



华润置地控股有限公司

(住所：深圳市前海深港合作区桂湾片区二单元 02 街坊)

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）募集说明书

牵头主承销商、簿记管理人



(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、债券受托管理人



(住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)

签署日期：2021 年 1 月 19 日

声 明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019）、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号—公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其它现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、准确、完整。

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。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺，严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关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，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺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，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按

照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或投资收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明，均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

凡经认购、受让并合法持有本期债券的投资者，均视同自愿接受并同意本募集说明书、持有人会议规则、债券受托管理协议对本期债券各项权利的相关约定。上述文件及债券受托管理人报告置于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

重大事项提示

公司提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、根据《公司法》、《证券法》（2019）和《管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

发行人于 2020 年 7 月 2 日获得中国证券监督管理委员会证监许可[2020]1323 号文同意向专业投资者发行面值不超过人民币 50 亿元公司债券的注册。

二、截至 2020 年 9 月末，发行人股东权益为 7,406,122 万元人民币；合并口径的资产负债率为 83.30%，母公司报表口径的资产负债率为 90.87%；截至 2020 年 3 月末，发行人股东权益为 7,497,017 万元人民币；合并口径的资产负债率为 79.74%，母公司报表口径的资产负债率为 84.02%；发行人 2017-2019 年度实现的年均可分配利润为 265,467 万元（2017 年、2018 年和 2019 年合并报表中归属于母公司股东的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

三、本期债券仅面向专业投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并承担自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质请参照《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所关于公开发行公司债券投资者适当性管理有关事项的通知》。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。

四、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在深圳证券交易所上市流通。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。由于具体上市申请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市场交易流通，具体上市进程在时间上存在不确定性，且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。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上市后持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。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。

五、本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，本期债券主体评级 AAA，债项评级 AAA，具体折算率等事宜按债券登记机构的相关规定执行。

六、经中诚信国际信用评级有限责任公司评级，本公司的主体信用等级为 AAA，本次公司债券的信用等级为 AAA，说明本公司债券的信用质量极高，信用风险极低。本期债券为无担保债券。由于本次公司债券的期限较长，在本期债券评级的信用等级有效期内，公司所处的宏观环境、行业和资本市场状况、国家相关政策等外部环境和公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付本息，可能对债券持有人的利益造成一定影响。

七、债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。债券作为一种固定收益类产品，其二级市场价格一般与市场利率水平呈反向变动。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。由于本次公司债券采取固定利率形式且期限较长，在本次公司债券存续期内，如果未来利率发生变化，将使本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

八、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，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等效力和约束力。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。债券持有人认购、购买或

以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人为本期债券制定的《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》并受之约束。

九、中诚信国际信用评级有限责任公司将在本期债券存续期内，在每年本公司年报公告后两个月内出具一次正式的定期跟踪评级报告，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。跟踪评级结果将同时在中诚信国际信用评级有限责任公司网站（www.ccxi.com.cn）和证券交易所网站公布，且深交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。投资者可在上述网站查询跟踪评级结果。

十、房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，同时受调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多因素影响。在过去十余年间，随着城镇化的快速发展，我国房地产行业总体发展速度较快。2008 年以来，受到国际金融危机的冲击，以及一系列房地产行业宏观调控政策陆续出台等因素影响，我国房地产市场销售面积和销售金额呈现波动走势。2015 年，随着限购政策的逐步放松和取消，人民银行和银监会对限贷认定标准的放宽，以及人民银行降低贷款利率，居住性购房需求有望得到释放，房地产行业运行情况逐步企稳。2017 年以来，在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位下，一、二线城市以“回归居住属性”、“加强房地产市场分类调控”、“建立长效机制”为基调不断加大政策调控力度，同时环一线城市周边三四线城市亦陆续出台调控政策以抑制投机性需求。尽管作为全国性大型房地产开发企业，发行人具备较强的抗风险能力，但也不可避免地受到行业周期性波动的影响。

十一、房地产行业与整个国民经济的发展密切相关，国家对房地产业务的各个环节均实施监管和调控，行业政策涉及范围较广。近年来，尽管国家已出台了一系列宏观调控政策，从住房供应结构、土地、金融、税收等方面对房地产的供给和需求进行调节，但在部分城市，仍然存在房地产投资过热、住房供应结构不合理、房价上涨过快等问题。为了促进房地产行业 and 国民经济健康协调发展，国家在未来可能出台新的调控政策。如果发行人不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理和未来发展造成不利影响。

十二、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 7,172,864 万元、12,055,957 万元、16,290,199 万元及 17,622,974 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。房地产市场具有行业周期性，受宏观经济政策及市场环境影响较大，部分前期商品房库存规模较大的城市面临一定的去库存压力，可能影响发行人部分项目的销售节奏。

十三、目前，发行人共设六个大区，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，截至 2019 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 74.75%，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。

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

十五、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。

十六、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-1,789,471 万元、-2,356,274 万元和 21,069 万元。主要是由于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。

十七、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 2020 年 3 月末，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 2020 年 3 月 31 日，发行人及其合并范围内子公司不存在标的金额超过 5,000 万元的未决诉讼、仲裁。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。

十八、发行人 2020 年三季度财务报表已于 2020 年 10 月 30 日公告，财务报表可在本募集说明书“第六节 财务会计信息”之“九、发行人 2020 年 1-9 月主要财务指标及财务报表”及中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn/>）进行查询。截至 2020 年 9 月 30 日，发行人资产总额 44,352,750.65 万元，所有者权益合计 7,406,122.23 万元，资产负债率 83.30%。2020 年 1-9 月，发行人实现营业总收入 2,527,051.75 万元，净利润 320,307.04 万元。发行人 2020 年 1-9 月经营业绩良好，拥有优良的偿债能力，发行人 2020 年三季度财务报表披露后仍然符合《公司法》、《证券法》（2019）和《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规以及规范性文件中关于面向专业投资者公开发行公司债券的基本条件。

目 录

声 明	1
重大事项提示	3
目 录	8
释 义	11
第一节 发行概况	14
一、本次发行的基本情况	14
二、本期债券发行的有关机构	17
三、认购人承诺	20
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	20
第二节 风险因素	21
一、与本期债券相关的投资风险	21
二、与发行人相关的风险	22
第三节 发行人的资信状况	37
一、本期债券的信用评级情况	37
二、本期债券信用评级报告主要事项	37
三、发行人主体历史评级情况	39
四、发行人的资信情况	40
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	44
一、增信机制	44
二、偿债计划	44
三、偿债资金来源及应急保障方案	45
四、偿债保障措施	46
五、违约责任及解决措施	48
第五节 发行人基本情况	51
一、发行人概况	51
二、发行人历史沿革及历次股本变化情况	51

三、发行人重要权益投资情况.....	59
四、发行人控股股东和实际控制人的基本情况.....	77
五、发行人董事、监事和高级管理人员情况.....	81
六、发行人独立性情况.....	83
七、发行人公司治理.....	85
八、发行人内部控制制度情况.....	90
九、发行人主营业务情况.....	93
十、发行人关联方和关联交易情况.....	141
十一、报告期内发行人重大违法、违规、受罚情况及发行人董监高任职资格情况.....	160
十二、发行人近三年内资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用或担保的情况.....	161
十三、发行人信息披露事务以及投资者关系管理相关安排.....	161
十四、发行人执行国务院房地产调控政策规定情况.....	161
第六节 财务会计信息.....	164
一、最近三年及一期财务报表.....	165
二、最近三年及一期财务报表范围的变化情况.....	174
三、发行人最近三年及一期的主要财务指标.....	178
四、管理层讨论与分析.....	179
五、有息负债分析.....	201
六、本期债券发行后公司资产负债结构的变化.....	203
七、其他重要事项.....	204
八、资产权利限制情况分析.....	207
九、发行人 2020 年 1-9 月主要财务指标及财务报表.....	207
第七节 募集资金运用.....	216
一、募集资金规模.....	216
二、募集资金运用计划.....	216
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	219

四、公司关于本期债券募集资金的承诺.....	220
五、本次募集资金使用的信息披露.....	220
第八节 债券持有人会议.....	221
一、债券持有人行使权利的形式.....	221
二、《债券持有人会议规则》的主要内容.....	221
第九节 债券受托管理人.....	232
一、债券受托管理人聘任及债权受托管理协议签订情况.....	232
二、债券受托管理协议主要内容.....	233
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明.....	249
第十一节 备查文件.....	265
一、备查文件.....	265
二、备查文件查阅时间、地点.....	265

释 义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

一、一般术语		
本公司、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	总额为不超过人民币 50 亿元的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
本期债券	指	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）
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	发行人为本次公司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 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）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人为本次公司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 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）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、中 信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商、 债券受托管理 人、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	北京德恒律师事务所
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 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券债券持有人会议规则》
《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 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项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	2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-3 月
最近三年末及一期末、报告期末	指	2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	深圳证券交易所的营业日
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

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

第一节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）发行人基本情况

公司名称	华润置地控股有限公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
注册资本	人民币 2,000,000 万元
成立日期	2013 年 01 月 31 日
经营期限	2013 年 01 月 31 日-2043 年 01 月 31 日
法定代表人	谢骥
注册地址	深圳市前海深港合作区桂湾片区二单元 02 街坊
邮政编码	518000
统一社会信用代码	914403000627381316
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

（二）注册情况及注册规模

2020 年 5 月 6 日，华润置地控股有限公司召开了董事会，会议同意启动以华润置地控股有限公司为主体的公司债券注册发行工作，并授权公司管理层在不超过 50 亿元的额度内决定具体发行要素。

2020 年 5 月 25 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《股东决定》，同意华润置地控股有限公司发行不超过 50 亿元公司债券的方案。

发行人于 2020 年 7 月 2 日获得中国证券监督管理委员会证监许可[2020]1323 号文同意向专业投资者发行面值不超过人民币 50 亿元公司债券的注册。

（三）本期债券的主要条款

- 1、发行主体：华润置地控股有限公司。
- 2、债券名称：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）。

3、发行规模：本期债券的发行规模为不超过 10 亿元（含 10 亿元）。

4、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

5、债券期限：3 年期。

6、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，债券持有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。

7、债券利率及确定方式：本期债券采用固定利率形式，票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照市场情况确定。

8、还本付息的期限和方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

9、发行首日与起息日：本期债券的发行首日为 2021 年 1 月 25 日，本期债券的起息日为 2021 年 1 月 26 日。

10、利息登记日：本次公司债券付息的债权登记日为每年付息日的前 1 个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本次公司债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

11、付息日：本次公司债券付息日为 2022 年至 2024 年每年的 1 月 26 日（如遇非交易日，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）。

12、兑付日：本次公司债券兑付日为 2024 年 1 月 26 日（如遇非交易日，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）。

13、付息、兑付方式：本期债券付息、兑付方式按照登记机构的规定执行。

支付金额：本期债券于每年的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等于票面总额的本金。

14、担保情况：本期债券为无担保债券。

15、募集资金专项账户：发行人将在监管银行开设本期债券募集资金专项

账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转及本息偿付。

16、信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。在本期债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用等级和本期债券信用等级进行一次跟踪评级。

17、牵头主承销商、簿记管理人：中信证券股份有限公司。

18、联席主承销商、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

19、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）。

20、发行方式：本期债券发行采取面向网下专业投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

21、配售规则：本期债券将根据簿记建档结果按集中配售原则进行配售。

网下配售原则：簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。公司将按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者原则上按照价格优先的原则配售；申购利率相同且在该利率上的所有申购不能获得足额配售的情况下，原则上按照比例进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和簿记管理人有权自主决定本期债券的最终配售结果。

向公司股东配售安排：本期债券不向公司原股东优先配售。

22、承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以主承销商余额包销的方式承销。

23、募集资金用途：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。

24、拟上市地：深圳证券交易所。

25、质押式回购安排：发行人主体长期信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

26、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

（四）本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

上市地点：深圳证券交易所

发行公告刊登日期：2021 年 1 月 21 日

簿记建档日：2021 年 1 月 22 日

发行首日：2021 年 1 月 25 日

网下发行期限：即 2021 年 1 月 25 日（T 日）至 2021 年 1 月 26 日（T+1 日）

2、本期债券上市安排

本次发行结束后，发行人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。具体上市时间将另行公告。

二、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桂湾片区二单元 02 街坊

办公地址：深圳市南山区铜鼓路华润置地大厦 E 座 48 楼

法定代表人：谢骥

联系人：严蹇、罗坤、谷楚

电话：0755-26912465

传真：0755-26911263

（二）牵头主承销商：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

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

法定代表人：张佑君

联系人：王宏峰、陈天涯、王玉林、冯源、蔡智洋、邱承飞

联系电话：010-6083 5062

传真：010-6083 3504

邮政编码：518048

（三）联席主承销商/债券受托管理人：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

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

法定代表人：王常青

联系人：欧阳程、李晨毓、柏龙飞

联系电话：0755-23914957

传真：010-65608445

（四）发行人律师：北京德恒律师事务所

地址：北京市西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 12 层

法定代表人：王丽

联系人：苏启云、汪洋、陈思熠

电话：0755-88286488

传真：0755-88286499

邮政编码：518026

（五）会计师事务所：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室

负责人：毛鞍宁

联系人：李赞

电话：010-5815 3000

传真：010-8518 8298

邮政编码：100738

（六）资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

地址：北京市东城区南竹竿胡同 2 号银 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

联系人：蒋滕

电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100010

（七）主承销商的收款账户及开户银行

账户名称：中信证券股份有限公司

开户银行：中信银行北京瑞城中心支行

银行账户：7116810187000000121

汇入行人行支付系统号：302100011681

（八）募集资金专项账户开户银行

开户银行：中国农业银行股份有限公司深圳市分行

账户名称：华润置地控股有限公司

银行账户：41000500040085390

大额支付系统号：103584000050

（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

电话：0755-82083333

传真：0755-82083947

邮政编码：518000

（十）本期债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

负责人：周宁

电话：0755-21899999

传真：0755-21899000

邮政编码：518000

三、认购人承诺

认购、购买或以其他合法方式取得本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，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）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由中信建投证券担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的《债券受托管理协议》项下的相关规定；

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人与债券受托管理人共同制定的《债券持有人会议规则》并受之约束；

（四）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；

（五）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。

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

发行人与上述发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人之间不存在直接的或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第二节 风险因素

投资者在评价和投资本次公司债券时，敬请将下列风险因素相关资料连同本募集说明书中其他资料一并考虑。

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。由于本次公司债券采取固定利率形式且期限较长，在本次公司债券存续期内，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过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，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，本期债券信用等级为 AAA，评级展望稳定。但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，评定本期债券的信用等级为 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和本期债券的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或本期债券的信用评级，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

二、与发行人相关的风险

（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 2020 年 3 月末，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 2020 年 3 月 31 日，发行人及其合并范围内子公司不存在标的金额超过 5,000 万元的未决诉讼、仲裁。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。

（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 7,172,864 万元、12,055,957 万元、16,290,199 万元及 17,622,974 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-1,789,471 万元、-2,356,274 万元和 21,069 万元。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。

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 67.92%、73.74%、77.02%及 79.74%。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 44.54%、50.64%、51.79%及 55.20%。发行人近三年及一期末的流动负债分别为 9,200,092 万元、16,164,751 万元、23,926,083 万元及 27,879,658 万元，占比较高，主要为其他应付关联公司款项。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地时，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地，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 2019 年末，发行人受限资产余额 795,968.06 万元。发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作

关系，不存在银行借款本息偿付违约情况，但若因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

10、对外担保风险

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

11、合并范围变化频繁风险

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

12、再融资的风险

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

（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的各个环节，但其中任何一方面的纰漏都可能导致工程质量问题，损害公司品牌声誉和市场形象，并使发行人遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼。

7、关联交易风险

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

8、经济周期风险

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

9、土地等生产资料价格较高的风险

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

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

10、不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

11、安全生产风险

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

12、房地产开发项目收入不确定的风险

近年来，发行人资产规模持续稳步增长，主要为房地产相关项目。截至 2020 年 3 月末，公司总资产超过 37,005,295 万元，净资产超过 7,497,017 万元。发行人房地产项目的收益水平受到销售价格、土地成本、建安成本、融资

成本、税收政策等多方面因素影响，特别是房地产领域的宏观调控措施将直接影响商品房销售价格和供需结构，进而对发行人房地产项目收益产生影响。同时，随着房地产市场日趋成熟、行业集中度的提升和竞争强度的加剧，行业平均收益水平呈平稳下降走势。因此，发行人房地产开发项目的收入存在不确定性，若发行人房地产开发项目的收入下滑，将对本期债券本息的偿还产生负面影响。

13、突发事件引发的经营风险

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

14、项目销售周期偏长的风险

发行人所在的房地产行业具有开发周期长，购置土地和前期工程占用资金量大，销售周期资金周转速度相对缓慢的特点。房地产项目从启动施工至完成销售的涉及的环节较多，包括土地取得、规划设计、施工建造、销售等，且各环节均涉及与不同监管部门的沟通及履行相关必要流程。通常，一般房地产项目从取得土地到完成销售的开发周期均超过 1 年。而发行人旗下房地产项目除了通过银行贷款、资本市场融资等主要融资手段之外，也在一定程度上依赖项目销售的回款减轻外部筹资的压力。随着未来发行人经营规模的持续扩大，后续开发仍需大量资金投入，而若公司一旦出现经营性净现金流持续减少或者长期处于较低水平的情况，且销售资金不能及时回笼，将可能面临阶段性现金流量不足风险和资金周转压力。

15、项目质量管理风险

尽管发行人在项目开发中全面推行严格的质量认证体系，建立起了完善的质量管理体系和控制标准，以发包方式交给设计、施工和监理等专业单位负责

项目开发建设的各项工作，各专业单位均挑选行业内的领先企业。但是，如管理不善或质量监控出现漏洞，项目质量仍有可能出现问题。如果开发的产品因质量问题造成客户经济损失的，发行人应按商品房买卖合同约定赔偿客户，如果发生重大质量问题，客户有权解除买卖合同。为此发行人开发的商品房如出现项目质量问题，将损害发行人品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失。

16、项目用地超期开发被回收的风险

根据国土资源部发布的《闲置土地处置办法》，未动工开发满一年的，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费，且土地闲置费不得列入生产成本；未动工开发满两年的，报经有批准权的人民政府批准后，无偿收回国有建设用地使用权。截至 2020 年 3 月末，发行人不存在因闲置土地或因违反相关规定被政府无偿收回国有建设用地使用权的情况，但若未来发行人因管理不善、资金紧缺或其他原因导致下属房地产项目未能按照规定期限动工开发，将面临项目用地被回收的风险，从而对本期债券的本息偿付产生负面影响。

17、经营业绩主要依靠下属子公司的风险

发行人目前的经营业绩主要依靠下属子公司，近三年及一期发行人合并口径的营业收入分别为 2,772,552 万元、3,293,179 万元、4,271,925 万元及 350,404 万元。近三年及一期发行人母公司口径的收入分别为 377 万元、0 万元、0 万元及 0 万元。发行人下属子公司数目众多，截至 2020 年 3 月末，发行人境内控股子公司数量众多，组织结构和管理体系较为复杂。若发行人对子公司的控制受不良因素的影响，将可能影响发行人总体的经营业绩，从而对本期债券的本息偿付产生负面影响。

18、房地产开发销售收入区域集中度较高的风险

目前，发行人共设六个大区，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，截至 2019 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 74.75%，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。

（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 2,772,552 万元、3,293,179 万元、4,271,925 万元及 350,404 万元；实现净利润分别为 499,855 万元、595,091 万元、750,156 万元及 9,250 万元。近三年及一期，发行人经营情况向好，业务规模和盈利能力均稳步提升。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 2020 年 3 月末，发行人直接或间接控股子公司数量众多，组织结构和管理体系较为复杂，对发行人的管理能力要求较高。虽然发行人对子公司运营管理形成了较为完善的内部管理机制，倘若发行人的管理体系不能与下属子公司的管理体系相互兼容适应，则将对发行人的业务开展、品牌声誉产生一定不利影响，因此发行人面临一定的子公司管理风险。

3、人力资源管理风险

发行人业务经营的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员。发

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

4、在建工程及项目管理风险

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

5、声誉风险

尽管发行人已建立了完善的内部控制系统力求实现项目全流程的风险与质量控制，并在项目开发中建立了完善的质量管理体系和控制标准，在进行发包设计、施工和监理等工作时均挑选行业内的领先者，但是，由于影响房地产产品质量的因素很多，如果出现管理不善或在质量监控、过程控制中出现任何漏洞，例如在勘察、规划、设计、施工和材料等任何方面出现疏忽，都可能导致产品质量问题或使得项目开发进度、结果偏离预期。若产品质量不能满足客户的需求，可能会给公司的品牌形象及产品销售造成一定的负面影响；若预售的房地产开发项目无法按时竣工，会给公司的运营和信誉造成不良影响，消费者将可能要求补偿；若施工期延迟超过一定期限，或实际的总建筑面积与购房合同不符，业主将可要求补偿损失；若发生重大质量事故，则严重影响建设与销售进度，且会对公司的经营活动造成重大损失，并对公司声誉产生负面影响。

6、突发事件可能引发的治理结构变化风险

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

（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，从而对公司的盈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。

第三节 发行人的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

发行人聘请了中诚信国际信用评级有限责任公司对本次公司债券发行的资信情况进行评级。根据中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

二、本期债券信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

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。

（二）评级报告的主要内容

中诚信国际评定华润置地控股有限公司（以下简称“置地控股”或“公司”）主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；评定“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）”的债项信用等级为 AAA。中诚信国际肯定了公司作为华润置地有限公司（以下简称“华润置地”，HK.1109）境内唯一投资平台以及主要资金归集平台，拥有雄厚的股东背景，且公司在项目获取与资金安排等方面均得到极强的股东支持；受益于极强的股东支持，公司销售业绩和利润水平实现快速增长；此外公司拥有畅通的融资渠道等优势。同时，中诚信国际也关注到房地产调控政策及在建拟建规模较大等因素对其经营和整体信用状况带来的影响。

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。2018 年以来公司作为华润置地境内唯一投资主体和境内主要资金归集平台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。

销售业绩和利润水平增幅明显。2018 年以来受益于华润置地成熟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，2018~2019 年公司销售业绩和利润水平均实现大幅增长。

畅通的融资渠道。目前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

房地产调控政策。在宏观经济增速放缓叠加新冠肺炎疫情影响的背景下，因城施策等房地产行业调控政策仍在持续，行业利润空间不断收窄，环境及政策的变化或对公司经营战略的实施提出更高要求。

公司在建、拟建项目面临较大投资支出。公司在建及拟建项目数量较多、投资规模较大，公司未来仍面临一定的资本支出压力。

（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、发行人主体历史评级情况

报告期内，发行人主体历史评级情况如下：

评级标准	发布日期	信用评级	评级展望	评级目的	评级机构
主体评级	2020-04-02	AAA	稳定	20 华润控股 MTN002 评级报告	中诚信国际
主体评级	2020-03-25	AAA	稳定	20 华润控股 MTN001A/20 华润控股 MTN001B 评级报告	中诚信国际
主体评级	2019-09-06	AAA	稳定	19 华润控股 MTN001/19 华润控股 MTN002 跟踪评级报告	中诚信国际
主体评级	2019-08-13	AAA	稳定	19 华润控股 MTN004 评级报告	中诚信国际
主体评级	2019-07-29	AAA	稳定	19 华润控股 MTN003 评级报告	中诚信国际
主体评级	2019-07-05	AAA	稳定	19 华润控股 MTN002 评级报告	中诚信国际
主体评级	2019-06-26	AAA	稳定	19 华润控股 MTN001 评级报告	中诚信国际

四、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要金融机构的授信情况

公司具有良好的信用状况，与各大银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2019 年末，公司在包括农业银行、建设银行、招商银行等 12 家银行共获得 728 亿元综合授信额度，其中尚未使用的授信余额为 390 亿元。公司严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。公司近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。

（二）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。

（三）发行人及其子公司已发行尚未兑付债券及债务融资工具情况

截至本募集说明书签署之日，发行人及其子公司已发行尚未兑付债券及债务融资工具如下：

债券简称	发行日期	到期日期	票面利率 (%)	发行规模(亿元)	偿还情况
20 润置 01	2020-08-17	2023-08-18	3.20	15	尚在存续期
20 华润控股 MTN002B	2020-04-29	2025-05-06	2.95	5	尚在存续期
20 华润控股 MTN002A	2020-04-29	2023-05-06	2.42	15	尚在存续期
20 华润控股 MTN001B	2020-04-09	2025-04-13	3.2	12	尚在存续期
20 华润控股 MTN001A	2020-04-09	2023-04-13	2.65	8	尚在存续期
19 华润控股 MTN004	2019-08-19	2022-08-21	3.45	10	尚在存续期
19 华润控股 MTN003	2019-08-02	2022-08-06	3.53	10	尚在存续期
19 华润控股 MTN002	2019-07-19	2022-07-23	3.63	10	尚在存续期

债券简称	发行日期	到期日期	票面利率 (%)	发行规模(亿元)	偿还情况
19 华润控股 MTN001	2019-07-05	2022-07-09	3.65	10	尚在存续期

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

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

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

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

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

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

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

截至本募集说明书签署日，上述债券尚未到期兑付，且均已按期足额向投

资者支付了债券利息。

（四）本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本期债券的发行规模计划为不超过人民币 10 亿元，以 10 亿元的发行规模计算，本期债券全部发行完毕后，发行人的累计公司债券余额为 25 亿元，占发行人截至 2020 年 3 月 31 日的合并财务报表口径所有者权益（749.70 亿元）的比例为 3.33%。

（五）影响债务偿还的主要财务指标

发行人最近三年及一期公司的主要财务指标如下所示：

项目	2020 年 3 月 31 日/2020 年 1-3 月	2019 年 12 月 31 日/2019 年 度	2018 年 12 月 31 日/2018 年 度	2017 年 12 月 31 日/2017 年 度
流动比率（倍）	1.14	1.18	1.20	1.45
速动比率（倍）	0.51	0.50	0.45	0.67
资产负债率	79.74%	77.02%	73.74%	67.92%
存货周转率（次）	0.06	0.19	0.21	0.43
应收账款周转率（次）	5.10	14.48	14.89	31.24
总资产周转率（次）	0.04	0.16	0.18	0.34
总资产报酬率	0.26%	3.78%	4.94%	8.84%
净资产收益率	0.49%	11.19%	11.25%	19.94%
EBITDA 利息保障倍数	4.48	9.87	3.88	6.70
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

注：2020 年一季度数据均已年化处理。

上述财务指标计算方法：

- 1、流动比率=流动资产 / 流动负债
- 2、速动比率=（流动资产－存货净额） / 流动负债
- 3、资产负债率=负债总计 / 资产总计
- 4、应收账款周转率（次）=营业收入 / 应收账款平均余额
- 5、存货周转率（次）=营业成本 / 存货平均余额

- 6、总资产周转率（次）=营业收入 / 总资产平均余额
- 7、总资产报酬率=（利润总额+列入财务费用的利息支出）/总资产平均余额×100%
- 8、净资产收益率=净利润/净资产平均余额×100%
- 9、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）
- 10、贷款偿还率=实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额
- 11、利息偿付率=实际利息支出 / 应付利息支出

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

一、增信机制

本次公司债券无担保。

二、偿债计划

截至本募集说明书签署之日，本公司不存在已经作出的、可能对本期债券持有人利益形成重大实质不利影响的承诺事项。此外，公司将以良好的经营业绩、多元化融资渠道以及良好的银企关系为本期债券的到期偿付提供保障。同时，公司将把兑付本期债券的资金安排纳入公司整体资金计划，以保障本期债券投资者的合法权益。

（一）利息支付

1、本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为 2022 年至 2024 年每年的 1 月 26 日，如遇非交易日，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。

2、债券利息的支付通过本期债券的登记托管机构办理。利息支付的具体事项将依据法律、法规的规定，由本公司在监管部门指定的媒体上发布付息公告予以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

（二）本金兑付

1、本期债券到期一次还本，兑付日为 2024 年 1 月 26 日（如遇非交易日，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）。

2、本期债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中

加以说明。

三、偿债资金来源及应急保障方案

（一）偿债资金主要来源

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，2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司营业收入分别为 2,772,552 万元、3,293,179 万元、4,271,925 万元及 350,404 万元；实现净利润分别为 499,855 万元、595,091 万元、750,156 万元及 9,250 万元，经营活动产生的现金流入分别为 3,516,261 万元、5,121,736 万元、7,187,708 万元及 1,344,189 万元。鉴于其稳定的经营业绩和较强的盈利能力，本期债券本息偿付的保障能力较强。

（二）偿债应急保障方案

1、流动资产变现

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 2020 年 3 月 31 日，发行人流动资产余额为 31,906,522 万元，在需要时，流动资产变现可以保障债权及时实现。具体明细如下：

项目	金额（万元）	占总资产比
货币资金	2,378,196	6.43%
应收票据	214,142	0.58%
应收账款	224,357	0.61%
预付款项	467,006	1.26%
其他应收款	9,922,294	26.81%
存货	17,622,974	47.62%
其他流动资产	1,077,553	2.91%
流动资产合计	31,906,522	86.22%

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及已实现预售的存货以外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。

2、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 2019 年末，发行人合并口径的商业银行授信额度合计为人民币 728 亿元，其中已使用融资额度人民币 338 亿元，其中尚未使用的授信及融资额度合计为人民币 390 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，详见本募集说明书第九节“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，详见本募集说明书第八节“债券持有人会议”。

（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》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。

（六）设立专项偿债资金账户

为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，公司将在监管银行开设专项偿债资金账户，偿债资金来源于公司稳健经营产生的现金流。公司将提前安排必要的还本付息资金，保证按时还本付息。监管银行将履行监管的职

责，切实保障公司按时、足额提取偿债资金。偿债专户内的资金除用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，不得用于其他用途。

五、违约责任及解决措施

由于协议一方的过错不履行《受托管理协议》的规定，或者履行《受托管理协议》不充分、不及时或不完整，而造成《受托管理协议》其他方无法达到《受托管理协议》约定的目的，或者给其他方造成损失的，守约方有权向违约方索赔，追索其所遭受的损失（包括直接经济损失、相应利息及因追索该损失所发生的诉讼费、律师费及其他索赔费用）；如双方均有过错的，由双方分别承担各自应负的违约责任。

（一）违约事件

以下事件构成本期债券项下的违约事件：

1、在本期债券到期、加速清偿或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；

2、发行人未能偿付本期债券的到期利息；

3、发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响，或出售其重大资产以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响；

4、发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺且将实质的重大影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经受托管理人书面通知，或经单独或合计持有本次未偿还债券总额 10%以上的债券持有人书面通知，该违约在 30 个工作日以内仍未得到纠正；

5、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、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；

6、任何适用的法律、法规发生变更，或者监管部门作出任何规定，导致发行人履行《债券受托管理协议》或本期债券项下的义务变为不合法或者不合

规：

7、其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

（二）预计违约事件可能发生时受托管理人应行使的职权

受托管理人预计违约事件可能发生，应行使以下职权：

1、要求发行人追加担保；

2、在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人应当依法协调债券持有人提起诉讼前财务保全，申请对发行人采取财产保全措施；

3、及时报告全体债券持有人；

4、及时报告中国证监会当地派出机构及深圳证券交易所。

当且仅当发生如下情况时，发行人才被视为发生前款所指的“预计违约”：

（1）金额占发行人最近财政年度经审计合并报表总资产 15%或以上的发行人资产被查封、扣押或冻结；

（2）发行人未能按时偿还发行人已发行的除本期债券以外的其他任何债券本息；

（3）发行人启动减资、分立、解散或申请破产的法定程序；

（4）发行人被债权人向有管辖权法院申请破产且被依法受理。

（三）违约事件发生时受托管理人应行使的职权

违约事件发生时，受托管理人应行使以下职权：

1、在知晓该行为发生之日的 10 个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

2、发行人未履行偿还本期债券本息的义务，债券受托管理人应当与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本息；

3、在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人应当依法协调债券持有人提起诉讼前财务保全，申请对发行人采取财产保全措施；

4、根据债券持有人会议的决定，依法协调债券持有人对发行人提起诉讼/仲裁；

5、在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，债券受托管理人根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

（四）争议解决

上述违约事件发生后，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，可直接向华南国际经济贸易仲裁委员会（深圳国际仲裁院）提起仲裁。华南国际经济贸易仲裁委员会（深圳国际仲裁院）按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。

第五节 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
公司类型:	有限责任公司（法人独资）
注册资本:	人民币 2,000,000 万元
成立日期:	2013 年 01 月 31 日
经营期限:	2013 年 01 月 31 日-2043 年 01 月 31 日
法定代表人:	谢骥
注册地址:	深圳市前海深港合作区桂湾片区二单元 02 街坊
邮政编码:	518000
统一社会信用代码:	914403000627381316
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。

二、发行人历史沿革及历次股本变化情况

（一）发行人历史沿革及股本变动情况

1、发行人历史沿革

（1）公司设立

华润置地控股（曾用名：华润置地一二三四（深圳）商业运营管理有限公司）成立于 2013 年 1 月 31 日，股东为华润（深圳）有限公司，注册资本为人民币 100 万元。2012 年 12 月 28 日，深圳市市场监督管理局核发编号为

【2012】第 80722409 号的《名称预先核准通知书》，核准公司使用“华润置地一二三四（深圳）商业运营管理有限公司”名称。2013 年 1 月 17 日，天职国际会计师事务所出具编号为天职深 QJ[2013]31 号的《验资报告》。根据该报告，截至 2013 年 1 月 16 日止，公司已收到股东缴纳的注册资本，合计人民币壹佰万元整，全部为货币资金出资。

（2）公司变更情况

2016 年 10 月 17 日，公司注册资本由人民币 100 万元变更为人民币 200 亿

元。

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

2018 年 3 月末，公司的实收资本为人民币 200 亿元。

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。

2、发行人转型规划

（1）华润置地境内投资管理平台

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

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。

（二）最近三年实际控制人变化情况

最近三年内，发行人实际控制人未发生变化。

（三）最近三年重大资产重组情况

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 5 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、电子安装工程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 1100 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 18 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，在建的高端精修住宅有深圳华润润府三期等；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。经营范围包括房地产开发及销售；自有房屋租赁；自有产权房屋物业管理；房地产经纪与代理；食品、保健品、纺织品、服装、家庭用品、文化用品、体育用品及器材、金银饰品、家用电器、电子产品、五金、家具、室内外建筑装饰材料、百货、卫生用品及第一类医疗器械、化工原料及产品（不含易燃易爆及危化品）的零售、批发及进出口；餐饮服务；汽车租赁；会议及展览服务；洗染服务；理发及美容服务；洗浴服务；职业技能培训；冰场、游泳馆经营；体育培训；体育康复；休闲健身服务；酒吧；酒店管理；科技信息咨询及技术交流；验光及配镜；手表维修；鞋包修理；服装剪裁；停车场管理服务；商务中心。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	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。经营范围包括房地产开发经营；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，健身、台球、棋牌；中西餐饮；美容美发；服装、鞋帽、金银制品、珠宝首饰的批发；日用百货、电子产品、五金家电、文体用品、预包装食品、散装食品的进出口及相关配套业务。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 m²，总建筑面积 31.2 万 m²，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/m²。

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 51 号山东商会大厦 15 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，具备房地产暂定叁级开发资质，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、发行人重要权益投资情况

（一）发行人控股子公司情况

截至 2019 年末，发行人旗下纳入合并报表范围的子公司共有 140 家，发行人子公司情况如下：

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	-

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		
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	-
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	新设立
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	新设立
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	新设立
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	新设立
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	新设立
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	新设立
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	新设立
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	新设立
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	新设立
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	新设立/注 1
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	新设立

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		
23	深圳市华润润城发展有限公司	深圳市	房地产开发	180,000 万	-	34	54	新设立/注 1
24	汕头市润弘地产发展有限公司	汕头市	房地产开发	2,000 万	-	100	100	新设立
25	东莞市润合房地产有限公司	东莞市	房地产开发	1,000 万	-	100	100	新设立
26	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	新设立
27	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	-
28	大连润地房地产有限公司	大连市	房地产开发	16,000 万	-	100	100	-
29	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	-
30	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	-
31	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	-
32	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	-
33	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	-
34	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	-
35	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	-
36	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	-
37	上海市晋昌房地产有限公司	上海	房地产开发	3,000 万	-	100	100	-
38	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	-
39	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 1

序号	子公司名称	主要经营地/注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	备注
					直接	间接		
40	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	-
41	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	-
42	上海卓置房地产开发有限公司	上海	房地产开发	140,000 万	-	50	51	注 1
43	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	-
44	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	-
45	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 1
46	深圳市润投资咨询有限公司	深圳市	商务服务	1,000,000 万	100	-	100	-
47	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	-
48	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	-
49	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	-
50	北京澜鑫置业有限公司	北京市	房地产开发	34,000 万	-	100	100	新设立
51	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	新设立
52	太原润辰房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	31,415.89 万	-	65	65	新设立
53	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	新设立
54	青岛润置联合投资有限公司	青岛市	商务服务	80,000 万	-	49	79	新设立/注 1
55	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	-
56	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	-

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		
57	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	-
58	江门市润地房地产有限公司	江门市	商务服务	45,000 万	-	100	100	-
59	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	-
60	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	-
61	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	-
62	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	-
63	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 1
64	肇庆市润增置业有限公司	肇庆市	房地产开发	2,000 万	-	100	100	-
65	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 1
66	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	-
67	华润置地（湛江）有限公司	湛江市	房地产开发	1,000 万	-	100	100	-
68	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	-
69	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 1
70	成都润置置业有限公司	成都市	房地产开发	150,000 万	100	-	100	-
71	西安奥体中心控股有限公司	西安市	商务服务	150,000 万	-	70	70	-
72	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	-
73	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	-

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		
74	赣州润地置业有限公司	赣州市	房地产开发	26,100 万	-	100	100	-
75	兰州润泽置地有限公司	兰州市	房地产开发	60,000 万	-	100	100	-
76	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	-
77	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	-
78	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	-
79	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	-
80	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 1
81	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	-
82	天津润粮置业有限公司	天津市	房地产开发	123,529 万	-	51	51	-
83	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	
84	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	
85	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	
86	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 1
87	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	-
88	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	-
89	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	-
90	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 1
91	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 1

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		
92	成都润盈置业有限公司	成都市	房地产开发	500,000 万	100	-	100	-
93	成都润星置业有限公司	成都市	房地产开发	22,000 万	-	100	100	-
94	广西华润基金管理有限公司	南宁市	商务服务	1,000 万	80	-	80	-
95	南宁深润投资管理有限公司	南宁市	商务服务	1,000 万	-	100	100	-
96	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	-
97	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	-
98	华润文化体育发展有限公司	深圳市	体育	10,000 万	100	-	100	-
99	有巢住房租赁（深圳）有限公司	深圳市	商务服务	50,000 万	100	-	100	-
100	有巢房屋租赁（上海）有限公司	上海市	商务服务	20,000 万	-	100	100	-
101	华润置地（珠海）有限公司	珠海市	商务服务	48,000 万	100	-	100	-
102	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	-
103	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	-
104	华润建筑有限公司	北京市	建筑安装	120,000 万	100	-	100	-
105	上海同济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	-
106	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	-

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		
107	武汉润济养老院有限公司	武汉市	商务服务	2,000 万	60	-	60	-
108	广州润康养老发展有限公司	广州市	养老服务	879 万	95	-	95	-
109	润地（深圳）康养投资有限公司	深圳市	商务服务	100,000 万	100	-	100	-
110	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	-
111	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	-
112	沈阳富瑞达地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发	800 万	-	51	51	-
113	华润置地（苏州）有限公司	苏州市	房地产开发	239,855 万	75	-	75	-
114	华润置地（盐城）有限公司	盐城市	房地产开发	20,000 万	-	100	100	-
115	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	-
116	华润置地南京开发有限公司	南京市	商务服务	2,000 万	-	100	100	-
117	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	-
118	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	-	100	100	-
119	华润置地（常州）有限公司	常州市	房地产开发	383,238 万	51	-	51	-
120	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	-
121	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	-
122	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	-
123	上海奔汇投资咨询有限公司	上海市	商务服务	300,100 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		
124	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	51	注 1
125	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 1
126	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	-
127	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	-
128	北京润源置业有限公司	北京市	房地产开发	62,000 万	-	100	100	新设立
129	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	新设立
130	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	新设立
131	贵阳润林置业有限公司	贵阳市	房地产开发	1,000 万	-	100	100	新设立
132	兰州润和置地有限公司	兰州市	房地产开发	55,000 万	-	100	100	新设立
133	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	新设立
134	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	新设立
135	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	新设立
136	华润置地（常州）物业服务有限公司	常州市	商务服务	300 万	-	51	51	新设立
137	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	新设立/注 1
138	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	新设立
139	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	新设立
140	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	新设立

注 1：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、北京润置商业运营管理有限公司

北京润置商业运营管理有限公司注册资本为人民币 1,000,000 万元，注册地为北京。该公司经营范围为：企业管理咨询；企业管理；市场调查。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）

截至 2019 年末，该公司的总资产为人民币 3,029,816 万元，所有者权益合计为人民币 1,067,356 万元；2019 年度该公司实现营业收入人民币 6,142 万元，净利润为人民币 2,367 万元。

截至 2020 年 3 月末，该公司的总资产为人民币 4,064,673 万元，所有者权益合计为人民币 1,160,071 万元；2020 年一季度该公司实现营业收入人民币 439 万元，净利润为人民币 2,258 万元。

2、武汉润置房地产开发有限公司

武汉润置房地产开发有限公司注册资本为人民币 500,000 万元，注册地为武汉。该公司经营范围为：房地产开发、销售；房地产租赁；物业管理；房地产信息咨询；市场营销策划；装修设计。（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 2019 年末，该公司的总资产为人民币 599,855 万元，所有者权益合计为人民币 315,229 万元；2019 年度该公司实现营业收入人民币 0 万元，净利润为人民币 18,701 万元。

截至 2020 年 3 月末，该公司的总资产为人民币 589,803 万元，所有者权益合计为人民币 333,807 万元；2020 年一季度该公司实现营业收入人民币 0 万元，净利润为人民币-254 万元。

3、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。

截至 2019 年末，该公司的总资产为人民币 1,634,682 万元，所有者权益合计为人民币 922,000 万元；2019 年度该公司实现营业收入人民币 37,652 万元，净利润为人民币-26,987 万元。

截至 2020 年 3 月末，该公司的总资产为人民币 1,725,004 万元，所有者权益合计为人民币 921,387 万元；2020 年一季度该公司实现营业收入人民币 1,986 万元，净利润为人民币-613 万元。

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

截至 2019 年末，该公司的总资产为人民币 651,920 万元，所有者权益合计为人民币 329,661 万元；2019 年度该公司实现营业收入人民币 123,266 万元，净利润为人民币 47,605 万元。

截至 2020 年 3 月末，该公司的总资产为人民币 726,772 万元，所有者权益合计为人民币 386,692 万元；2020 年一季度该公司实现营业收入人民币 154 万元，净利润为人民币-80 万元。

5、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：房地产开发及销售；自有房屋租赁；自有产权房屋物业管理；房地产经纪与代理；食品、保健品、纺织品、服装、家庭用品、文化用品、体育用品及器材、金银饰品、家用电器、电子产品、五金、家具、室内外建筑装饰材料、百货、卫生用品及第一类医疗器械、化工原料及产品(不含易燃易爆及危化品)的零售、批发及进出口；餐饮服务；汽车租赁；会议及展览服务；洗染服务；理发及美容服务；洗浴服务；职业技能培训；冰场、游泳馆经营；体育培训；体育康复；休闲健身服务；酒吧；酒店管理；科技信息咨询及技术交流；验光及配镜；手表维修；鞋包修理；服装剪裁；停车场管理服务；商务中心（不涉及国营贸易管理商品，如涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请；凡涉及国家限制或需行业主管部门审批的，需国家或行业主管部门审批后方可生产经营）（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 2019 年末，该公司的总资产为人民币 1,072,659 万元，所有者权益合计为人民币 426,019 万元；2019 年度该公司实现营业收入人民币 170,974 万元，净利润为人民币 27,364 万元。

截至 2020 年 3 月末，该公司的总资产为人民币 1,077,251 万元，所有者权益合计为人民币 424,288 万元；2020 年一季度该公司实现营业收入人民币 7,586 万元，净利润为人民币-1,732 万元。

6、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

依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2019 年末，该公司的总资产为人民币 9,769,531,359.45 万元，所有者权益合计为人民币 156,967.20 万元；2019 年度该公司实现营业收入人民币 130,767.48 万元，净利润为人民币 12,024.68 万元。

截至 2020 年 3 月末，该公司的总资产为人民币 1,354,796.97 万元，所有者权益合计为人民币 155,054.45 万元；2020 年一季度该公司实现营业收入人民币 41,631.96 万元，净利润为人民币-387.17 万元。

7、武汉美丰采房地产有限公司

武汉美丰采房地产有限公司成立于 2014 年 3 月 20 日，注册资本人民币 1,428.571429 万元人民币，注册地址为武汉市硚口区长丰街长丰村特 10 号。经营范围包括房地产开发及经营；商品房销售；自有房屋租赁；物业管理服务；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：2014 年 3 月 20 日至 2034 年 3 月 19 日。

截至 2019 年末，该公司的总资产为人民币 418,700 万元，所有者权益合计为人民币 65,964 万元；2019 年度该公司实现营业收入人民币 141,446 万元，净利润为人民币 24,321 万元。

截至 2020 年 3 月末，该公司的总资产为人民币 328,322 万元，所有者权益合计为人民币 86,114 万元；2020 年一季度该公司实现营业收入人民币 100,650 万元，净利润为人民币 20,151 万元。

8、华润置地（常州）有限公司

华润置地（常州）有限公司，成立于 2009 年 06 月 22 日，注册地点为江苏省常州市天宁区青龙西路 1-25 号，组织形式为有限责任公司，注册资本为 402,237.715161 万元人民币。经营范围为：普通房地产开发与经营，物业管理，房产信息咨询服务（依法经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年末，该公司的总资产为人民币 728,339 万元，所有者权益合计为人民币 355,190 万元；2019 年度该公司实现营业收入人民币 83,332 万元，净利润为人民币 12,317 万元。

截至 2020 年 3 月末，该公司的总资产为人民币 821,388 万元，所有者权益合计为人民币 355,112 万元；2020 年一季度该公司实现营业收入人民币 34 万元，净利润为人民币-78 万元。

9、成都润置置业有限公司

成都润置置业有限公司注册资本为人民币 150,000 万元，注册地为成都。该公司经营范围为：房地产开发经营，房地产中介服务，房地产营销策划；商务信息咨询；物业管理；家政服务；批发、零售：建筑材料、五金交电。（以上经营范围不含国家法律、行政法规、国务院决定禁止或限制的项目，依法须批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年末，该公司的总资产为人民币 247,218 万元，所有者权益合计为人民币 55,026 万元；2019 年度该公司实现营业收入人民币 0 万元，净利润为人民币-368 万元。

截至 2020 年 3 月末，该公司的总资产为人民币 247,218 万元，所有者权益合计为人民币 55,026 万元；2020 年一季度该公司实现营业收入人民币 0 万元，净利润为人民币 0 万元。

10、华润置地发展（北京）有限公司

华润置地发展（北京）有限公司成立于 2007 年 12 月 29 日，注册资本 16.43 亿元人民币，具备房地产四级开发资质，注册地址为北京市门头沟区石龙南路 6 号 302 室。经营范围包括房地产开发(不含土地成片开发;高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会议中心的建设、经营;大型主题公园的建设、经营);销售自行开发的商品房;机动车公共停车场服务。(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。)经营期限：2007 年 12 月 29 日至 2047 年 12 月 28 日。

截至 2019 年末，该公司的总资产为人民币 384,513 万元，所有者权益合计为人民币 170,002 万元；2019 年度该公司实现营业收入人民币 189,748 万元，净利润为人民币 43,734 万元。

截至 2020 年 3 月末，该公司的总资产为人民币 376,721 万元，所有者权益合计为人民币 168,755 万元；2020 年一季度该公司实现营业收入人民币 3,927 万元，净利润为人民币-4,987 万元。

11、汕头市华润置地地产发展有限公司

汕头市华润置地地产发展有限公司注册资本为人民币 90,000 万元，注册地为汕头。该公司经营范围为：房地产开发及经营，物业管理，停车服务，酒店管理咨询，经济信息咨询；销售：服装、鞋帽、金银制品、珠宝钻石首饰、日用百货、电子产品、五金交电、家用电器、文体用品。（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 2019 年末，该公司的总资产为人民币 283,314 万元，所有者权益合计为人民币 134,319 万元；2019 年度该公司实现营业收入人民币 52,637 万元，净利润为人民币 7,825 万元。

截至 2020 年 3 月末，该公司的总资产为人民币 273,988 万元，所有者权益合计为人民币 133,504 万元；2020 年一季度该公司实现营业收入人民币 16 万元，净利润为人民币-815 万元。

12、西安奥体中心控股有限公司

西安奥体中心控股有限公司注册资本为 150,000 万元人民币，注册地为西安。该公司的经营范围为：体育基础设施、体育产业项目的投资、运营；体育场馆开发建设和运营管理；体育竞赛和表演市场、旅游项目开发；体育用品和装备的研发、制造、销售；体育地产开发、建设和运营；体育健康管理和酒店经营；文化场馆经营（含影院、剧院、展览、音乐厅、公园、主题乐园）；文化体育管理咨询；健身休闲运动、文化体育活动组织策划；体育赛事策划及举办；体育经纪；演出经纪；演出策划；文艺创作及表演；体育会展；会展咨询策划及服务；票务销售；演出和体育器材的租赁；舞美设计制作；市场推广；

机动车停放服务；中西餐饮制售；国内贸易,设计、制作、代理、发布广告；房地产开发、销售；房屋租赁；物业管理；房地产信息咨询。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年末，该公司的总资产为人民币 442,249 万元，所有者权益合计为人民币 150,691 万元；2019 年度该公司实现营业收入人民币 2,302 万元，净利润为人民币 758 万元。

截至 2020 年 3 月末，该公司的总资产为人民币 502,230 万元，所有者权益合计为人民币 151,447 万元；2020 年一季度该公司实现营业收入人民币 633 万元，净利润为人民币 823 万元。

13、华润置地（泰州）有限公司

华润置地（泰州）有限公司成立于 2011 年 3 月 15 日，注册资本 86154.763444 万人民币，具备房地产二级开发资质，注册地址为泰州市医药高新技术产业开发区凤凰街道工业园区 88 号。经营范围包括房地产开发和经营及商业开发、经营、销售；物业管理；房地产信息咨询服务；自有房屋租赁服务；餐饮管理服务；会务服务；文化教育交流、咨询、服务、人才培养（不含国家统一认可的职业资格证书类培训）、翻译服务；商务信息咨询；停车场管理服务；理发及美容美发；洗浴服务；药品经营；日用百货、化妆品、护肤用品、文具用品、服装鞋帽、皮革制品、洗涤用品、化工原料及产品（不含危险品）、塑料制品、工艺美术品、金银饰品、珠宝玉器（毛钻、裸钻除外）、通信设备、电子产品、五金交电、家具、建材、预包装食品、酒类的零售、批发；鞋包修理；服装修改；室内小型用了场所的管理服务；室内娱乐活动；体育健身活动；自营和代理上述产品的进出口服务；图书及音像制品销售及租赁、礼品包装服务、汽车销售。经营期限：2011 年 3 月 15 日至 2061 年 3 月 14 日。

截至 2019 年末，该公司的总资产为人民币 118,000 万元，所有者权益合计为人民币 92,918 万元；2019 年度该公司实现营业收入人民币 1,630 万元，净利润为人民币 5,727 万元。

截至 2020 年 3 月末，该公司的总资产为人民币 116,436 万元，所有者权益合计为人民币 92,577 万元；2020 年一季度该公司实现营业收入人民币 46 万元，净利润为人民币-256 万元。

14、有巢住房租赁(深圳)有限公司

有巢住房租赁(深圳)有限公司成立于 2018 年 5 月 25 日，注册资本为 50,000 万元人民币，注册地为深圳。该公司经营范围为：从事计算机科技、网络信息科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；自有物业租赁，公寓、商铺、写字楼租赁(以上均不含金融租赁业务)；物业管理,企业管理咨询,为酒店提供管理服务,产业孵化器服务,为餐饮企业提供管理服务,文化艺术交流策划咨询,商务咨询,企业形象策划,市场营销策划,会务服务,展览展示服务,市场信息咨询与调查,公关服务,数据处理,销售日用百货,工程测量勘察,在网上从事商贸活动(不含限制项目),票务代理,酒店式公寓出租;为公寓提供管理服务,住房租赁经营,场地租赁,从事广告业务,商业活动策划,洗衣服务,家具安装,代收代缴水电费,商业运营管理,商业信息咨询。(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)^停车场的经营和管理,打印及复印,销售食品,提供旅馆住宿服务(限分支机构经营)。(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 2019 年末，该公司的总资产为人民币 161,928.31 万元，所有者权益合计为人民币 42,951.66 万元；2019 年度该公司实现营业收入人民币 5,740.81 万元，净利润为人民币-5,028.05 万元。

截至 2020 年 3 月末，该公司的总资产为人民币 111,277.00 万元，所有者权益合计为人民币 41,456.17 万元；2020 年一季度该公司实现营业收入人民币 2,426.15 万元，净利润为人民币-1,708.15 万元。

(二) 发行人的合营企业和联营企业情况

截至 2019 年末，发行人主要联营及合营公司共计 67 家，重要合营企业和联营企业的主要情况如下：

企业名称	主要经营地/注册地	业务性质	注册资本	发行人持股比例（%）	发行人表决权比例（%）
合营企业					
南京华铎房地产开发有限公司	南京	房地产开发	360,000 万	50	50
联营企业					
佛山市顺德区乐从碧桂园房地产开发有限公司	佛山	房地产开发	40,000 万	35	35
广州联洲房地产有限公司	广州	房地产开发	20,000 万	33	33

1、南京华铎房地产开发有限公司

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

截至 2019 年末，该公司的总资产为人民币 898,889.14 万元，所有者权益合计为人民币 352,485.66 万元；2019 年度该公司实现营业收入人民币 178.87 万元，净利润为人民币-5,299.24 万元。

2、佛山市顺德区乐从碧桂园房地产开发有限公司

佛山市顺德区乐从碧桂园房地产开发有限公司注册资本为 40,000 万元人民币，注册地为佛山。该公司的经营范围为：房地产开发，商品房销售(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 2019 年末，该公司的总资产为人民币 157,534.05 万元，所有者权益合计为人民币 116,066.07 万元；2019 年度该公司实现营业收入人民币 306,073.78 万元，净利润为人民币 116,663.90 万元。

3、广州联洲房地产有限公司

广州联洲房地产有限公司注册资本为 20,000 万元人民币，注册地为广州。该公司的经营范围为：自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁（不含仓

储）；房地产开发经营；物业管理；室内装饰、装修；（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 2019 年末，该公司的总资产为人民币 156,773.98 万元，所有者权益合计为人民币 97,773.37 万元；2019 年度该公司实现营业收入人民币 324,618.87 万元，净利润为人民币 84,478.41 万元。

四、发行人控股股东和实际控制人的基本情况

（一）发行人股权结构

华润（深圳）有限公司持有公司 100% 股权，为公司母公司，华润（深圳）有限公司是华润置地有限公司全资控股子公司。截至 2020 年 3 月末，华润置地控股股权结构如下：



（二）发行人控股股东及实际控制人情况

1、控股股东情况

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

（1）华润深圳的基本情况

注册名称：华润（深圳）有限公司

法定代表人：孔小凯

注册资本：港币 50,000 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

（2）华润深圳对外投资情况

截至 2020 年 3 月末，华润深圳对外投资情况如下：

序号	公司名称	注册地点	注册资本	实际投资额	经营范围	持股比例	表决比例
1	思润投资管理（天津）有限公司	天津	10,000 万元	400 万元	投资管理。（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）	20%	20%
2	深圳润艺文化发展有限公司	深圳	1,000 万	500 万	为音乐厅、剧院、艺术馆等营业性演出场所提供管理服务；自有物业租赁；票务代理等	100%	100%
3	华润置地控股有限公司	深圳	2000,000 万元	2000,000 万元	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。	100%	100%
4	润信(成都)股权投资合伙企业(有限合伙)	成都	10,100 万元	187,426.28 万元	对非上市企业的股权、上市公司非公开发行的股权等非公开交易的股权投资以及相关咨询服务。（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）	25%	25%
5	华润沿海（惠州）发展有限公司	惠州	68,705.6 万元	279,500 万元	房地产开发（凭资质证书经营）；物业管理；国内贸易；投资经营酒店管理；餐饮业；住宿服务；会议服务；婚庆礼仪服务；零售、卷烟、预包装食品；停车场管理服务；康乐服务等	65%	65%

（3）华润深圳的经营及财务状况

华润（深圳）有限公司的经营经营范围包括：在宗地号为 H102-0033、0034、0037、0038 的地块上从事房地产开发及经营；物业管理；酒店管理咨询；国际经济、科技信息咨询及技术交流；经营管理酒店（以公司形式另行申报方可经营），附设游泳池、商务中心；溜冰、健身、台球、体育康复、棋牌（不含麻将）；服装、鞋帽、金银制品、珠宝（含钻石）首饰的零售、批发；日用百货、电子产品、五金家电、文体用品的进出口及相关配套业务（以上商品进出口不涉及国营贸易、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）；从事广告业务；文化活动策划；展览展示策划；票务代理。（以上经营范围不含国家规定实施准入特别管理措施的项目，涉及备案许可资质的

需取得相关证件后方可经营。) 华润中心停车场的机动车停放服务；中西餐饮；美容美发、桑拿按摩；定型包装食品（燕窝、酒类、茶叶）、预包装食品（含复热预包装食品）、散装食品（含散装直接入口食品）的进出口及相关配套业务。

截至 2019 年 12 月末，该公司总资产 37,592,850.90 万元，净资产 6,296,772.19 万元，2019 年营业收入为 4,940,912.70 万元，净利润为 875,172.32 万元。

截至 2020 年 3 月末，该公司总资产 41,726,175.07 万元，净资产 6,111,307.27 万元，2020 年 1-3 月营业收入为 397,307.39 万元，净利润为-22,633.01 万元。出现亏损主要由于下属房地产项目公司房屋预售款项暂未达到结转收入的条件，属于短期影响，随着项目不断开发，经营情况向好。

2、实际控制人情况

根据发行人最终股权控制路径：国务院国有资产监督管理委员会（100%）-->中国华润有限公司（100%）-->华润股份有限公司（100%）-->华润（集团）有限公司（59.55%）-->华润置地有限公司（100%）-->Boom Go Group Limited（100%）-->华润（深圳）有限公司（100%）-->华润置地控股有限公司，发行人实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。具体如下图：



3、实际管理机构情况

华润置地控股有限公司的实际管理机构为华润置地有限公司，截至 2019 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 2019 年末，华润置地总资产 7,621 亿元，净资产为 2,334.73 亿元，营业总收入为 1,482.98 亿元，净利润为 343.52 亿元。截至 2019 年末，华润置地物业开发已覆盖全球 79 个城市，签约销售金额 2,425 亿元。

五、发行人董事、监事和高级管理人员情况

（一）董事、监事、高级管理人员的基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事、高级管理人员的情况如下表：

姓名	职务	性别	出生年份	任职期限	境外居住权
李欣	董事长	男	1971	2019 年 5 月-今	有香港居民身份证
谢骥	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

（二）董事、监事及高级管理人员的主要工作经历

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

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。

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。于 2001 年加入华润置地有限公司，于 2014 年获委任为华润置地沈阳大区助理总经理兼财务总监，于 2017 年获委任为华润置地东北大区副总经理。于 2018 年 11 月获委任为华润置地有限公司财务部总经理。

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。于 2002 年加入华润置地有限公司，于 2015 年获委任为华润置地有限公司助理总裁、纪委书记、纪检监察部总经理，于 2016 年获委任为华润置地有限公司助理总裁、首席审计官。于 2020 年获委任为华润置地有限公司助理总裁、首席安全官。

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

（三）发行人董事、监事和高级管理人员在其他单位任职情况

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

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
李欣	华润（深圳）有限公司	董事长	2019-04-23	2022-04-22	否
郭世清	华润（深圳）有限公司	董事	2019-04-23	2022-04-22	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

2、截至本募集说明书出具之日，发行人董事、监事、高级管理人员在其他公司任职情况

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

（四）发行人董事、监事和高级管理人员持有公司股票和债券情况

截至本募集说明书出具日，发行人现任董事、监事和高级管理人员未直接持有公司股票及公司发行的债券。

六、发行人独立性情况

发行人具有独立的企业法人资格，发行人与控股股东华润（深圳）有限公司具有清晰的股权关系及资产权属边界。作为依法成立的股份有限公司、发行人自住经营、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。

（一）资产独立情况

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

（二）人员独立情况

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

（三）机构独立情况

发行人机构独立于控股股东，具有健全的、适应公司发展需要的组织结构；股东、董事会和高级管理人员之间责权分明，相互制约，运作良好，具有较为完善的公司治理机构。公司的生产经营和办公机构与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在混合经营、合署办公的情形，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预发行人机构设置的情况。

（四）财务独立情况

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

（五）业务独立情况

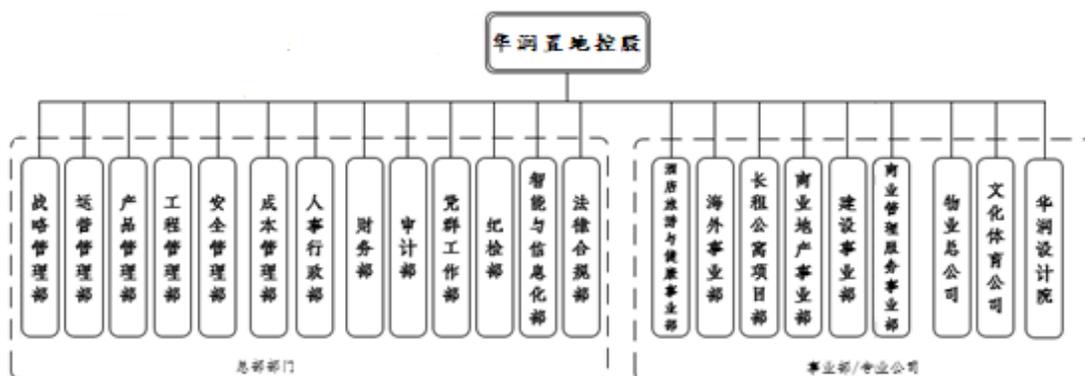
发行人作为华润置地有限公司搭建的投融资平台，业务结构完整，已建立健全投融资业务经营体系，可根据华润置地有限公司的业务辐射范围及项目开发的集中程度独立、自主完成股权投资，并参与全国范围内的土地竞拍和项目

并购。发行人具备独立完整的业务发展及自主经营的能力。

七、发行人公司治理

（一）发行人组织结构

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、产品管理部、工程管理部、安全管理部、成本管理部、人事行政部、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 13 个部室组成，另外包括酒店旅游与健康事业部、海外事业部、长租公寓项目部、商业地产事业部、建设事业部、商业管理服务事业部、物业总公司、文化体育公司、华润设计院 9 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、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。

4、工程管理部：负责招标采购、计划与技术管理。

5、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、事故管理。

6、成本管理部：负责公司全业态全过程成本管理。

7、人事行政部：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。同时为公司的组织运作提供全方位的专业、高效、可靠的后勤服务保障。

8、财务部：负责资本、资金、税务、成本、会计及投资者关系管理。

9、审计部：在公司董事会的领导下，履行审计监督管理职能。

10、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。

11、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。

12、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。

13、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。

14、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。

15、海外事业部：负责开展竞争对手以及意向国家宏观环境分析，制定海外战略，包括投资方向、产品规划，形成项目选择、投资标准等。

16、长租公寓项目部：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。

17、商业地产事业部：负责商业项目投资、设计、招商、运营等方面的管理。

18、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。

19、商业管理服务事业部：管理输出平台，负责部分商业地产项目的管理工作。

20、物业总公司：负责物业投资、业务管理及部分资产经营管理。

21、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。

22、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。

（二）发行人法人治理结构

1、股东会

公司设股东会，股东会是公司的最高权力机构，依法行使下列职权：

- （1）审议批准公司的经营方针和投资计划；
- （2）审议批准公司董事会的工作报告；
- （3）审议批准公司监事（会）的工作报告；
- （4）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）审议批准公司的对外投资项目的决议；
- （7）审议批准发行公司债券的决议；
- （8）审议批准公司增加或者减少注册资本做出决议；
- （9）审议批准公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式的决议；
- （10）审议批准修改公司章程的决议。

2、董事会

公司设立董事会，对股东会负责。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。如股东会根据公司章程第 7.1 条做出决定时，董事会应执行股东的决定。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。

以下事项应有董事会审议：

- （1）制定长期业务和生产规划；
- （2）审议和批准有关公司经营的重大报告，包括年度经营计划、财务预算和决算；
- （3）批准和修改公司总体商业物业的开发计划、财务预算和决算；
- （4）审议批准公司年度经营计划和预算之外的投资方案与财务支出；
- （5）批准公司融资和担保；
- （6）批准年度预算外项下的、就同一事项和对方当事人拟签署的单笔或累计金额超过人民币贰佰万元的重大合同；
- （7）审批批准公司就同一事项和对方当事人拟签署的单笔或累计超过人民币壹仟万元的合同；
- （8）批准公司的主要资本性支出；
- （9）审议批准公司就标的额在人民币贰佰万以上的纠纷提起诉讼或仲裁，或与争议方达成和解协议；
- （10）选聘公司外聘会计师、审计师、法律顾问、工程管理顾问、营销顾问、前期开发顾问等专业顾问并签署相关聘任合同。项目公司选聘本协议所列甲方关联公司担任专业顾问的除外；
- （11）公司向关联的自然人收付的现金或收购、出售资产；
- （12）公司与关联法人签署协议。

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；

（4）依照有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼

（5）公司章程规定或授予的其他职权。

4、公司的经营管理

公司设总经理 1 人，副总经理若干人，总理由董事会聘任股东推荐的人选担任。总经理直接对董事会负责，执行董事会的各项决定，组织领导公司的日常生产、技术和经营管理工作，副总经理协助总经理工作，当总经理不在时，代理行使总经理职责。

总经理应对下列工作负责：

（1）执行公司章程和董事会的决定，组织和管理公司的运营以及向董事会呈报月度和年度管理报告；

（2）呈报根据公司章程的规定需由董事会审查通过的开发、营销和财务计划及预算及其实施细节；

（3）定期向董事会呈报有关公司收入和支出的书面报告及其改进建议；

（4）制定有关公司经营管理的规章制度、各部门的劳动分工及职责和职能，并经董事会批准后付诸实施；

（5）全面负责公司的经营管理；

（6）就建立适合公司业务的组织结构提出建议，雇佣或解雇公司职工，决定奖励、晋升、惩戒措施，并经董事会批准，决定职工的工资；

（7）在所有诉讼或仲裁程序的起诉或抗辩中担任公司的正式授权代表；

（8）负责制定人员培训计划，并经董事会审查批准后组织实施该等计划；

（9）负责对外关系并在董事会授权范围内代表公司与第三方签署商业文件及签署其他公司文件，处理董事会授权的其他事物；

（10）负责编制公司年度预算，包括公司经营计划；

（11）在董事会所设定的限度内处理董事会对总经理授权范围内的所有其他事物。

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。

八、发行人内部控制制度情况

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。

10、子公司管理制度

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

11、信息披露制度

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

理工作，并制定了信息披露的保密措施。

12、突发事件应急管理制度

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

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

公司各级单位均对各个业务活动中有关突发事故事件范围的危害进行识别，并进行风险评估。针对可能发生的突发事故事件及其影响和后果的严重程度，对应急准备和应急响应的各个方面做了详细的书面安排，作为及时、有序和有效开展突发事故事件应急救援工作的行动指南，形成突发事故事件应急预案体系。而在突发事故事件发生后，各级单位将按照事先制定的应急预案所确定的程序开展一系列救援和处置行动。

九、发行人主营业务情况

（一）经营范围及主要产品

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。

（二）主营业务构成情况

近三年及一期发行人各业务板块主营业务收入情况表

单位：万元

分类	2020 年 1-3 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	197,405	56.58%	3,397,479	79.79%	2,552,724	77.74%	2,315,821	83.89%
投资物业之租金收入	3,952	1.13%	20,879	0.49%	14,798	0.45%	11,351	0.41%
建筑、装修服务	130,419	37.38%	758,690	17.82%	684,067	20.83%	431,357	15.63%
其他	17,146	4.91%	81,181	1.91%	31,986	0.97%	2,007	0.07%
合计	348,921	100.00%	4,258,229	100.00%	3,283,575	100.00%	2,760,537	100.00%

近三年及一期发行人各业务板块主营业务成本情况表

单位：万元

分类	2020 年 1-3 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	116,761	45.70%	1,962,537	71.87%	1,362,721	66.56%	1,228,764	73.73%
投资物业之租金收入	3,645	1.43%	10,961	0.40%	7,856	0.38%	7,528	0.45%
建筑、装修服务	122,400	47.90%	719,240	26.34%	661,777	32.32%	421,160	25.27%
其他	12,712	4.97%	37,956	1.39%	15,007	0.73%	9,118	0.55%
合计	255,518	100.00%	2,730,695	100.00%	2,047,361	100.00%	1,666,570	100.00%

近三年及一期发行人各业务板块主营业务毛利润情况表

单位：万元

分类	2020 年 1-3 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	80,643	86.34%	1,434,942	93.94%	1,190,003	96.26%	1,087,058	99.37%
投资物业之租金收入	307	0.33%	9,918	0.65%	6,941	0.56%	3,823	0.35%
建筑、装修服务	8,019	8.59%	39,449	2.58%	22,290	1.80%	10,198	0.93%
其他	4,434	4.75%	43,225	2.83%	16,979	1.37%	(7,111)	-0.65%
合计	93,403	100.00%	1,527,534	100.00%	1,236,213	100.00%	1,093,967	100.00%

近三年发行人各业务板块主营业务毛利率情况表

分类	2020 年 1-3 月	2019 年	2018 年	2017 年
房地产开发销售	40.85%	42.24%	46.62%	46.94%
投资物业之租金收入	7.77%	47.50%	46.90%	33.68%
建筑、装修服务	6.15%	5.20%	3.26%	2.36%
其他	25.86%	53.25%	53.08%	-354.31%
合计	26.77%	35.87%	37.65%	39.63%

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主营业务收入分别为 2,760,537 万元、3,283,575 万元、4,258,229 万元及 348,921 万元，呈逐年增长的趋势。从主营业务收入结构上看，近三年及一期公司主营业务收入中房地产开发销售板块所产生的营业收入占比较高，该部分主营业务收入占各年主营业务收入之比分别为 83.89%、77.74%、79.79%和 56.58%，呈下降趋势，主要是因为公司逐渐在房地产开发及建筑、装修服务方面的业务板块布局引起。

公司近三年及一期的主营业务成本分别为 1,666,570 万元、2,047,361 万元、2,730,695 万元和 255,518 万元，近三年及一期呈逐年增长的趋势。在近三年及一期的主营业务成本中，其中 2017 年-2019 年房地产开发销售所产生的主营业务成本在全部主营业务成本中占比较高，2020 年 1-3 月建筑、装修服务所占的成本较高。

公司近三年及一期的主营业务毛利润分别为 1,093,967 万元、1,236,213 万元、1,527,534 万元和 93,403 万元，近三年呈逐年增长的趋势。在近三年及一期的主营业务毛利润中，房地产开发销售所产生的主营业务毛利润在全部主营业务毛利润中占比较高，分别为 99.37%、96.26%、93.94%和 86.34%。

公司近三年及一期的主营业务毛利率分别 39.63%、37.65%、35.87%和 26.77%，毛利率处于相对较高水平。

（三）经营情况分析

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。最近三年及一期，房地

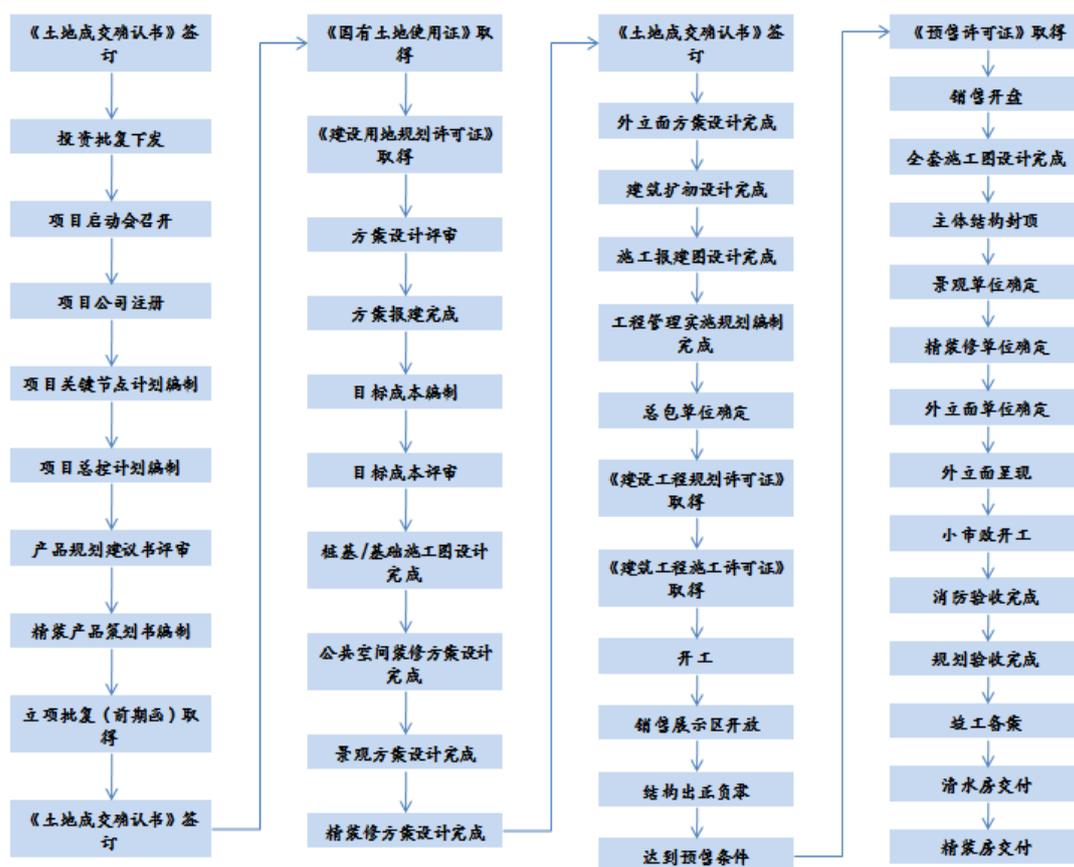
产开发与销售板块分别实现主营业务收入 2,315,821 万元、2,552,724 万元、3,397,479 万元和 197,405 万元。

(1) 经营主体及开发资质

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

(2) 业务运营模式

发行人业务流程图



发行人房地产开发业务模块的流程如下：

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、核对一级对供应商的后续评估，以保证付款的

准确性和合理性。

销售模式方面，发行人所开发项目均需在达到政府规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后组织销售。公司开发的商品房项目主要出售给项目所在地的购房需求者。为保证项目有一个科学的价格体系应对市场竞争、在充分尊重市场和竞争对手的前提下，发行人制定了项目销售定价指标体系，对所有单一项目的开盘定价都进行严格的市场论证。通过一手竞争楼盘调研、二手楼盘成交价格调研、物业价值指标权重评价及各单元户型质素评价等方式，进行客户调研数据的统计分析。最终结合公司开发和经营目标，形成项目销售价格。发行人确认销售商品收入要满足以下条件：发行人将商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方；发行人既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，即发行人按照已收或应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入，房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）确认销售收入的实现，发行人将已收到但未达到收入确认条件的房款计入合同负债科目，待符合上述收入确认条件后转入营业收入科目。

结算模式方面，在项目开发阶段，发行人一般根据建造合同规定的条款及条件分阶段支付款项，而付款期限依赖多项因素，包括供应商等级及结算规模。发行人一般于收到发票及付款细节 30 至 45 天内清偿款项，而发票及付款细则一般于产品通过由公司及相关建设监理单位进行的相关质量控制检查程序后现公司提供。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：

业务指标	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
新开工面积 (万平方米)	256.79	1,045.77	1,312.11	298.59
竣工面积 (万平方米)	112.60	711.14	151.43	21.57
权益口径-签约销售面积 (万平方米)	59.10	761.40	299.85	56.05
权益口径-签约销售金额 (亿元)	84.97	1,086.99	449.87	87.29
权益销售单价 (万元/ 平方米)	1.44	1.43	1.50	1.56

随着发行人在华润置地体系内的战略定位的逐步明确，2018 年、2019 年公司新开工面积较 2017 年增长较快。销售方面，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。

(4) 已完工项目情况

截至 2020 年 3 月末发行人房地产主要开发已完工项目情况如下表所示：

序号	开发主体	项目名称	城市	项目类别	截至 2020 年 3 月末已销售金额（万元）	截至 2020 年 3 月末未回款（万元）	总建筑面积（万平方米）	总可售面积（万平方米）	已签约面积（万平方米）	剩余未售面积（万平方米）	未销售原因	销售安排及资金回笼计划	五证是否齐全
1	华润置地（沈阳）房地产开发有限公司	沈阳奉天九里项目	沈阳	住宅	406,270.34	0.00	53.32	45.79	45.79	0.00	/	/	是
2	沈阳富瑞达地产开发有限公司	沈阳中央公园项目	沈阳	住宅	177,516.00	0.00	11.95	11.91	11.91	0.00	/	/	是
3	华润置地（沈阳）有限公司	沈阳凯旋门	沈阳	住宅	315,783.00	0.00	35.06	33.00	33.00	0.00	/	/	是
4	华润置地（沈阳）有限公司	沈阳置地广场	沈阳	住宅	301,618.00	0.00	50.55	31.08	31.08	0.00	/	/	是
5	沈阳润地房地产有限公司	沈阳长安里	沈阳	住宅	204,810.76	18,442.00	22.27	17.30	15.71	1.58	未全部竣工，分段交付剩余货值为 21 年交付	预计 2021 年全部竣工前完成车位和公寓销售	是
6	沈阳华润润家养老服务有限公司	沈阳润馨汇	沈阳	自持养老	0.00	0.00	3.83	0.00	0.00	0.00	/	/	是
7	华润置地（沈阳）有限公司	沈阳二十四城 1 期	沈阳	住宅	73,043.55	5,640.42	11.29	11.29	10.66	0.62	尾盘车位及商铺	预计 2021 年可去化完毕	是
8	华润置地（沈阳）有限公司	沈阳二十四城 2 期	沈阳	住宅	110,152.93	95.33	16.40	16.39	16.36	0.03	尾盘车位及商铺	预计 2021 年可去化完毕	是

序号	开发主体	项目名称	城市	项目类别	截至 2020 年 3 月末已销售金额（万元）	截至 2020 年 3 月末未回款（万元）	总建筑面积（万平方米）	总可售面积（万平方米）	已签约面积（万平方米）	剩余未售面积（万平方米）	未销售原因	销售安排及资金回笼计划	五证是否齐全
9	华润置地（沈阳）有限公司	沈阳二十四城 3 期	沈阳	住宅	220,712.71	15,924.29	29.85	26.19	23.78	2.42	尾盘车位及商铺	预计 2021 年可去化完毕	是
10	大连润地房地产有限公司	大连幸福里 C09 多层	大连	住宅	28,146.06	463.62	2.86	2.86	2.82	0.04	超建房源及实楼样板间	预计 2021 年 4 季度完成销售及资金回笼	是
11	大连润地房地产有限公司	大连幸福里 C09 商业	大连	住宅	3,301.94	2,056.25	0.37	0.37	0.22	0.15	C09 地 14#楼作为售楼处使用	预计 2023 年 4 季度完成销售及资金回笼	是
12	哈尔滨中海龙颀房地产开发有限公司	哈尔滨华润中海江城	哈尔滨	住宅	210,523.81	12,304.74	25.09	23.93	21.69	2.25	尾盘车位及商铺	预计 2021 年可去化完毕	是
13	重庆华润置地隆盛房地产有限公司	澜山望一期	重庆	住宅	81,332.48	0.00	11.58	11.57	8.16	3.41	剩下业态主要为商业和车位，去化较慢	预计 22 年完成尾盘/底商销售及资金回笼	是
14	成都长天益丰置业有限公司	成都时光绘	成都	商业	34,659.24		15.85	10.56	5.39	5.16	公寓	预计 20 年 4 季度完成尾盘/底商销售及资金回笼	是
15	华润置地发展（北京）有限公司	北京润西山 1 期	北京	住宅	178,184.89	0.00	15.88	11.51	10.60	0.91	会所、21 号楼销售计划在 21 年	预计 2021 年第一季度完成尾盘销售及资金回笼	齐全

序号	开发主体	项目名称	城市	项目类别	截至 2020 年 3 月末已销售金额（万元）	截至 2020 年 3 月末未回款（万元）	总建筑面积（万平方米）	总可售面积（万平方米）	已签约面积（万平方米）	剩余未售面积（万平方米）	未销售原因	销售安排及资金回笼计划	五证是否齐全
16	华润置地发展（北京）有限公司	北京润西山 2 期	北京	住宅	285,847.70	0.00	13.09	9.76	9.61	0.14	车位、仓储未售	预计 2020 年完成销售及资金回笼	齐全
17	华润置地发展（北京）有限公司	北京润西山 3 期	北京	住宅	268,715.64	0.00	8.85	8.72	8.21	0.52	未售	预计 2020 年完成销售及资金回笼	齐全
18	华润置地投资（天津）有限公司	天津橡树湾 6 期	天津	住宅	69,053.68	0.00	6.64	6.19	6.19	0.00	-	-	是
19	河南京润万象房地产开发有限公司	郑州紫云府（1 批 9# 楼）	郑州	住宅	40,770.58	0.00	2.27	2.26	2.26	0.00			是
20	华润置地（威海）有限公司	威海湾九里 1 期	威海	住宅	164,083.30	0.00	19.66	18.66	17.14	1.52	地下产品去化较慢		是
21	华润置地（威海）有限公司	威海湾九里 2 期	威海	住宅	123,044.69	0.00	17.54	16.65	15.90	0.75			是
22	华润置地（威海）有限公司	威海湾九里 3 期	威海	住宅	41,779.14	0.00	7.03	6.70	6.57	0.13	-	-	是
23	华润置地（威海）有限公司	威海湾九里 4 期	威海	住宅	84,544.90	0.00	11.84	11.34	11.11	0.23	-	-	是

序号	开发主体	项目名称	城市	项目类别	截至 2020 年 3 月末已销售金额（万元）	截至 2020 年 3 月末未回款（万元）	总建筑面积（万平方米）	总可售面积（万平方米）	已签约面积（万平方米）	剩余未售面积（万平方米）	未销售原因	销售安排及资金回笼计划	五证是否齐全
24	华润置地（威海）有限公司	威海湾九里 5 期	威海	住宅	90,043.89	0.00	7.55	7.02	6.18	0.84	-	-	是
25	唐山京润曙光房地产开发有限公司	唐山万橡府项目	唐山	住宅	143,497.91	0.00	13.56	13.04	11.68	1.35	2019 年 12 月交付后正在推盘底商	预计 2021 年完成底商销售	是
26	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	静安府 10	上海	住宅	1,416,410.97	75,200.00	20.67	22.77	21.00	1.77	-	预计 2020 年 6 月底清盘	是
27	嘉兴新锦置业有限公司	嘉兴鹭栖湖	嘉兴	住宅	214,279.16	5,811.00	19.89	14.14	14.07	0.07	-	预计 2020 年 6 月底清盘	是
28	华润置地（苏州）建设有限公司	苏州太湖新城万象府二期	苏州	住宅	119,961.52	0.00	10.64	9.51	8.50	1.00	住宅全部售罄，车位 2020 年 3 月刚开始销售，剩余货值为车位，处于持销期	预计 2022 年完成车位清盘及资金回笼	齐全
29	华润置地（昆山）发展有限公司	昆山国际社区五期	苏州	写字楼	60,432.92	6,848.70	5.20	4.81	4.70	0.11	-	-	齐全
30	华润置地（苏州）地产置业有限公司	苏州悦府东	苏州	住宅	124,619.15	72.00	12.84	11.51	9.82	1.69	-	-	齐全

序号	开发主体	项目名称	城市	项目类别	截至 2020 年 3 月末已销售金额（万元）	截至 2020 年 3 月末未回款（万元）	总建筑面积（万平方米）	总可售面积（万平方米）	已签约面积（万平方米）	剩余未售面积（万平方米）	未销售原因	销售安排及资金回笼计划	五证是否齐全
31	华润置地（泰州）有限公司	泰州国际社区 D 地块	南京	住宅、商业	170,534.84	0.00	24.82	24.82	24.79	0.03	零星车位未销售	2022.12 月完成尾盘销售	齐全
32	华润置地（泰州）有限公司	泰州国际社区 A1 地块	南京	住宅、商业	103,989.54	0.00	16.51	16.51	16.28	0.23	零星车位未销售	2022.12 月完成尾盘销售	齐全
33	华润置地（泰州）有限公司	泰州国际社区 A2 地块	南京	购物中心	0.00	0.00	2.07	-	0.00	0.00	-	-	齐全
34	华润置地（泰州）有限公司	泰州国际社区 C1 地块	南京	住宅、商业	110,319.65	0.00	13.91	13.91	13.63	0.28	零星车位未销售	2022.12 月完成尾盘销售	齐全
35	华润置地南京发展有限公司	南京华润国际社区 1 期	南京	住宅	145,037.00	0.00	11.87	9.60	9.42	0.18	车位	-	是
36	华润置地南京发展有限公司	南京华润国际社区 2 期	南京	住宅	248,997.00	0.00	14.61	11.80	11.44	0.36	车位	-	是
37	华润置地南京发展有限公司	南京华润国际社区 3 期	南京	住宅	455,297.00	0.00	21.61	17.28	15.55	1.73	车位、人才房	-	是
38	华润置地南京开发有限公司	南京幸福里 1 期	南京	住宅	206,938.75	0.00	13.35	11.95	11.91	0.05	尾盘车位去化较难	预计 2022 年 4 季度完成尾盘/车位销售及资金回笼	是
39	华润置地南京开发有限公司	南京幸福里 2 期	南京	住宅	101,435.93	0.00	8.83	6.17	5.49	0.68	尾盘车位去化较难及地下商业已出租苏果超市	预计 2022 年 4 季度完成尾盘/车位销售及资金回笼	是

序号	开发主体	项目名称	城市	项目类别	截至 2020 年 3 月末已销售金额（万元）	截至 2020 年 3 月末未回款（万元）	总建筑面积（万平方米）	总可售面积（万平方米）	已签约面积（万平方米）	剩余未售面积（万平方米）	未销售原因	销售安排及资金回笼计划	五证是否齐全
40	华润置地（常州）有限公司	华润国际社区 1 期	常州	住宅	133,340.65	-	21.00	18.90	18.77	0.13	零星住宅车位，持续销售中	-	是
41	华润置地（常州）有限公司	华润国际社区 2 期	常州	住宅	45,768.74	-	10.20	9.02	8.80	0.23	零星住宅车位，持续销售中	-	是
42	华润置地（常州）有限公司	华润国际社区 3 期	常州	住宅	201,496.49	-	38.00	34.78	34.73	0.05	零星住宅车位，持续销售中	-	是
43	华润置地（常州）有限公司	华润国际社区 4 期	常州	住宅	127,436.69	-	24.00	21.12	20.69	0.43	零星住宅车位，持续销售中	-	是
44	华润置地（常州）有限公司	华润国际社区 5 期	常州	住宅	141,269.94	-	18.00	16.20	15.98	0.22	零星住宅车位，持续销售中	-	是
45	华润置地（盐城）有限公司	盐城橡树湾	盐城	住宅	88,971.51	-	16.20	16.14	16.10	0.04	尾盘车位及储藏室	预计 2020.12.31 前销售完毕	是
46	华润置地（盐城）有限公司	盐城橡树湾	盐城	住宅及商业	82,591.23	-	13.96	13.80	13.24	0.56	尾盘车位及储藏室	预计 2020.12.31 前销售完毕	是
47	华润置地（盐城）有限公司	盐城橡树湾	盐城	住宅	94,200.13	-	20.58	9.70	9.28	0.42	尾盘车位及储藏室	预计 2020.12.31 前销售完毕	是
48	宁波轨道交通华润置地有限公司	宁波公园道 1 期	宁波	开发物业	254,020.34	2,845.00	15.79	12.32	11.89	0.42	剩余尾盘车位	公寓及商铺按揭款预计 2020 年 6 月回款，尾盘车位预计 2021 年全部清盘回款。	齐全

序号	开发主体	项目名称	城市	项目类别	截至 2020 年 3 月末已销售金额（万元）	截至 2020 年 3 月末未回款（万元）	总建筑面积（万平方米）	总可售面积（万平方米）	已签约面积（万平方米）	剩余未售面积（万平方米）	未销售原因	销售安排及资金回笼计划	五证是否齐全
49	南昌正润置业有限公司	南昌玲珑府	南昌	住宅	45,025.93	79.75	4.81	4.45	4.33	0.12	车位去化慢，底商暂未做销售计划	2020 年四季度	是
50	武汉美丰采房地产有限公司	武汉翡翠城 1 期	武汉	住宅	338,683.50	335.00	33.49	32.15	30.95	1.15	车位商铺去化慢	2024 年一季度	是
51	武汉美丰采房地产有限公司	武汉翡翠城 2 期	武汉	住宅	265,418.12	1,524.00	26.45	25.12	23.21	1.90	车位商铺去化慢	2025 年一季度	是
52	武汉招润碧盈房地产开发有限公司	武汉拾光里	武汉	住宅	80,959.13	0.00	13.47	10.90	9.54	1.36	该项目 2019 年年末刚竣工交付，剩余未销售部分为商铺和车位，目前正在按照销售计划进行去化。	预计 2021 年 4 季度完成车位和商铺的销售及资金回笼	是
53	福清市润投房地产开发有限公司	福清中央公园 1 期	福清	住宅	191,574.15	89.00	19.44	18.18	14.94	3.24	住宅售罄，剩余货值为公建类产品，持续销售中	预计 2025 年 4 季度完成车位尾盘销售及资金回笼	是
54	汕头市华润置地地产发展有限公司	汕头华润中心项目一期	汕头	综合体	279,780.06	371.00	18.38	15.94	15.20	0.73	剩余部分住宅车位及住宅底商未销售	预计 2021 年完成尾盘/底商销售及资金回笼	是
55	汕头市润侨地产发展有限公司	汕头华润海湾中心项目一期	汕头	住宅	135,842.56	0.00	11.27	9.67	9.00	0.66	剩余部分住宅车位及住宅底商未销售	预计 2021 年完成尾盘/底商销售及资金回笼	是

序号	开发主体	项目名称	城市	项目类别	截至 2020 年 3 月末已销售金额（万元）	截至 2020 年 3 月末未回款（万元）	总建筑面积（万平方米）	总可售面积（万平方米）	已签约面积（万平方米）	剩余未售面积（万平方米）	未销售原因	销售安排及资金回笼计划	五证是否齐全
56	华润（深圳）地产发展有限公司	华润银湖蓝山	深圳	住宅	1,651,712.69	4,447.00	31.20	30.01	29.94	0.07	顶复尾盘	今年销售最后一套顶复并回款；五月敦促银行按揭放款 4447 万	是
57	佛山市顺德区碧桂园房地产开发有限公司	佛山新城之光	佛山	住宅	508,518.00	200.00	40.23	38.29	36.22	2.07	车位尾货	车位尾货较难去化，去化时间不能确定。	是
58	广州联洲房地产有限公司	广州招商雍华府项目（4 号地）	广州	住宅	357,931.00	1,653.62	10.55	7.98	7.70	0.28	主要是车位，预计 2020 年下半年推售	预计 2020 年第 4 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
59	广州联森房地产有限公司	广州招商雍华府项目（5 号地）	广州	住宅	388,650.00	253.26	12.21	8.90	8.89	0.02	高层退房重售	预计 2020 年第 4 季度完成尾盘销售及资金回笼	是
60	广州璟仑房地产开发有限公司	广州华润天合	广州	住宅、商业、车位	572,728.00	0.00	20.30	12.33	11.71	0.62	去化问题	由于尾盘去化困难，预计 2020 年无法去化完成	是
61	广州朋识房地产开发有限公司	广州华润天合	广州	住宅、商业、车位、公寓	249,197.00	84.00	11.28	7.78	6.26	1.51	去化问题	由于尾盘去化困难，预计 2020 年无法去化完成	是

序号	开发主体	项目名称	城市	项目类别	截至 2020 年 3 月末已销售金额（万元）	截至 2020 年 3 月末未回款（万元）	总建筑面积（万平方米）	总可售面积（万平方米）	已签约面积（万平方米）	剩余未售面积（万平方米）	未销售原因	销售安排及资金回笼计划	五证是否齐全
62	广州宏嘉房地产开发有限公司、广州宏轩房地产开发有限公司、广州璟晔房地产开发有限公司	穗花水泥厂项目	广州	住宅	839,600.00	10,353.00	29.80	28.44	20.56	7.88	其中 3961 万为住宅尾盘，计划于 2020 年销售完毕；剩余为车位，暂未推售，预计 2020 年第四季度推售	预计 2020 年第四季度完成尾盘/底商销售及资金回笼	是

（5）主要在建项目

截至 2020 年 3 月末，公司总投资金额 30 亿元以上主要在建开发项目情况如下表所示：

序号	项目名称	开发主体	城市	项目类别	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积（万平方米）	预计总投资金额（万元）	累计完成投资金额-截至 2020 年 3 月末（万元）	投资进度	投资计划（万元）（2020 年）	投资计划（万元）（2021 年）	投资计划（万元）（2022 年）	项目建设资金来源
1	大连大连湾一期	大连润海房地产有限公司	大连	住宅 商业	分 8 个施工许可证，年份均为 2019 年	2022 年	49.12	534,550.08	322,373.70	60.31%	68,775.00	42,318.00	25,911.00	自有资金

序号	项目名称	开发主体	城市	项目类别	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积 (万平方米)	预计总投资 金额(万元)	累计完成投资 金额-截至 2020 年 3 月末(万元)	投资进度	投资计划 (万元) (2020 年)	投资计划 (万元) (2021 年)	投资计划 (万元) (2022 年)	项目建 设资金 来源
2	华润悦府	西安中央文化商务区控股有限公司	西安	住宅	2018 年 5 月	2021 年 6 月	22.49	433,557.19	194,566.00	44.88%	119,124.00	474,163.20	173,788.05	自有资金
3	华润曲江九里	西安秦尚置业有限责任公司	西安	住宅/商业	2018 年 9 月	DK2/DK3: 2021/9/30; DK1(时光里)一期: 2022/6/30	49.04	549,063.84	257,330.00	46.87%	63,020.37	109,523.91	90,031.37	自有资金
4	北京理想国(北七家)2期	北京梓文房地产开发有限公司	北京	办公+养老	2019 年 4 月	2020 年 11 月、2020 年 12 月、2020 年 7 月 30 日分批竣工	18.71	357,001.29	261,121.25	73.14%	37,662.00	28,520.00	0.00	自有资金
5	北京七里渠小米项目	北京紫麟置业有限公司	北京	住宅、写字楼	2019 年 4 月	2021 年 11 月	23.09	450,845.17	328,579.52	72.88%	43,211	60,695	17,798	自有资金

序号	项目名称	开发主体	城市	项目类别	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积 (万平方米)	预计总投资 金额(万元)	累计完成投资 金额-截至 2020 年 3 月末(万元)	投资进度	投资计划 (万元) (2020 年)	投资计划 (万元) (2021 年)	投资计划 (万元) (2022 年)	项目建 设资金 来源
6	北京-万 橡悦府一 期	北京怡和置 业有限公司	北京	住宅	2019 年 9 月	2022 年 1 月	12.57	364,839.61	232,199.14	63.64%	66,320.24	39,792.14	26,528.09	自有资 金
7	北京-万 橡悦府二 期	北京怡和置 业有限公司	北京	住宅	2020 年 3 月	2022 年 6 月	16.81	426,051.89	278,779.29	65.43%	73,636.30	44,181.78	29,454.52	自有资 金
8	兴隆新项 目 2 期 D-2	华润置地(山 东)发展有限 公司	济南	写字 楼	2018 年 5 月	2020 年 12 月	55.37	525,257.00	247,789.75	47.17%	29,186.31	63,211.41	26,983.68	自有资 金
9	兴隆新项 目 1 期 F- 3A	华润置地(山 东)发展有限 公司	济南	住宅	2018 年 5 月	2020 年 12 月	82.86	1,335,190.00	969,083.26	72.58%	61,930.64	105,636.95	55,098.01	自有资 金
10	兴隆新项 目 1 期 F- 5A	华润置地(山 东)发展有限 公司	济南	住宅										
11	兴隆新项 目 1 期 F- 6A	华润置地(山 东)发展有限 公司	济南	住宅										

序号	项目名称	开发主体	城市	项目类别	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积 (万平方米)	预计总投资 金额(万元)	累计完成投资 金额-截至 2020 年 3 月末(万元)	投资进度	投资计划 (万元) (2020 年)	投资计划 (万元) (2021 年)	投资计划 (万元) (2022 年)	项目建 设资金 来源
12	兴隆新项目 1 期 F-6B	华润置地(山东)发展有限公司	济南	住宅										
13	兴隆新项目 1 期 F-7	华润置地(山东)发展有限公司	济南	住宅										
14	置地广场 1 期	济南华置房地产开发有限公司	济南	商住	2017 年 8 月	2020 年 12 月- 2025 年 6 月	48.64	426,538.41	278,111.86	65.20%	63,980.76	42,653.84	21,326.92	自有资金
15	置地广场 2 期	济南华置房地产开发有限公司	济南	商住	2018 年 11 月	2021 年 12 月- 2023 年 6 月	40.20	456,046.87	236,461.13	51.85%	87,834.30	65,875.72	43,917.15	自有资金
16	天津雍祥府	北京鹏悦置业有限公司(天津市中辰朝华置业有限公司)	天津市	住宅、商业	2018 年 3 月	2021 年 6 月	27.22	426,038.43	342,970.27	80.50%	58,000.00	21,000.00	4,068.15	自有资金
17	丰台区丽泽金融商	北京开创金润置业有限公司	北京	持有物业	2020 年 5 月 15 日	2022 年 6 月 30 日	22.30	783,563.57	529,133.28	59.03%	30782.91	108,092.39	52,787.00	自有资金

序号	项目名称	开发主体	城市	项目类别	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积 (万平方米)	预计总投资 金额(万元)	累计完成投资 金额-截至 2020 年 3 月末(万元)	投资进度	投资计划 (万元) (2020 年)	投资计划 (万元) (2021 年)	投资计划 (万元) (2022 年)	项目建 设资金 来源
	务区 D-07/08 地块													
18	北京石景山区古城南街项目 1 期	北京泷润置业有限公司	北京	房地产开发	住宅地块 2020 年 3 月	住宅 2022 年 3 月	16.98	668,650.47	538,931.35	80.60%	18,763.90	72,368.45	38,586.77	自有资金
19	北京市朝阳区东坝乡单店村 1108-006 地块 R2 二类居住用地项目 (1#住宅楼等 19 项、11#公共服务设施楼)	北京建恒润和房地产开发有限公司	北京	房地产开发	2019 年 10 月 25 日	2021 年 12 月 31 日	14.95	312,199.50	223,499.12	71.59%	20,717.28	64,528.85	4,677.42	自有资金

序号	项目名称	开发主体	城市	项目类别	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积 (万平方米)	预计总投资 金额(万元)	累计完成投资 金额-截至 2020 年 3 月末(万元)	投资进度	投资计划 (万元) (2020 年)	投资计划 (万元) (2021 年)	投资计划 (万元) (2022 年)	项目建 设资金 来源
20	北京小瓦窑村商住项目	北京洛润置业有限公司	北京	住宅 公建 混合	2019 年	2021 年	29.08	794,784.00	576,920.00	72.59%	95,977.00	93,050.00	605,757.00	自有资金
21	上海西郊都会	上海万盛房地产有限公司	上海	住宅	2017 年 12 月	2021 年 4 月	29.67	682,127.60	533,013.94	78.14%	36,603.52	32,280.00	33,960.00	自有资金
22	上海宝山玲珑悦府项目一期	上海卓置房地产开发有限公司	上海	住宅	2018 年 3 月	2022 年 3 月	8.95	359,021.44	305,948.15	85.22%	11,539.00	20,092.00	28,238.00	自有资金
23	上海万象企业中心	上海铂曦房地产开发有限公司	上海	商办	2018.03	2020.06	13.99	358,839.55	307,670.52	85.74%	40,508.00	26,642.00	0.00	自有资金
24	徐州崑崙御 1 期	徐州盛玺房地产开发有限公司	徐州市	住宅、 商业	2017.11	2020.7	39.07	407,819.00	303,853.35	74.51%	53,441.11	40,224.69	7,870.61	自有资金
25	徐州崑崙御 2 期				2018.6	2021.1								自有资金
26	温州鹿城万象府 1 期	温州京都城房地产开发有限公司	温州	住宅	2018 年 9 月	2021 年 6 月	13.85	319,040.93	238,845.32	74.86%	25,105.00	35,041.42	391.69	自有资金

序号	项目名称	开发主体	城市	项目类别	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积 (万平方米)	预计总投资 金额(万元)	累计完成投资 金额-截至 2020 年 3 月末(万元)	投资进度	投资计划 (万元) (2020 年)	投资计划 (万元) (2021 年)	投资计划 (万元) (2022 年)	项目建 设资金 来源
27	温州鹿岛 万象天地 1 期	温州润杰房地 产开发有限公 司	温州	住宅 &商业	2018 年 9 月	2021 年 6 月	27.64	526,915.00	388,739.00	73.78%	70,079.00	57,009.00	1,373.00	自有资 金
28	苏州花港 项目	华润置地(苏 州)地产置业 有限公司	苏州 市	住宅	2019 年 12 月	2022 年 6 月	25.68	325,897.17	188,863.33	57.95%	97,759.15	-	-	自有资 金
29	南京公司 华发·华 润置地万 象天地东 1 期	南京华铎房地 产开发有限公 司	南京	住宅	2018-4-5	2020 年 7 月	6.32	150,060.00	808,799.00	64.66%-	79,084.00	188,298.00	119,147.00	自有资 金
	南京公司 华发·华 润置地万 象天地东 2 期	南京华铎房地 产开发有限公 司	南京	住宅	2018-4-17	2021 年 7 月	18.39	272,112.00						自有资 金
	南京公司 华发·华 润置地万	南京华铎房地 产开发有限公 司	南京	公寓	2018-2-25	2021 年 9 月	17.18	253,816.00						自有资 金

序号	项目名称	开发主体	城市	项目类别	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积 (万平方米)	预计总投资 金额(万元)	累计完成投资 金额-截至 2020 年 3 月末(万元)	投资进度	投资计划 (万元) (2020 年)	投资计划 (万元) (2021 年)	投资计划 (万元) (2022 年)	项目建 设资金 来源
	象天地东 3 期													
	南京公司 华发·华 润置地万 象天地东 4 期	南京华铎房地 产开发有限公 司	南京	购物 中 心、 写字 楼、 酒店	2019-8-30	2022 年 12 月	38.18	574,916.00						自有资 金
30	南京公司 润府项目 6 期	南京润茂置业 有限公司	南京	住宅	2018 年	2021 年	12.67	309,835.00	230,285.36	74.33%	30,983.50	40,278.55	8,287.59	自有资 金
31	南京公司 润府项目 7 期	南京润茂置业 有限公司	南京	持有 写字 楼	2018 年	2027 年	31.40	829,545.57	174,736.56	21.06%	30,000.00	50,000.00	60,000.00	自有资 金
32	印悦府	南京锐灏房地 产开发有限公 司	南京 市	住宅	2017 年 11 月	2020 年 5 月	21.75	337,264.91	292,158.30	86.63%	13,887.05	11,219.00	6,731.40	自有资 金
33	杭州御清 城项目	杭州润昕置业 有限公司	杭州	住宅	2019-11-2	2021-3-31	23.81	371,643.00	294,153.00	79.15%	46,494.00	23,247.00	7,749.00	自有资 金

序号	项目名称	开发主体	城市	项目类别	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积 (万平方米)	预计总投资 金额(万元)	累计完成投资 金额-截至 2020 年 3 月末(万元)	投资进度	投资计划 (万元) (2020 年)	投资计划 (万元) (2021 年)	投资计划 (万元) (2022 年)	项目建 设资金 来源
34	杭州城北 幸福里	杭州润城房地 产有限公司	杭州	销售 住宅	2019 年 1 月	2021 年 7 月	31.29	356,126.55	225,237.33	63.25%	222,139.24	21,523.00	49,058.00	自有资 金
35	杭州城北 幸福里	杭州润城房地 产有限公司	杭州	持有 购物 中心、 销售 写字 楼	2020 年 4 月	2023 年 6 月	78.06	488,384.00	192,041.99	39.32%	190,465.97	33,342.00	34,078.00	自有资 金
36	亚运村技 术官员村	杭州润地亚运 村有限公司	杭州	住宅 /公 寓/ 综合 体等	2018 年 10 月	2021 年 12 月	74.45	1,146,818.42	121,050.58	10.56%	105,169.00	700,000.00	200,000.00	自有资 金
37	杭州澄品	杭州保泓房地 产有限公司	杭州	住宅	2018 年 11 月	2021 年 12 月	45.24	1,320,551.29	1,041,569.26	78.87%	41,223.12	118,947.01	-	自有资 金

序号	项目名称	开发主体	城市	项目类别	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积 (万平方米)	预计总投资 金额(万元)	累计完成投资 金额-截至 2020 年 3 月末(万元)	投资进度	投资计划 (万元) (2020 年)	投资计划 (万元) (2021 年)	投资计划 (万元) (2022 年)	项目建 设资金 来源
38	杭州万象世界中心	杭州润奥房地产开发有限公司	杭州	写字楼	2018 年 12 月	2021 年 10 月	23.41	315,807.00	222,368.00	70.41%	34,784.00	57,630.00	5,000.00	自有资金
39	华润国际社区 7 期	华润置地(常州)有限公司	常州市	-	2017 年 12 月	2020 年 6 月	24.30	152378.14	105,212.14	69.05%	23,479.00	1,944.00	1,743.00	自有资金
40	长沙置地中心	长沙润置房地产开发有限公司	长沙	住宅	2019 年 10 月	2023 年 5 月	30.58	339,473.00	172,604.61	50.84%	13,540.26	73,696.14	37,520.54	自有资金
41	东莞市润合项目	东莞市润合房地产有限公司	东莞	住宅、 写字楼	2019 年 12 月	2022 年 4 月	53.21	683,300.00	226,419.00	30.19%	261,666.00	131,207.00	168,300.00	自有资金
42	厦门马銮湾 1 号 1 期	厦门稳投房地产开发有限公司	厦门市	自主开发	2018 年 10 月	2020 年 11 月	13.64	321,043.85	286,816.30	89.34%	20,961.07	3,294.00	0.00	自有资金
43	华润佳成五象中心	广西联合佳成置业有限公司	广西	住宅	2014 年 10 月	2021 年 6 月	81.12	392,300.00	271,500.00	69.21%	23,459.00	11,128.00	5,254.00	自有资金

序号	项目名称	开发主体	城市	项目类别	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积 (万平方米)	预计总投资 金额(万元)	累计完成投资 金额-截至 2020 年 3 月末(万元)	投资进度	投资计划 (万元) (2020 年)	投资计划 (万元) (2021 年)	投资计划 (万元) (2022 年)	项目建 设资金 来源
44	华润置地广场	南宁华润置地北湖房地产有限公司	广西	住宅	2017 年 5 月	2022 年 12 月	64.66	420,362.77	279,211.93	66.42%	65,493.68	53,212.57	32,644.07	自有资金
45	汕头华润中心项目二期、三期	汕头市华润置地地产发展有限公司	汕头	综合体	2014 年 9 月	2021 年 11 月	47.56	441,884.00	286,666.16	64.87%	58,754.84	86,608.24	19,854.76	自有资金
46	深圳市润安深南大厦	华润置地深南发展(深圳)有限公司	深圳市	城市更新项目	2019 年 12 月	2023 年 4 月	15.07	-	309,440.30	-	20,859.58	29,397.49	32,337.16	自有资金
47	深圳市笋岗华润中心	深圳市笋岗华润置地发展有限公司	深圳市	城市更新项目	2019 年	2023 年	45.19	850,000.00	609,018.63	71.65%	30,330.99	54,856.33	90,184.55	自有资金
48	广州桐悦花园	广州市润禾置业有限公司	花都	住宅、商业、人才房	2019 年 2 月	2022 年 11 月	24.12	470,502.95	322,531.37	68.55%	22,818.73	67,772.36	38,039.17	自有资金

序号	项目名称	开发主体	城市	项目类别	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积 (万平方米)	预计总投资 金额(万元)	累计完成投资 金额-截至 2020 年 3 月末(万元)	投资进度	投资计划 (万元) (2020 年)	投资计划 (万元) (2021 年)	投资计划 (万元) (2022 年)	项目建 设资金 来源
49	广州增城 润悦花园 1 期	广州增城区润 昱置业有限公司	广州市	住宅	2018 年 12 月	预计 2021 年	36.96	536,387.65	365,657.41	68.17%	68,646.00	77,908.09	31,231.63	自有资 金
50	佛山华润 置地悦里	佛山市润穗房 地产开发有限 公司	佛山市	住宅	2018 年 12 月	2022 年 3 月	37.30	310,500.00	183,667.98	59.15%	43,669.00	44,270.00	41,193.00	自有资 金
51	藏珑府	广州碧臻房地 产开发有限公 司	广州	住宅 开发	2018 年 6 月	2020 年 12 月	37.26	499,979.00	397,086.15	79.42%	62,374.94	65,780.23	26,146.99	自有资 金
52	广州金融 城 A 栋	广州穗荣房地 产开发有限公 司	广州	商业 开发	2015 年 6 月	2022 年 6 月	14.98	759,100.00	552,000.00	72.72%	57,900.00	68,800.00	80,400.00	自有资 金
53	广州金融 城 B 栋	广州穗荣房地 产开发有限公 司	广州	商业 开发	2015 年 6 月	2022 年 6 月	16.40							自有资 金
54	广钢 218 项目	广州绿蝶房地 产开发有限公 司	广州	住宅	2018 年 8 月	2021 年 7 月	27.08	833,286.00	486,556.00	58.39%	127,269.00	109,410.00	41,765.00	自有资 金

序号	项目名称	开发主体	城市	项目类别	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积 (万平方米)	预计总投资 金额(万元)	累计完成投资 金额-截至 2020 年 3 月末(万 元)	投资进度	投资计划 (万元) (2020 年)	投资计划 (万元) (2021 年)	投资计划 (万元) (2022 年)	项目建 设资金 来源
55	广州增城 三联村大 地块	广州穗海置业 有限公司	广州	住宅 开发	2018 年 11 月	2022 年 12 月	59.85	821,610.00	578,402.10	70.40%	68,339.75	107,998.40	74,345.67	自有资 金

（6）公司主要拟建项目

公司主要拟建项目情况如下：

序号	项目名称	开发主体	城市	项目类别	建设资 金来源	总投资金额 (万元)	累计完成投资 金额(万元) -截至 2020 年 3 月	投资进 度	投资计划 (万元) (2020 年)	投资计划 (万元) (2021 年)	投资计划 (万元) (2022 年)	开工日 期	预计竣 工日期
1	沈阳双瑞项 目一期	沈阳润地房地产有限 公司	沈阳	住宅	自有资 金	330,246.93	4,898.56	1.48%	149,528.79	31,124.05	40,960.70	2020 年 5 月	2022 年 10 月
2	沈阳双瑞项 目二期	沈阳润地房地产有限 公司	沈阳	住宅	自有资 金	85,446.19	1,267.42	1.48%	38,688.22	8,052.86	10,597.94	2021 年 3 月	2023 年 3 月
3	沈阳双瑞项 目三期	沈阳润地房地产有限 公司	沈阳	住宅	自有资 金	135,509.89	2,010.02	1.48%	61,356.00	12,771.10	16,807.36	2022 年 3 月	2024 年 5 月

序号	项目名称	开发主体	城市	项目类别	建设资金来源	总投资金额 (万元)	累计完成投资 金额(万元) -截至 2020 年 3 月	投资进 度	投资计划 (万元) (2020 年)	投资计划 (万元) (2021 年)	投资计划 (万元) (2022 年)	开工日 期	预计竣 工日期
4	沈阳公元九里三期	沈阳润品房地产开发有限公司	沈阳	酒店、住宅	自有资金	78,504.00	12,115.37	15.43%	4,195.29	15,286.66	30,798.48	2020 年 7 月	2023 年 6 月
5	沈阳静安府二期	沈阳润品房地产开发有限公司	沈阳	住宅	自有资金	74,724.00	27,611.46	36.95%	5,449.62	21,435.97	17,251.07	2020 年 6 月	2022 年 12 月
6	沈阳静安府三期	沈阳润品房地产开发有限公司	沈阳	住宅	自有资金	53,342.00	21,868.48	41.00%	-	11,717.66	10,977.07	2021 年 6 月	2023 年 12 月
7	大连大连湾项目二期	大连润海房地产有限公司	大连	住宅\商业	自有资金	146,130.45	76,245.37	52.18%	10,999.00	12,528.00	9,532.00	2020 年 7 月	2022 年 10 月
8	大连大连湾项目三期	大连润海房地产有限公司	大连	住宅\商业	自有资金	115,495.64	59,870.37	51.84%	-	12,178.00	12,865.00	2020 年 11 月	2023 年 5 月
9	大连大连湾项目四期	大连润海房地产有限公司	大连	住宅\商业	自有资金	209,559.24	117,964.15	56.29%	-	19,405.00	20,499.00	2021 年 3 月	2023 年 9 月
10	大连大连湾项目五期	大连润海房地产有限公司	大连	住宅\商业	自有资金	217,323.60	112,488.31	51.76%	-	-	18,354.00	2021 年 10 月	2024 年 9 月
11	大连公元九里项目二期	大连润品房地产有限公司	大连	住宅\商业	自有资金	31,881.31	7,501.36	23.53%	1,256.42	10,070.33	8,445.85	2020 年 9 月	2022 年 9 月
12	大连公元九里项目三期	大连润品房地产有限公司	大连	住宅\商业	自有资金	41,340.45	13,337.93	32.26%	-	4,700.17	8,973.04	2021 年 7 月	2023 年 7 月
13	大连公元九里项目四期	大连润品房地产有限公司	大连	住宅\商业	自有资金	41,958.05	8,235.07	19.63%	-	-	1,315.50	2022 年 8 月	2024 年 8 月

序号	项目名称	开发主体	城市	项目类别	建设资金来源	总投资金额 (万元)	累计完成投资 金额(万元) -截至 2020 年 3 月	投资进 度	投资计划 (万元) (2020 年)	投资计划 (万元) (2021 年)	投资计划 (万元) (2022 年)	开工日 期	预计竣 工日期
14	呼和浩特紫 云府	呼和浩特华润房地 产开发有限公司	呼和 浩特	住建	自有资 金	105,043.04	47,920.29	45.62%	58,837.00	12,754.53	18,817.62	2020 年 4 月	2022 年 8 月
15	未来城市 3 期	兰州润泽置地有限公 司	兰州	住宅、 商业	自有资 金	73,544.12	27,200.23	36.98%	4,685.06	13,046.79	15,300.19	-	-
16	未来城市 4 期	兰州润泽置地有限公 司	兰州	住宅、 商业	自有资 金	66,206.43	25,860.21	39.06%	-	3,963.96	16,002.96	-	-
17	未来城市 5 期	兰州润泽置地有限公 司	兰州	住宅、 商业	自有资 金	268,597.94	83,738.43	31.18%	-	31,674.41	40,646.87	-	-
18	未来城市 6 期	兰州润泽置地有限公 司	兰州	住宅、 商业	自有资 金	68,012.57	23,299.60	34.26%	-	13,935.28	27,399.46	-	-
19	未来城市 7 期	兰州润泽置地有限公 司	兰州	住宅、 商业	自有资 金	191,336.24	60,634.62	31.69%	-	-	-	-	-
20	华润悦府	西安中央商务区控 股有限公司	西安	住宅	自有资 金	433,557.19	194,566.00	44.88%	119,124.00	474,163.20	173,788.05	2020 年 6 月	2022 年 9 月
21	西安未来派 DK1	西安奥体中心控股有 限公司	西安	商业	自有资 金	603,468.00	205,177.00	34.00%	13,798.00	44,649.00	30,832.00	2020 年 5 月	2020 年 6 月
22	西安未来城 市(体控)1 期 DK4	西安奥体中心控股有 限公司	西安	住宅	自有资 金				22,490.00	14,703.00	20,859.00	2020 年 5 月	2022 年 10 月

序号	项目名称	开发主体	城市	项目类别	建设资金来源	总投资金额 (万元)	累计完成投资 金额(万元) -截至 2020 年 3 月	投资进 度	投资计划 (万元) (2020 年)	投资计划 (万元) (2021 年)	投资计划 (万元) (2022 年)	开工日 期	预计竣 工日期
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	西安	住宅	自有资金				2,383.00	21,439.00	8,053.00	2020 年 9 月	2022 年 12 月
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	西安	住宅	自有资金				6,787.00	58,141.00	31,764.00	2020 年 9 月	2022 年 12 月
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	西安	住宅	自有资金				31,427.00	44,697.00	25,257.00	2020 年 4 月	2022 年 7 月
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	西安	住宅	自有资金								
27	华润曲江九里	西安秦尚置业有限责任公司	西安	住宅/商业	自有资金	549,063.84	257,330.00	46.87%	63,020.37	109,523.91	90,031.37	2018 年 9 月	2022 年 6 月
28	西安 CBD 综合体项目	西安中央文化商务区控股有限公司	西安	住宅/酒店/公寓/商业	自有资金	1,316,571.00	184,092.00	13.98%	361,675.00	297,287.00	45,309.00	2020 年 9 月	2025 年 5 月
29	北京-万橡悦府三期	北京怡和置业有限公司	北京		自有资金	191,452.50	0.00	0.00%	57,435.75	57,435.75	76,581.00	2020 年 11 月	2021 年 12 月

序号	项目名称	开发主体	城市	项目类别	建设资金来源	总投资金额 (万元)	累计完成投资 金额(万元) -截至 2020 年 3 月	投资进 度	投资计划 (万元) (2020 年)	投资计划 (万元) (2021 年)	投资计划 (万元) (2022 年)	开工日 期	预计竣 工日期
30	廊坊龙河园 区项目 1 期	廊坊润郡澜诚房地产 开发有限公司	廊坊	住宅	自有资 金	112,874.84	54,047.48	47.88%	38,568.78	31,595.55	3,454.29	2020 年 6 月 25 日	2022 年 4 月 30 日
31	京南事业部 润熙程项目 1 期	保定首开润怡房地产 开发有限公司	河北 省保 定市	住宅	自有资 金	153,400.00	69,803.07	45.50%	41,418.00	38,495.00	3,683.93	2020 年 3 月	2020 年 9 月
32	太原市公元 九里项目	太原侨晋置业有限公司	太原 市	地产开 发	自有资 金	352,599.21	164,318.98	46.60%	40,357.00	62,529.00	53,546.00	2020 年 5 月	2022 年 12 月
33	太原市 1844 地块	太原侨君置业有限公司	太原 市	地产开 发	自有资 金	374,034.55	161,183.00	43.09%	2,150.00	33,153.00	66,652.00	2021 年 1 月	2024 年 12 月
34	东夏园项目	北京润和信通房地产 开发有限公司	北京	持有物 业	自有资 金	259,349.50	97,800.00	37.71%	23,601.35	30,993.68	24,341.35	2020 年 11 月	2022 年 12 月
35	马驹桥项目	中交润致(北京)置 业有限公司	北京	住宅、 商业	自有资 金	766,067.22	467,000.00	60.96%	528,650.11	103,072.56	75,044.12	2020 年 10 月	2022 年 12 月
36	北京石景山 区古城南街 项目 1 期	北京泷润置业有限公司	北京	房地产 开发	自有资 金	381,613.36	250,767.14	65.71%	19,622.40	16,975.31	94,248.51	写字楼 地块尚 未开 工, 预 计 2020 年 9 月	写字楼 2023 年 3 月

序号	项目名称	开发主体	城市	项目类别	建设资金来源	总投资金额 (万元)	累计完成投资 金额(万元) -截至 2020 年 3 月	投资进 度	投资计划 (万元) (2020 年)	投资计划 (万元) (2021 年)	投资计划 (万元) (2022 年)	开工日 期	预计竣 工日期
37	唐山南湖中央商务区核心区项目 1 期	唐山富润房地产开发有限公司	唐山	住宅、商业	自有资金	343,011.39	63,835.87	18.61%	48,200.00	148,269.61	82,705.91	2020 年 5 月 1 日	2022 年 9 月 1 日
38	青岛灵山湾壹号 2 期	青岛鲁商润置投资开发有限公司	青岛市	综合	自有资金	-	96,230.99	-	-	-	-	-	2023 年
39	青岛灵山湾壹号 3 期	青岛鲁商润置投资开发有限公司	青岛市	综合	自有资金	-	52,231.35	-	-	-	-	-	2023 年
40	青岛灵山湾壹号 4 期	青岛鲁商润置投资开发有限公司	青岛市	综合	自有资金	-	48,962.37	-	-	-	-	-	2024 年
41	徐州公元九里 2 期	徐州铭圣房地产开发有限公司	徐州	住宅、商业	自有资金	100,282.28	41,718.00	41.60%	6,808.00	10,765.51	34,069.96	2020 年 4 月	2022 年 10 月
42	苏州花港项目	华润置地（苏州）地产置业有限公司	苏州	酒店	自有资金	23,185.73	2,296.68	9.91%	-	-	-	-	-
43	南京公司润府项目 3 期	南京润茂置业有限公司	南京	写字楼	自有资金	263,003.00	90,960.95	34.59%	326.00	20,000.00	20,000.00	2021 年	2024 年
44	南京公司润府项目 4 期	南京润茂置业有限公司	南京	住宅、办公、底商	自有资金	166,312.00	88,031.34	52.93%	315.00	30,000.00	30,000.00	2021 年	2024 年
45	南京公司润府项目 5 期	南京润茂置业有限公司	南京	写字楼	自有资金	266,330.00	70,529.50	26.48%	253.00	554.00	4,000.00	2023 年	2027 年

序号	项目名称	开发主体	城市	项目类别	建设资金来源	总投资金额 (万元)	累计完成投资 金额(万元) -截至 2020 年 3 月	投资进 度	投资计划 (万元) (2020 年)	投资计划 (万元) (2021 年)	投资计划 (万元) (2022 年)	开工日 期	预计竣 工日期
46	华润国际社 区 6 期	华润置地(常州)有 限公司	常州	住宅, 持有商 业	自有资 金	169,088.36	12,131.75	7.17%	14,450.00	48,516.00	84,268.00	2020 年 11 月	2023 年 8 月
47	华润国际社 区 8 期	华润置地(常州)有 限公司	常州	住宅	自有资 金	218,785.00	0.00	0.00%	0.00	52,708.00	124,908.00	2021 年 2 月	2023 年 7 月
48	武汉翡翠城 4 期	武汉美丰房地产有 限公司	武汉	住宅	自有资 金	52,081.60	24,074.24	46.22%	1,151.00	5,296.00	11,236.00	2020 年 3 月	2023 年 3 月
49	揭阳榕江悦 府项目二期	揭阳祥越实业投资有 限公司	揭阳	住宅	自有资 金	144,890.40	70,958.86	48.97%	0.00	39,696.41	26,503.04	2021 年 4 月	2023 年 6 月

(7) 土地储备

截至 2020 年 3 月末，发行人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，发行人主要土地储备（预计总投资额大于 30 亿元）情况见下表：

序号	地块名称	项目名称	获取时间	开工时间	预计竣工时间	占地面积（万平方米）	建筑面积（万平方米）	预计总投资（万元）	累计完成投资金额（万元）-截至 2020 年 3 月	投资计划（万元）（2020 年）	投资计划（万元）（2021 年）	投资计划（万元）（2022 年）	土地证号	出让金总额（万元）	已交出让金（万元）
1	沈阳浑南双瑞北地块	沈阳双瑞项目	2020 年 3 月	2020 年 5 月	2024 年 10 月	16.02	28.84	551,203.00	8,176.00	249,573.00	51,948.00	68,366.00	-	201,877.80	32,000.00
2	大连甘井子区实德 A/B/C 区商住	大连大连湾 1 期	2019 年 4 月	2019 年 9 月	2022 年 5 月	16.99	49.12	534,550.08	322,373.70	68,775.00	42,318.00	25,911.00	大连市自然资源局辽（2019）大连市内四区不动产权第 00901090、00901092、00901093、00901094、00901095、00901098、00901100、00901122 号	260,897.48	260,897.48
3	QJ6-5-31 QJ6-5-32 QJ6-5-33	西安曲江九里	2018 年 1 月	2018 年 9 月	2022 年 6 月	14.97	54.98	549,063.84	257,330.00	63,020.37	109,523.91	90,031.37	陕 2018 西安市不动产权第 0000132 号、133 号、134 号	162,578.00	162,578.00
4	QJ4-2-73-1 QJ4-2-73-2	西安华润悦府	2018 年 1 月	2018 年 5 月	2022 年 9 月	7.56	30.16	433,557.19	194,566.00	119,124.00	474,163.20	173,788.05	陕 2018 西安市不动产权第 0000135 号	127,750.00	127,750.00

序号	地块名称	项目名称	获取时间	开工时间	预计竣工时间	占地面积（万平方米）	建筑面积（万平方米）	预计总投资（万元）	累计完成投资金额（万元）-截至 2020 年 3 月	投资计划（万元）（2020 年）	投资计划（万元）（2021 年）	投资计划（万元）（2022 年）	土地证号	出让金总额（万元）	已交出让金（万元）
5	QJ4-2-84 QJ4-2-85	西安 CCBD 综合体 项目	2020 年 1 月	2020 年 9 月	2025 年 5 月	15.47	80.52	1,316,571.00	184,092.00	361,675.00	297,287.00	45,309.00	未获取	347,345.00	173,672.50
6	北京市门头 沟新城冯村 地区（一 期）居住项 目	北京润 西山	2008 年 2 月	2011 年 9 月	2020 年 6 月	20.15	42.47	480,557.20	-	37,490.72	0.00	0.00	京门国用（2011 出） 第 00053 号；京门国用 （2012 出）第 00049 号；京门国用（2011 出）第 00055 号	164,710.93	164,140.93
7	昌平区北七 家镇 0001 养老地块、 003 商业金 融服务地块	北京理 想国 （北七 家）2 期	2017 年 9 月	2019 年 4 月	2020 年 11 月、 2020 年 12 月、 2020 年 7 月 30 日 分批竣工	5.70	18.71	357,001.29	261,121.25	37,662.00	28,520.00	0.00	003 地块（公建）不动 产权证书（京（2018） 昌不动产权第 0000002 号）、CP07-0204-0001 地块（养老）不动产权 证书（京（2018）昌不 动产权第 0000003 号）	226,754.98	226,754.98
8	罗南镇 0005 街坊 27/17 丘国	上海宝 山玲珑 悦府项 目一期	2017 年 12 月	2018 年 3 月	2022 年 3 月	5.56	8.95	359,021.44	305,948.15	11,539.00	20,092.00	28,238.00	沪 2018 宝字不动产权 第 005287 号	259,868.00	259,868.00

序号	地块名称	项目名称	获取时间	开工时间	预计竣工时间	占地面积（万平方米）	建筑面积（万平方米）	预计总投资（万元）	累计完成投资金额（万元）-截至 2020 年 3 月	投资计划（万元）（2020 年）	投资计划（万元）（2021 年）	投资计划（万元）（2022 年）	土地证号	出让金总额（万元）	已交出让金（万元）
	有建设用地使用权														
9	2017-6 号地块	徐州崑崙御 1 期	2017 年 5 月	2017 年 9 月	2020 年 7 月	5.09	17.39	407,819.00	303,853.35	53,441.11	40,224.69	7,870.61	苏（2017）徐州市不动产权第 0084040 号	216,730.00	216,730.00
10	长沙市开福区黄兴北路 S16 地块	长沙置地中心	2017 年 7 月	2019 年 10 月	2023 年 5 月	2.84	30.58	404,473.00	172,604.61	13,540.26	73,696.14	37,520.54	201843010500000096	145,400.00	145,400.00
11	柳州置地广场 A09、A11、A12、A13、A15、A16、A20 地块	柳州置地广场一期二期三期	2018 年 12 月	2018 年 12 月	2024 年 3 月	19.46	79.28	304,113.00	90,253.12	51,035.00	47,911.00	-	桂（2019）柳州市不动产权第 0097415 号[A13 地块]、桂（2019）柳州市不动产权第 0097979 号[A09 地块]	129,196.48	-

序号	地块名称	项目名称	获取时间	开工时间	预计竣工时间	占地面积（万平方米）	建筑面积（万平方米）	预计总投资（万元）	累计完成投资金额（万元）-截至 2020 年 3 月	投资计划（万元）（2020 年）	投资计划（万元）（2021 年）	投资计划（万元）（2022 年）	土地证号	出让金总额（万元）	已交出让金（万元）
12	深圳市罗湖区宝安路笋岗项目	深圳笋岗中心、深圳笋岗购物中心	2017 年 12 月	2018 年 6 月	写字楼 2022 年 8 月；住宅 公寓商业 2023 年 7 月	2.88	40.89	1,106,733.00	609,018.63	66,551.19	61,499.04	-	粤（2019）深圳市不动产权第 0157095 号； 粤（2019）深圳市不动产权第 0157092 号	37.89	-
13	深圳市光明新区马田街道南光高速旁住宅项目	光明项目	2018 年 11 月	2019 年 3 月	2021 年 11 月	2.62	12.58	330,739.00	-	52,131.00	1,235.00	-	粤（2019）深圳市不动产权第 0068929 号	22.20	-
14	原龙湖乐园地块	汕头华润中心 2 期、3 期	2014 年 5 月	2014 年 9 月	2021 年 9 月	8.68	46.85	687,743.00	-	84,031.26	89,478.13	-	汕国用（2015）第 73002780 号	161,710.00	-
15	汕头市龙湖区东海岸新溪住宅项目	汕头海湾中心 1 期、2 期	2015 年 12 月	2016 年 10 月	2022 年 3 月	7.99	29.26	347,321.32	-	40,324.70	32,366.53	-	粤（2017）汕头市不动产权第 0005337 号 粤（2017）汕头市不动产权第 0005362 号	96,923.00	-

2、物业投资及管理

最近三年及一期，公司物业投资及管理主营业务收入分别为 11,351 万元、14,798 万元、20,879 万元及 3,952 万元。截至 2020 年 3 月末，华润置地控股物业投资及管理项目主要为沈阳铁西万象汇和南宁万象城。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。

3、建筑、装修服务及其他

最近三年及一期，公司建筑、装修服务的营业收入分别为 431,357 万元、684,067 万元、758,690 万元和 130,419 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 月合并了同一控制向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 2020 年 3 月末，公司具有房屋建筑工程施工总承包壹级、机电安装工程施工总承包壹级、市政公用工程施工总承包壹级、机电设备安装工程专业承包壹级、建筑装饰装修工程专业承包壹级、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等七项施工总承包和专业承包壹级资质，均为建筑装饰企业的最高等级。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	2020 年 12 月 9 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	2020 年 11 月 12 号
5	建筑装饰装修工程专业承包壹级			
6	建筑幕墙工程专业承包壹级			

序号	资质名称	发证机关	证书编号	存续期限
7	建筑机电安装工程专业承包壹级			

（2）主要业务经营模式

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

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

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

2019 年度及 2020 年 1-3 月，华润建筑有限公司主营收入结构情况如下：

单位：万元

主营业务收入类别	2020 年 1-3 月	占比	2019 年	占比
工程施工	85,352.16	99.86%	754,498.93	99.09%
设计服务	120.11	0.14%	3,971.13	0.52%
建材销售	-	-	2,973.37	0.39%
总计	85,472.27	100%	761,443.43	100%

（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，截至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
2020 年 1-3 月	1	四川省绿州建筑劳务有限公司	5,810.94	3.10%
	2	北京优高雅装饰工程有限公司深圳公司	4,752.7	2.53%
	3	启东胜利建筑劳务有限公司	3,845.54	2.05%
	4	重庆庆华建设工程有限公司成都分公司	2,579.47	1.37%
	5	启东市永强建筑劳务有限公司	2,175.77	1.16%
2019 年度	1	北京中铁建工物资有限公司	25,796.31	3.49%
	2	润材电子商务有限公司	18,401.48	2.49%
	3	浙江亚厦装饰股份有限公司	17,680.99	2.39%
	4	仪征市心诚建筑劳务有限公司	12,377.46	1.68%
	5	中建八局装饰工程有限公司	10,019.07	1.36%

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 个月内分期付款，对部分重要材料预留一定比例的质保金。

（4）建筑施工合同签订情况

单位：万元

合同金额	2020 年 1-3 月	2019 年
新签合同金额	119,535.04	678,644.39
在手合同金额	945,554.43	856,828.99

（5）工程结算方式

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

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

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

③竣工验收。工程具备竣工验收条件，公司按国家工程竣工验收有关规定。整体分包工程完工后，达到各方验收标准（包括竣工资料的完整齐全），进度款支付至合同价的 85%。

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

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

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

4、房地产业务合规经营情况

（1）房地产项目开发资质

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

（2）企业信息披露的合规性

根据发行人的确认并经过查询相关自然资源部门的官方网站、查阅项目所在地方政府主管部门公开披露的闲置土地行政处罚信息、查询最高人民法院网站及项目所在地的部分地方人民法院网站、通过搜索引擎（百度）查询等方式进行核查，发行人严格按照相关法律法规履行信息披露义务，不存在应披露而未披露或失实披露的对本次公司债券造成实质影响的违法违规行为，不存在应披露而未披露或失实披露的因重大违法的行为受到行政处罚或刑事处罚的从

而对本次公司债券造成实质影响的情形。

（3）企业诚信合法经营情况

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

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

②相关项目公司不存在以租代征农用地、应当有偿而无偿、应当履行招拍挂程序而协议出让的情形；

③发行人及相关项目公司已按土地出让合同约定缴纳了土地出让金，不存在拖欠土地出让金且数额较大、未缴清土地出让金但取得土地证从而对本次公司债券发行造成实质影响的情形；

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

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

⑥相关项目公司不存在因土地闲置被国土资源管理部门行政处罚或因项目用地违反《闲置土地处置办法》的规定从而对本次公司债券发行造成实质影响的情形；

⑦相关项目公司不存在未按房地产开发项目开发进度取得相关立项批文/备案、办理相应的国有建设用地使用权证/建设用地规划许可证/工程规划许可证/施工许可证/竣工备案表从而对本次公司债券发行造成实质影响的情形；

⑧相关项目公司不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等重大违法违规而对本次公司债券发行造成实质影响

的情形。

（四）发行人所在行业状况

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%。

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，且亦是為了落实分类调控、因城施策，提高调控的精准性。

政策层面除短期供需调控外，长效机制也处于加速推进阶段。2017 年 7 月，住房城乡建设部、国家发展改革委等九部门在《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》中指出，人口净流入的大中城市要支持相关国有企业转型为住房租赁企业，鼓励民营的机构化、规模化住房租赁企业发展，并选取了广州、深圳等 12 个城市作为住房租赁首批试点。2018 年 1 月，国土资源部和住房城乡建设部同意沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等 11 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案，丰富住房用地供应渠道，建立租购并举的住房制度。同年 3 月《政府工作报告》提出支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权

住房，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。同年 4 月，中国证监会和住房城乡建设部联合发布《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》，支持试点城市住房租赁项目开展资产证券化，盘活住房租赁存量资产，提高资金使用效率，加快我国租赁市场的发展壮大。同年 5 月银保监会发布《关于保险资金参与长租市场有关事项的通知》明确表明支持保险资金进入长租公寓市场，拓宽长租公寓市场的融资渠道。同年 12 月，中央经济工作会议强调要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。

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

总体来看，2019 年以来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。

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。

4、发行人行业地位

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。2020 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	恒大地产集团有限公司
2	碧桂园控股有限公司
3	万科企业股份有限公司
4	融创中国控股有限公司
5	中海企业发展集团有限公司
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	新城控股集团股份有限公司
9	华润置地有限公司
10	广州富力地产股份有限公司

十、发行人关联方和关联交易情况

（一）关联方关系

1、母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万港元)	母公司对本企业的 直接持股比例 (%)
华润（深圳）有限公司	深圳市	从事房地产开发及经营、经营管理酒店等业务	50,000	100

2、子公司情况

发行人子公司的情况详见“第五节-发行人基本情况”之“三、发行人重要权益投资情况”。

3、其他关联方情况

序号	公司名称	关联方关系
1	Strong Foundation Developments Limited	受同一最终控股母公司控制
2	Super Talent Resources Limited	受同一最终控股母公司控制
3	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
4	北京朝金房地产开发有限公司	联合营
5	北京华润大厦有限公司	受同一最终控股母公司控制
6	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

序号	公司名称	关联方关系
7	北京华润名汇服饰有限公司	受同一最终控股母公司控制
8	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
9	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
10	北京开创金润置业有限公司	联合营
11	北京洺润置业有限公司	联合营
12	北京润航商业发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
13	北京万信房地产开发有限公司	联合营
14	北京永安佑泰房地产开发有限公司	联合营
15	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
16	常州润辉置业有限公司	联合营
17	成都华润置地和华兴房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
18	成都市恒裕房地产开发有限公司	联合营
19	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
20	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
21	东莞市润地房地产有限公司	联合营
22	鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司	联合营
23	佛山市润穗房地产开发有限公司	联合营
24	广东润联信息技术有限公司	受同一最终控股母公司控制
25	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
26	广西香港街房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
27	广州宏嘉房地产开发有限公司	联合营
28	广州宏轩房地产开发有限公司	联合营
29	广州璟晔房地产开发有限公司	联合营
30	广州市润创置业有限公司	联合营
31	广州穗海置业有限公司	联合营
32	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
33	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
34	杭州保泓房地产开发有限公司	联合营
35	杭州地铁武林置业有限公司	联合营
36	杭州润昕置业有限公司	联合营
37	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
38	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
39	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

序号	公司名称	关联方关系
40	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
41	横琴万象世界发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
42	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
43	湖北万德莱纯生科技有限公司	联合营
44	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
45	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
46	华润（大连）房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
47	华润（大连）有限公司	受同一最终控股母公司控制
48	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
49	华润（上海）有限公司	受同一最终控股母公司控制
50	华润（沈阳）地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
51	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
52	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
53	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
54	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
55	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
56	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
57	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
58	华润电力投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
59	华润黑龙江医药有限公司	受同一最终控股母公司控制
60	华润混凝土（鹤山）有限公司	受同一最终控股母公司控制
61	华润混凝土（柳州）有限公司	受同一最终控股母公司控制
62	华润江苏医药有限公司	受同一最终控股母公司控制
63	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
64	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
65	华润三九医药股份有限公司	受同一最终控股母公司控制
66	华润深圳湾发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
67	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
68	华润停车场（北京）有限公司	受同一最终控股母公司控制
69	华润停车场（沈阳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
70	华润停车场（天津）有限公司	受同一最终控股母公司控制
71	华润停车场（郑州）有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
72	华润投资控股（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
73	华润万家（深圳）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
74	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
75	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
76	华润万家置业（沈阳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
77	华润网络（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
78	华润物业科技服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
79	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
80	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
81	华润沿海（惠州）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
82	华润怡宝饮料（六安）有限公司	受同一最终控股母公司控制
83	华润怡宝饮料（长沙）有限公司	受同一最终控股母公司控制
84	华润怡宝饮料（肇庆）有限公司	受同一最终控股母公司控制
85	华润怡宝饮料（中国）有限公司	受同一最终控股母公司控制
86	华润置地（北京）股份有限公司	受同一最终控股母公司控制
87	华润置地（北京）物业管理有限责任公司	受同一最终控股母公司控制
88	华润置地（成都）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
89	华润置地（成都）青羊有限公司	受同一最终控股母公司控制
90	华润置地（成都）实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
91	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
92	华润置地（成都）有限公司	受同一最终控股母公司控制
93	华润置地（赣州）有限公司	受同一最终控股母公司控制
94	华润置地（贵阳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
95	华润置地（桂林）有限公司	受同一最终控股母公司控制
96	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
97	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
98	华润置地（海南）有限公司	受同一最终控股母公司控制
99	华润置地（杭州）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
100	华润置地（合肥）实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
101	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
102	华润置地（合肥）有限公司	受同一最终控股母公司控制
103	华润置地（湖南）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
104	华润置地（湖南）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
105	华润置地（济南）有限公司	受同一最终控股母公司控制
106	华润置地（临沂）有限公司	受同一最终控股母公司控制
107	华润置地（柳州）有限公司	受同一最终控股母公司控制
108	华润置地（南昌）实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
109	华润置地（南宁）有限公司	受同一最终控股母公司控制
110	华润置地（南通）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
111	华润置地（南通）有限公司	受同一最终控股母公司控制
112	华润置地（宁波）实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
113	华润置地（宁波）有限公司	受同一最终控股母公司控制
114	华润置地（秦皇岛）有限公司	受同一最终控股母公司控制
115	华润置地（日照）有限公司	受同一最终控股母公司控制
116	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
117	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
118	华润置地（山东）有限公司	受同一最终控股母公司控制
119	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
120	华润置地（上海）有限公司	受同一最终控股母公司控制
121	华润置地（深圳）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
122	华润置地（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
123	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
124	华润置地（沈阳）开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
125	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
126	华润置地（石家庄）有限公司	受同一最终控股母公司控制
127	华润置地（苏州）开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
128	华润置地（苏州）实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
129	华润置地（太原）发展有限公司	联合营
130	华润置地（太原）有限公司	受同一最终控股母公司控制
131	华润置地（无锡）开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
132	华润置地（武汉）实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
133	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
134	华润置地（武汉）有限公司	受同一最终控股母公司控制
135	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
136	华润置地（徐州）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
137	华润置地（徐州）有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
138	华润置地（烟台）有限公司	受同一最终控股母公司控制
139	华润置地（郑州）有限公司	受同一最终控股母公司控制
140	华润置地（重庆）有限公司	受同一最终控股母公司控制
141	华润置地（淄博）有限公司	受同一最终控股母公司控制
142	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
143	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
144	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
145	华润置地投资（天津）有限公司	受同一最终控股母公司控制
146	华润置地投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
147	华润置地有限公司	受同一最终控股母公司控制
148	嘉兴新锦置业有限公司	联合营
149	坚实置地（上海）有限公司	受同一最终控股母公司控制
150	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
151	辽宁华润五丰营销有限公司	受同一最终控股母公司控制
152	南昌建美房地产有限公司	联合营
153	南昌正润置业有限公司	联合营
154	南京华铎房地产开发有限公司	联合营
155	南京华帛钜盛房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
156	南京锐灏房地产开发有限公司	联合营
157	南京润茂置业有限公司	联合营
158	南宁五丰联合食品有限公司	受同一最终控股母公司控制
159	宁波轨道交通华润置地有限公司	联合营
160	宁波钱湖乐都置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
161	宁波通益房地产开发有限公司	联合营
162	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
163	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
164	青岛地铁华润置地投资有限公司	联合营
165	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
166	润材电子商务有限公司	受同一最终控股母公司控制
167	厦门润金悦地产有限公司	联合营
168	汕头华润燃气有限公司	受同一最终控股母公司控制
169	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

序号	公司名称	关联方关系
170	上海富赢滨江开发建设投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
171	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
172	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
173	上海通益置业有限公司	联合营
174	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
175	深圳华润混凝土有限公司	受同一最终控股母公司控制
176	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
177	深圳华润万佳超市市场有限公司	受同一最终控股母公司控制
178	深圳华润物业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
179	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
180	深圳市三九医院有限公司	受同一最终控股母公司控制
181	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
182	沈阳爱车停车管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
183	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
184	沈阳润置房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
185	圣马可（珠海）实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
186	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
187	苏州盛玺房地产有限公司	联合营
188	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
189	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
190	泰安华润置地有限公司	受同一最终控股母公司控制
191	唐山富润房地产开发有限公司	联合营
192	西安华润置地发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
193	协恒有限公司	受同一最终控股母公司控制
194	徐州铭智房地产开发有限公司	联合营
195	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
196	有巢科技投资（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
197	郑州润兴置业有限公司	联合营
198	郑州天地康联置业有限公司	联合营
199	中山市华润置地房地产发展有限公司	联合营
200	重庆华润置地发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
201	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
202	重庆润隆实业有限公司	受同一最终控股母公司控制

序号	公司名称	关联方关系
203	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
204	重庆天拓置业发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
205	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
206	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
207	武汉招润碧盈房地产开发有限公司	联合营
208	柳州东城置地发展有限公司	少数股东
209	深圳市阳城投资发展有限公司	联合营
210	宏天运投资（深圳）有限公司	少数股东
211	广州绿嵘房地产开发有限公司	联合营
212	揭阳祥誉实业投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
213	深圳市投资控股有限公司	少数股东
214	北京建恒润和房地产开发有限公司	联合营
215	北京泷润置业有限公司	联合营
216	北京鹏源置业有限公司	联合营
217	北京怡和置业有限公司	联合营
218	北京正德丰泽房地产开发有限公司	联合营
219	北京紫麟置业有限公司	联合营
220	温州润睿房地产开发有限公司	联合营
221	杭州润奥房地产开发有限公司	联合营
222	上海润泓盛房地产开发有限公司	联合营
223	天津市中辰朝华置业有限公司	联合营
224	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
225	青岛鲁商润置投资开发有限公司	联合营
226	上海煦臻企业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
227	惠州市利华房地产有限公司	联合营
228	广州市润禾置业有限公司	联合营
229	无锡润腾房地产开发有限公司	联合营
230	苏州润腾房地产有限公司	联合营
231	上海铎曦房地产开发有限公司	联合营
232	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
233	宁波泓喆房地产开发有限公司	联合营
234	广州市润意房地产开发有限公司	联合营
235	厦门稳投房地产开发有限公司	联合营

序号	公司名称	关联方关系
236	温州市悦港置业有限公司	联合营
237	大连润置房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
238	华润置地（武汉）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
239	华润置地（无锡）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
240	华润置地开发（北京）有限公司	受同一最终控股母公司控制
241	华润置地（威海）有限公司	受同一最终控股母公司控制
242	温州润祥房地产开发有限公司	联合营
243	华润置地（无锡）有限公司	受同一最终控股母公司控制
244	华润置地（厦门）有限公司	受同一最终控股母公司控制
245	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
246	华润置地（绵阳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
247	成都润万置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
248	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
249	华润置地（宁波）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
250	华润置地（厦门）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
251	华润置地（福州）有限公司	受同一最终控股母公司控制
252	西安港润房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
253	华润置地（唐山）有限公司	受同一最终控股母公司控制
254	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
255	宁波润祥房地产开发有限公司	联合营
256	华润置地（福州）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
257	华润置地（重庆）实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
258	佛山市顺德区乐从碧桂园房地产开发有限公司	联合营
259	广州联洲房地产有限公司	联合营
260	哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司	联合营
261	广州联森房地产有限公司	联合营
262	南京卫元舟实业有限公司	联合营
263	交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	联合营
264	青岛地铁润置投资有限公司	联合营
265	济南润中置业有限公司	联合营
266	天津中储恒丰置业有限公司	联合营

（二）关联交易

1、主要的关联交易

单位：万元

项目	2019 年金额	2018 年金额
向关联方销售商品	7,894.47	3,302.39
向关联方购买商品	71,042.23	32,619.15
支付的拆迁补偿款（注 1）	-	101,345.75
接受劳务	79,093.91	44,706.82
提供劳务	537,156.45	489,963.87
利息支出	24,840.23	56,206.28
利息收入	133,751.77	55,875.33
接受担保	400,000.00	730,811.00
提供担保	46,990.00	33,250.00
担保费支出	999.67	3,896.00
合计	1,301,768.73	1,551,976.59

注 1：2018 年度，本公司之孙公司华润置地深南发展（深圳）有限公司按照协议价格向 CRH (Land) Limited 之子公司深圳市三九旅游酒店有限公司支付搬迁安置补偿款人民币 1,013,457,496.30 元。

2、资金拆借

单位：万元

项目	2019 年发生净额	2019 年年末余额	2018 年发生净额	2018 年年末余额	年利率 (%)
其他应收款					
广州宏嘉房地产开发有限公司	-467.61	-	467.61	467.61	4.35
佛山市润穗房地产开发有限公司	-19,134.50	-	-3,500.00	19,134.50	4.79
广州璟晔房地产开发有限公司	-123.22	-	123.22	123.22	4.35
宁波轨道交通华润置地有限公司	-	-	-8,021.79	-	5.00
北京永安佑泰房地产开发有限公司	-71,573.14	83.00	7,912.14	71,656.14	8.00
广州绿嵘房地产开发有限公司	-48,275.83	-	-18,326.00	48,275.83	5.00
南昌正润置业有限公司	-	-	-15,130.55	-	10.00
武汉招润碧盈房地产开发有限公司	-7,397.50	-	-1,750.00	7,397.50	4.88
北京朝金房地产开发有限公司	-48,707.72	4,277.88	-23,514.40	52,985.60	9.00
北京开创金润置业有限公司	-111,550.00	750.00	36,300.00	112,300.00	8.00

项目	2019 年发生净额	2019 年年末余额	2018 年发生净额	2018 年年末余额	年利率 (%)
华润置地投资有限公司	-407,689.71	1,629,616.67	-748,633.75	2,037,306.38	0.00-4.75
北京泓润置业有限公司	25,000.00	33,000.00	8,000.00	8,000.00	7.50
广州穗海置业有限公司	-7,475.00	57,950.00	65,425.00	65,425.00	5.22
厦门润金悦地产有限公司	-19,290.26	15,260.74	34,551.00	34,551.00	4.79
广州增城区润昱置业有限公司	-13,072.00	25,744.00	38,816.00	38,816.00	5.22
北京建恒润和房地产开发有限公司	59,730.00	59,730.00	-	-	7.13
北京珑润置业有限公司	207,000.00	207,000.00	-	-	7.15
北京鹏源置业有限公司	1,078.53	1,078.53	-	-	4.35
北京怡和置业有限公司	134,541.00	134,541.00	-	-	5.70
北京正德丰泽房地产开发有限公司	7,617.81	7,617.81	-	-	6.18
北京紫麟置业有限公司	8,708.55	8,708.55	-	-	5.23
南京华铎房地产开发有限公司	199,300.00	199,300.00	-	-	4.35
南京仁恒江岛置业有限公司	144,749.61	144,749.61	-	-	4.35
华润置地（上海）有限公司	142,600.00	142,600.00	-	-	-
成都市恒裕房地产开发有限公司	55,079.28	55,079.28	-	-	4.35
天津市中辰朝华置业有限公司	111,208.51	111,208.51	-	-	4.35
上海佳晟房地产开发有限公司	90,901.31	90,901.31	-	-	4.75
上海煦臻企业管理有限公司	88,800.00	88,800.00	-	-	4.35
苏州润腾房地产有限公司	69,578.50	69,578.50	-	-	5.66
上海铎曦房地产开发有限公司	59,400.75	59,400.75	-	-	4.35
华润置地（福州）房地产开发有限公司	56,650.00	56,650.00	-	-	6.77
上海富浦滨江开发建设投资有限公司	46,682.70	46,682.70	-	-	5.23
南京华帛钜盛房地产开发有限公司	46,550.00	46,550.00	-	-	-
揭阳祥誉实业投资有限公司	42,500.00	42,500.00	-	-	4.79
宁波泓喆房地产开发有限公司	40,947.90	40,947.90	-	-	5.00
杭州润昕置业有限公司	36,202.88	36,202.88	-	-	4.35
温州市悦港置业有限公司	36,138.60	36,138.60	-	-	5.66
厦门稳投房地产开发有限公司	35,392.83	35,392.83	-	-	4.79

项目	2019 年发生净额	2019 年年末余额	2018 年发生净额	2018 年年末余额	年利率 (%)
广州市润意房地产开发有限公司	34,705.00	34,705.00	-	-	5.22
中山市华润置地房地产发展有限公司	27,680.00	27,680.00	-	-	6.25
交投嘉华(宜昌)城市发展有限公司	25,966.25	25,966.25	-	-	8.20
南京润茂置业有限公司	22,205.29	22,205.29	-	-	4.35
华润沿海(惠州)发展有限公司	22,000.00	22,000.00	-	-	4.75
上海富瀛滨江开发建设投资有限公司	21,944.70	21,944.70	-	-	5.23
青岛地铁润置投资有限公司	19,164.00	19,164.00	-	-	5.22
济南润中置业有限公司	17,720.00	17,720.00	-	-	8.00
天津中储恒丰置业有限公司	11,082.64	11,082.64	-	-	5.23
长期应收款					
华润置地有限公司	-	97,500.00	-	97,500.00	4.35
上海华筵房地产开发有限公司	-60,000.00	-	60,000.00	60,000.00	6.00
华润置地(上海)有限公司	60,000.00	60,000.00	-	-	-
南京锐灏房地产开发有限公司	32,382.00	32,382.00	-	-	-
鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司	70,865.74	70,865.74	-	-	-
其他应付款					
华润置地投资有限公司	-1,709,671.09	3,282,992.46	2,500,120.52	4,992,663.55	-
宏天运投资(深圳)有限公司	1,352.23	18,691.37	17,339.14	17,339.14	4.88
华润物业科技服务有限公司	136,621.52	186,163.86	49,542.34	49,542.34	0.35
华润置地(深圳)发展有限公司	469,495.91	2,116,902.10	1,647,406.19	1,647,406.19	-
东莞市润地房地产有限公司	-2,102.40	36,400.00	38,502.40	38,502.40	4.79
华润城市交通设施(成都)有限公司	1,259.04	19,092.44	17,833.40	17,833.40	1.00
华润停车场(天津)有限公司	90.00	17,326.00	17,236.00	17,236.00	1.00
温州润睿房地产开发有限公司	3,500.57	3,500.57	-	-	9.60
杭州保泓房地产开发有限公司	997.50	997.50	-	-	5.66
杭州润奥房地产开发有限公司	10,200.00	10,200.00	-	-	5.66
大连润置房地产有限公司	349,231.25	349,231.25	-	-	-
华润置地(贵阳)有限公司	301,916.05	301,916.05	-	-	-
华润置地(武汉)发展有限公司	283,542.17	283,542.17	-	-	-

项目	2019 年发生净额	2019 年年末余额	2018 年发生净额	2018 年年末余额	年利率 (%)
华润置地（无锡）发展有限公司	217,216.12	217,216.12	-	-	-
华润置地开发（北京）有限公司	214,643.97	214,643.97	-	-	-
华润置地（威海）有限公司	205,897.38	205,897.38	-	-	-
成都华润置地和兴房地产开发有限公司	196,255.85	196,255.85	-	-	-
温州润祥房地产开发有限公司	171,475.59	171,475.59	-	-	-
青岛地铁华润置地开发有限公司	165,000.00	165,000.00	-	-	-
华润置地投资（天津）有限公司	164,522.38	164,522.38	-	-	-
华润置地（无锡）有限公司	158,349.29	158,349.29	-	-	-
华润置地（桂林）有限公司	150,015.81	150,015.81	-	-	-
华润置地（厦门）有限公司	145,280.90	145,280.90	-	-	-
华润置地（成都）发展有限公司	143,709.22	143,709.22	-	-	-
华润置地（成都）青羊有限公司	131,854.16	131,854.16	-	-	-
华润置地（苏州）开发有限公司	129,520.00	129,520.00	-	-	2.80
武汉华润置地葛洲坝置业有限公司	121,866.95	121,866.95	-	-	-
华润置地（武汉）实业有限公司	120,722.98	120,722.98	-	-	-
华润置地（杭州）发展有限公司	111,840.93	111,840.93	-	-	-
华润置地（绵阳）有限公司	111,217.57	111,217.57	-	-	-
华润置地（海南）有限公司	105,974.35	105,974.35	-	-	-
华润置地（重庆）有限公司	97,842.52	97,842.52	-	-	-
成都润万置业有限公司	95,369.46	95,369.46	-	-	2.80
华润（上海）有限公司	94,950.52	94,950.52	-	-	-
成都华润置地北星房地产有限公司	88,624.41	88,624.41	-	-	-
华润置地（宁波）发展有限公司	85,010.28	85,010.28	-	-	-
华润置地（徐州）发展有限公司	81,261.32	81,261.32	-	-	-
华润置地（厦门）发展有限公司	74,068.69	74,068.69	-	-	-
华润置地（福州）有限公司	70,262.35	70,262.35	-	-	-
华润置地（徐州）有限公司	68,376.92	68,376.92	-	-	-
北京华润大厦有限公司	65,150.65	65,150.65	-	-	-
华润置地（湖南）发展有限公司	62,530.72	62,530.72	-	-	-
西安港润房地产有限公司	61,600.00	61,600.00	-	-	-

项目	2019 年发生净额	2019 年年末余额	2018 年发生净额	2018 年年末余额	年利率 (%)
华润置地（唐山）有限公司	58,088.52	58,088.52	-	-	-
福州市华润置地实业有限公司	55,188.34	55,188.34	-	-	-
华润置地（福州）发展有限公司	49,427.11	49,427.11	-	-	-
横琴万象世界发展有限公司	45,500.00	45,500.00	-	-	3.75
华润置地（重庆）实业有限公司	43,675.56	43,675.56	-	-	-
长期应付款（一年内到期的非流动负债）					
华润置地投资有限公司	-12,750.00	5,100.00	-27,425.51	17,850.00	4.75
深圳市阳城投资发展有限公司	-12,250.00	4,900.00	17,150.00	17,150.00	4.75
深圳市投资控股有限公司	39,000.00	39,000.00	-	-	5.23

注 1：于 2019 年，发行人子公司与华润置地投资有限公司的借款中，借款利率范围是 0.00%到 4.75%。

3、关联方应收应付款项余额

单位：万元

科目	关联方	2019 年账面余额	2018 年账面余额
应收账款	华润置地(山东)有限公司	17,712.81	17,067.86
应收账款	华润置地(深圳)有限公司	41,364.39	23,573.08
应收账款	华润置地(临沂)有限公司	17,271.14	10,972.74
应收账款	华润置地(济南)有限公司	15,759.10	26,569.55
应收账款	华润置地(湖南)有限公司	5,291.01	7,545.84
应收账款	重庆天拓置业发展有限公司	906.53	2,082.21
应收账款	海南华润石梅湾旅游开发有限公司	11,520.63	14,034.77
应收账款	华润置地(成都)发展有限公司	6,069.04	9,019.68
应收账款	华润置地(贵阳)有限公司	7,108.66	5,740.09
应收账款	华润万家购物中心(杭州)有限公司	18,336.37	8,855.02
应收账款	华润置地(南通)发展有限公司	7,314.97	9,515.85
应收账款	华润沿海(惠州)发展有限公司	8,385.76	9,233.78
应收账款	宁波通益房地产开发有限公司	3,984.33	5,203.99
应收账款	华润置地(湖南)发展有限公司	1,982.73	3,842.25
应收账款	其他关联方	73,922.21	75,312.61
应收账款	合计	236,929.68	228,569.32
应收票据	华润置地(深圳)有限公司	43,166.59	15,281.34
应收票据	华润置地(湖南)有限公司	15,683.59	11,555.86

科目	关联方	2019 年账面余额	2018 年账面余额
应收票据	华润置地(成都)发展有限公司	14,544.39	4,862.79
应收票据	广州市润创置业有限公司	14,088.63	1,999.24
应收票据	华润置地(济南)有限公司	13,778.27	15,280.00
应收票据	华润置地(南通)发展有限公司	12,366.75	2,198.18
应收票据	华润置地(重庆)有限公司	11,140.69	3,222.34
应收票据	华润置地(临沂)有限公司	9,270.22	20,909.40
应收票据	华润置地(贵阳)有限公司	9,221.74	7,580.89
应收票据	重庆天拓置业发展有限公司	5,722.24	15,912.44
应收票据	华润置地(湖南)发展有限公司	5,718.98	6,913.58
应收票据	其他关联方	49,221.40	56,203.78
应收票据	合计	203,923.49	161,919.84
其他应收款	华润置地投资有限公司	1,656,943.11	2,335,526.16
其他应收款	北京泷润置业有限公司	228,117.69	-
其他应收款	南京华铎房地产开发有限公司	199,300.00	-
其他应收款	南京仁恒江岛置业有限公司	144,749.61	-
其他应收款	上海润泓盛房地产开发有限公司	148,189.99	-
其他应收款	华润置地（上海）有限公司	147,341.58	-
其他应收款	北京怡和置业有限公司	134,541.00	-
其他应收款	广州穗海置业有限公司	120,363.75	67,341.30
其他应收款	天津市中辰朝华置业有限公司	111,208.51	-
其他应收款	上海佳晟房地产开发有限公司	93,401.48	-
其他应收款	青岛鲁商润置投资开发有限公司	88,909.80	-
其他应收款	上海煦臻企业管理有限公司	88,800.00	-
其他应收款	惠州市利华房地产有限公司	83,798.59	-
其他应收款	广州市润禾置业有限公司	81,037.48	-
其他应收款	无锡润腾房地产开发有限公司	78,706.69	-
其他应收款	杭州润昕置业有限公司	72,008.70	33,984.26
其他应收款	苏州润腾房地产有限公司	71,598.38	-
其他应收款	上海铎曦房地产开发有限公司	62,953.43	2,803.38
其他应收款	北京建恒润和房地产开发有限公司	59,730.00	-
其他应收款	华润置地（福州）房地产开发有限公司	56,767.10	-
其他应收款	北京洺润置业有限公司	55,201.76	173,178.54

科目	关联方	2019 年账面余额	2018 年账面余额
其他应收款	成都市恒裕房地产开发有限公司	55,079.28	-
其他应收款	华润置地（桂林）有限公司	48,485.12	-
其他应收款	上海富浦滨江开发建设投资有限公司	46,767.23	-
其他应收款	南京华帛钜盛房地产开发有限公司	46,550.00	-
其他应收款	揭阳祥誉实业投资有限公司	42,500.00	-
其他应收款	宁波泓喆房地产开发有限公司	41,255.01	-
其他应收款	广州市润意房地产开发有限公司	36,934.43	-
其他应收款	厦门稳投房地产开发有限公司	36,383.12	-
其他应收款	温州市悦港置业有限公司	36,149.01	-
其他应收款	广州增城区润昱置业有限公司	37,778.71	39,943.58
其他应收款	中山市华润置地房地产发展有限公司	27,680.00	-
其他应收款	交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	25,966.25	-
其他应收款	南京润茂置业有限公司	22,205.29	-
其他应收款	华润沿海（惠州）发展有限公司	22,000.00	-
其他应收款	上海富瀛滨江开发建设投资有限公司	21,944.70	-
其他应收款	青岛地铁润置投资有限公司	19,164.00	-
其他应收款	济南润中置业有限公司	17,720.00	-
其他应收款	天津中储恒丰置业有限公司	11,082.64	-
其他应收款	厦门润金悦地产有限公司	15,840.83	35,634.49
其他应收款	华润城市交通设施（重庆）有限公司	12,680.35	12,707.15
其他应收款	杭州保泓房地产开发有限公司	8,497.94	151,364.54
其他应收款	北京正德丰泽房地产开发有限公司	7,617.81	-
其他应收款	北京紫麟置业有限公司	8,708.55	-
其他应收款	北京永安佑泰房地产开发有限公司	5,937.32	71,656.14
其他应收款	北京朝金房地产开发有限公司	4,277.88	52,985.60
其他应收款	鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司	3,114.04	70,865.74
其他应收款	北京鹏源置业有限公司	1,078.53	-
其他应收款	北京开创金润置业有限公司	750.00	112,300.00
其他应收款	广州绿嵘房地产开发有限公司	-	53,932.87
其他应收款	唐山富润房地产开发有限公司	-	44,119.32
其他应收款	南京锐灏房地产开发有限公司	-	30,982.00
其他应收款	佛山市润穗房地产开发有限公司	395.45	19,192.37
其他应收款	其他关联方	-	55,626.85

科目	关联方	2019 年账面余额	2018 年账面余额
其他应收款	合计	4,448,212.14	3,364,144.29
预付款项	润材电子商务有限公司	4,266.46	6,987.89
预付款项	其他关联方	3,974.92	3,710.80
预付款项	合计	8,241.38	10,698.69
长期应收款（含一年 内到期的非流动资 产）	华润置地有限公司	136,111.03	102,177.67
长期应收款（含一年 内到期的非流动资 产）	上海华筵房地产开发有限公司	-	60,000.00
长期应收款（含一年 内到期的非流动资 产）	华润置地(上海)有限公司	60,000.00	-
长期应收款（含一年 内到期的非流动资 产）	南京锐灏房地产开发有限公司	32,382.00	-
长期应收款（含一年 内到期的非流动资 产）	鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司	70,865.74	70,865.74
长期应收款（含一年 内到期的非流动资 产）	其他关联方	10,073.29	-
长期应收款（含一年 内到期的非流动资 产）	合计	309,432.06	233,043.41
应付账款	润材电子商务有限公司	21,407.41	13,671.64
应付账款	北京优高雅装饰工程有限公司	16,093.39	13,515.54
应付账款	其他关联方	31,519.98	13,595.09
应付账款	合计	69,020.78	40,782.27
应付票据	华润置地(武汉)物业管理有限公司	63.34	-
应付票据	成都优高雅建筑装饰有限公司	4,729.25	394.22
应付票据	北京优高雅装饰工程有限公司	11,838.21	971.79
应付票据	深圳市优高雅建筑装饰有限公司	12,524.50	687.02
应付票据	上海优高雅建筑装饰有限公司	4,320.44	1,982.17
应付票据	华润混凝土(柳州)有限公司	-	50.00
应付票据	珠海励致洋行办公家私有限公司	70.19	-
应付票据	润材电子商务有限公司	25,705.38	14,588.03

科目	关联方	2019 年账面余额	2018 年账面余额
应付票据	合计	59,251.31	18,673.23
其他应付款	华润置地投资有限公司	3,373,492.62	5,284,579.07
其他应付款	华润置地（深圳）发展有限公司	2,117,752.44	1,647,667.63
其他应付款	大连润置房地产有限公司	349,231.25	-
其他应付款	华润置地（贵阳）有限公司	302,909.26	-
其他应付款	华润置地（武汉）发展有限公司	283,542.17	-
其他应付款	华润置地（无锡）发展有限公司	217,216.12	-
其他应付款	华润置地开发（北京）有限公司	214,643.97	-
其他应付款	华润置地（威海）有限公司	205,897.38	-
其他应付款	成都华润置地和兴房地产开发有限公司	196,263.95	-
其他应付款	华润物业科技服务有限公司	186,190.03	-
其他应付款	温州润祥房地产开发有限公司	171,482.97	-
其他应付款	华润置地投资（天津）有限公司	165,610.29	-
其他应付款	青岛地铁华润置地开发有限公司	165,102.94	-
其他应付款	华润置地（无锡）有限公司	158,349.29	-
其他应付款	华润置地（桂林）有限公司	150,015.81	-
其他应付款	华润置地（厦门）有限公司	145,282.48	-
其他应付款	华润置地（成都）发展有限公司	144,044.50	-
其他应付款	华润置地（成都）青羊有限公司	131,977.99	-
其他应付款	华润置地（苏州）开发有限公司	129,631.40	-
其他应付款	武汉华润置地葛洲坝置业有限公司	121,866.95	-
其他应付款	华润置地（武汉）实业有限公司	120,722.98	-
其他应付款	华润置地（杭州）发展有限公司	111,995.41	-
其他应付款	华润置地（绵阳）有限公司	111,218.54	-
其他应付款	华润置地（海南）有限公司	105,974.35	-
其他应付款	华润置地（重庆）有限公司	97,877.66	-
其他应付款	成都润万置业有限公司	96,836.58	-
其他应付款	华润（上海）有限公司	94,961.66	-
其他应付款	成都华润置地北星房地产有限公司	88,627.14	-
其他应付款	华润置地（宁波）发展有限公司	85,010.28	-
其他应付款	华润置地（徐州）发展有限公司	81,261.32	-
其他应付款	华润置地（厦门）发展有限公司	74,068.69	-

科目	关联方	2019 年账面余额	2018 年账面余额
其他应付款	华润置地（福州）有限公司	70,262.35	-
其他应付款	华润置地（徐州）有限公司	68,376.92	-
其他应付款	北京华润大厦有限公司	65,377.20	-
其他应付款	华润置地（湖南）发展有限公司	62,553.09	-
其他应付款	西安港润房地产有限公司	61,915.43	-
其他应付款	华润置地（唐山）有限公司	58,088.52	-
其他应付款	福州市华润置地实业有限公司	55,188.34	-
其他应付款	宁波润祥房地产开发有限公司	51,415.39	-
其他应付款	华润置地（福州）发展有限公司	49,427.11	-
其他应付款	横琴万象世界发展有限公司	45,986.45	-
其他应付款	华润置地（重庆）实业有限公司	43,675.56	-
其他应付款	佛山市顺德区乐从碧桂园房地产开发有限公司	42,977.64	-
其他应付款	广州联洲房地产有限公司	33,000.00	-
其他应付款	上海通益置业有限公司	31,526.95	-
其他应付款	广西香港街房地产有限公司	25,148.75	-
其他应付款	华润置地（南宁）有限公司	24,778.47	-
其他应付款	杭州保泓房地产开发有限公司	24,521.60	-
其他应付款	广州宏轩房地产开发有限公司	21,544.84	-
其他应付款	哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司	20,332.50	-
其他应付款	常州润辉置业有限公司	20,000.00	-
其他应付款	华润置地（福州）房地产开发有限公司	19,004.29	-
其他应付款	广州宏嘉房地产开发有限公司	18,457.24	-
其他应付款	青岛鲁商润置投资开发有限公司	15,400.00	-
其他应付款	广州联森房地产有限公司	14,850.00	-
其他应付款	南京卫元舟实业有限公司	14,116.00	-
其他应付款	杭州润奥房地产开发有限公司	10,227.20	-
其他应付款	嘉兴新锦置业有限公司	10,016.69	-
其他应付款	协恒有限公司	41,048.25	359,021.39
其他应付款	华润（深圳）有限公司	10,157.69	19,313.55
其他应付款	华润城市交通设施（成都）有限公司	19,092.44	18,356.28
其他应付款	成都市恒裕房地产开发有限公司	-	69,945.22

科目	关联方	2019 年账面余额	2018 年账面余额
其他应付款	Strong Foundation Developments Limited	-	39,112.00
其他应付款	华润停车场（天津）有限公司	17,326.00	17,473.46
其他应付款	华润物业科技服务有限公司	-	49,545.29
其他应付款	宏天运投资（深圳）有限公司	18,691.37	17,339.14
其他应付款	东莞市润地房地产有限公司	36,400.00	-
其他应付款	温州润睿房地产开发有限公司	3,500.57	-
其他应付款	其他关联方	17,698.44	16,610.59
其他应付款	合计	11,141,141.71	7,538,963.62
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	4,900.00	17,150.00
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	5,100.00	17,850.00
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	39,000.00	-
长期应付款（含一年内到期的非流动负债）	合计	49,000.00	35,000.00
预收账款	华润置地（济南）有限公司	2,146.78	7,920.78
预收账款	华润万家生活超市（东莞）有限公司	-	2,433.00
预收账款	广州市润创置业有限公司	-	1,999.24
预收账款	华润置地（太原）有限公司	-	1,357.76
预收账款	华润置地（深圳）有限公司	3,750.10	1,000.00
预收账款	华润置地（厦门）房地产开发有限公司	1,000.00	1,000.00
预收账款	其他关联方	740.32	867.04
预收账款	合计	7,637.20	16,577.82

注：除资金拆借外，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。

十一、报告期内发行人重大违法、违规、受罚情况及发行人董监高任职资格情况

报告期内，发行人不存在限制其证券融资且尚处于融资限制期的重大违法

违规行为。

报告期内，发行人的董事、监事及高级管理人员符合《公司法》等相关法律法规和《公司章程》规定的任职资格和义务。

十二、发行人近三年内资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用或担保的情况

报告期内，发行人的非经营性往来占款或资金拆借的形成，主要是满足公司业务开展的需要，并已履行了必要的审核程序，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

报告期内，发行人关联担保情况见第五节“十、关联交易”章节相关披露。除此之外，发行人无应披露未披露的关联担保，不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规提供担保的情况。

十三、发行人信息披露事务以及投资者关系管理相关安排

发行人将安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照本期债券主管部门的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、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。

十四、发行人执行国务院房地产调控政策规定情况

（一）关于是否涉及闲置土地

1、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。

2、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。

（二）关于是否涉及炒地行为

1、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。

2、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。

（三）关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

1、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。

2、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。

3、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。

（四）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 2017 年 1 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日）的房地产开发项目情况，华润置地控股在自查范围内不存在因土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为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。

第六节 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 2017 年、2018 年、2019 年经审计的财务报告及 2020 年一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 2017 年度所引用的财务会计数据来源于 2018 年度审计报告中经重述的数据，2018 及 2019 年度所引用的财务会计数据来源于 2019 年经审计的财务报告。

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所依据中国注册会计师审计准则审计了公司 2017 年 12 月 31 日公司及合并资产负债表、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，并出具了德师广州报（审）字（18）第 P00540 号标准无保留意见的审计报告。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。

发行人 2017—2019 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 2017 年度、2018 年度和 2019 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、最近三年及一期财务报表

本公司 2017 年度、2018 年度、2019 年度以及 2020 年 3 月 31 日的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

（一）会计政策和会计估计变更的说明

1、会计政策变更及影响

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

2、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。

(二) 合并资产负债表

单位：万元

项目	2020年3月末	2019年末	2018年末	2017年末
流动资产：				
货币资金	2,378,196	3,046,985	1,768,970	1,071,445
应收票据	214,142	226,223	200,043	150,385
应收账款	224,357	325,637	264,407	177,846
预付款项	467,006	927,495	607,268	624,289
其他应收款	9,922,294	6,636,160	4,096,131	3,918,539
存货	17,622,974	16,290,199	12,055,957	7,172,864
其他流动资产	1,077,553	718,639	350,517	186,472
流动资产合计	31,906,522	28,171,338	19,343,293	13,301,840
非流动资产：				
可供出售金融资产	180,329	176,483	176,172	67,927
长期应收款	622,863	309,432	233,043	100,829
长期股权投资	2,568,335	2,231,030	1,932,674	525,522
投资性房地产	1,140,259	1,125,438	543,873	360,406
固定资产	39,851	40,694	23,836	12,535
在建工程	108,035	56,028	17,772	2,471
无形资产	170,880	174,805	147,140	43,405
长期待摊费用	55,727	56,284	22,315	892
递延所得税资产	211,561	204,795	131,339	89,364
其他非流动性资产	932	1,128	94	3
非流动资产合计	5,098,772	4,376,117	3,228,258	1,203,354
资产总计	37,005,295	32,547,455	22,571,551	14,505,193
流动负债：				
短期借款	409,500	30,000	60,500	209,960
应付票据	1,348,142	1,227,834	448,427	88,031
应付账款	1,423,953	1,223,655	1,023,839	942,056
预收款项	9,082,199	8,213,487	5,214,101	3,391,370
应付职工薪酬	18,294	17,869	11,651	4,645
应交税费	695,462	765,023	436,477	447,817
其他应付款	14,723,954	12,227,301	8,797,316	3,938,542

项目	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
一年内到期的非流动负债	178,153	170,913	172,441	177,671
流动负债合计	27,879,658	23,926,082	16,164,751	9,200,092
非流动负债：				
长期借款	1,197,999	700,183	471,672	548,087
应付债券	407,284	398,844	-	-
长期应付款	18,659	39,000	-	101,795
递延所得税负债	4,677	4,152	7,824	1,320
非流动负债合计	1,628,620	1,142,179	479,496	651,202
负债合计	29,508,278	25,068,261	16,644,248	9,851,294
所有者权益：				
实收资本	2,000,000	2,000,000	2,000,000	1,831,935
资本公积	-	-	-	137,629
其他权益工具	500,000	500,000	-	-
其他综合收益	2,995	2,995	3,029	-
盈余公积	42,220	42,220	29,266	22,977
未分配利润	901,999	913,763	526,225	313,586
归属于母公司所有者权益合计	3,447,214	3,458,978	2,558,520	2,306,127
少数股东权益	4,049,803	4,020,216	3,368,783	2,347,772
所有者权益合计	7,497,017	7,479,194	5,927,303	4,653,899
负债和所有者权益合计	37,005,295	32,547,455	22,571,551	14,505,193

注：合并资产负债表 2017 年末数据来源于 2018 年审计报告中经重述数据。合并利润表及合并现金流量表 2018 年度、2017 年度数据来源相同。

（三）合并利润表

单位：万元

项目-	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	350,404	4,271,925	3,293,179	2,772,552
减：营业成本	253,975	2,735,585	2,050,370	1,669,575
税金及附加	19,845	413,057	314,726	355,062
销售费用	34,553	157,180	87,059	52,194
管理费用	64,008	134,973	71,305	28,403

项目-	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
财务费用	(26,581)	(140,120)	3,172	(4,752)
其中：利息支出	11,360	30,888	115,269	38,660
利息收入	38,342	177,922	114,193	43,712
加：其他收益	600	418	111	341
投资净收益	4,733	95,978	32,723	2,583
--其中：对联合营企业投资收益	4,284	87,297	21,290	(6,710)
资产减值损失	-	(57,730)	-	2,238
资产处置损益	(28)	(35)	(14)	(6)
二、营业利润	9,966	1,009,881	799,367	677,226
加：营业外收入	1,228	3,279	4,157	887
减：营业外支出	172	3,442	3,171	6,439
三、利润总额	11,022	1,009,718	800,353	671,674
减：所得税	1,772	259,562	205,262	171,819
四、净利润	9,250	750,156	595,091	499,855
其中：归属于母公司净利润	(5,697)	400,492	222,410	173,497
少数股东损益	14,947	349,664	372,681	326,358

（四）合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年	2018 年	2017 年
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,332,478	7,183,901	4,971,835	3,307,899
收到的税费返还	-	-	-	87
收到的其他与经营活动有关的现金	11,710	3,807	149,901	208,275
经营活动现金流入小计	1,344,189	7,187,708	5,121,736	3,516,261
购买商品、接受劳务支付的现金	926,823	6,111,848	6,615,884	4,704,200
支付给职工以及为职工支付的现金	99,807	232,005	112,871	77,781
支付的各项税费	331,350	786,934	663,259	379,067
支付的其他与经营活动有关的现金	24,391	35,852	85,996	144,684
经营活动现金流出小计	1,382,371	7,166,639	7,478,010	5,305,732
经营活动产生的现金流量净额	(38,182)	21,069	(2,356,274)	(1,789,471)
二、投资活动产生的现金流量				

项目	2020 年 1-3 月	2019 年	2018 年	2017 年
取得投资收益所收到的现金	-	8,039	11,202	10,045
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	-	615	336	392
收到的其他与投资活动有关的现金	83,496	544,875	818,876	198,307
投资活动现金流入小计	83,496	553,529	830,414	208,744
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	52,655	712,890	345,803	71,824
投资支付的现金	147,568	1,181,701	105,216	356,754
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	800,478	-
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	9,223	498	-
支付的其他与投资活动有关的现金	3,833,724	2,565,722	1,688,632	1,725,390
投资活动现金流出小计	4,033,948	4,469,536	2,940,627	2,153,968
投资活动产生的现金流量净额	(3,950,452)	(3,916,007)	(2,110,213)	(1,945,224)
三、筹资活动产生现金流量				
吸收投资收到的现金	14,640	-	1,326,954	1,818,097
发行永续债收到的现金	-	500,000	-	-
发行债券收到的现金	-	400,000	-	-
取得借款收到的现金	884,557	775,160	75,993	603,860
收到的其他与筹资活动有关的现金	2,627,039	6,068,491	4,305,130	3,224,349
筹资活动现金流入小计	3,526,235	7,743,651	5,708,077	5,646,306
偿还债务所支付的现金	-	564,677	149,460	384,507
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	24,958	305,205	326,111	112,951
支付其他与筹资活动有关的现金	181,492	1,725,775	38,819	890,618
筹资活动现金流出小计	206,451	2,595,656	514,391	1,388,076
筹资活动产生的现金流量净额	3,319,784	5,147,995	5,193,687	4,258,230
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	61	115	77	(162)
五、现金及现金等价物净增加额	(668,789)	1,253,171	727,277	523,373
加：年初现金及现金等价物余额	3,013,808	1,750,547	1,023,270	499,897
六、期末现金及现金等价物余额	2,345,019	3,003,718	1,750,547	1,023,270

（五）母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020年3月末	2019年末	2018年末	2017年末
流动资产：				
货币资金	352,841	1,167,948	108,738	607
预付账款	559	6	-	-
其它应收款	10,990,316	8,772,665	779,196	63,124
其它流动资产	585	585	65	-
流动资产合计	11,344,300	9,941,204	887,998	63,731
非流动资产：				
长期应收款	135,440	136,111	102,178	100,829
长期股权投资	6,353,160	6,265,856	5,433,182	1,785,718
固定资产	108	71	-	-
无形资产	7	8	-	-
递延所得税资产	4,282	-	3,302	-
其他非流动资产	-	205	-	-
非流动资产合计	6,492,997	6,402,251	5,538,662	1,886,547
资产总计	17,837,298	16,343,455	6,426,660	1,950,278
流动负债：				
短期借款	50,000	-	-	-
应付账款	46	46	-	-
应付职工薪酬	1,701	1,895	-	-
应交税费	2,316	4,877	121	629
其他应付款	14,485,620	13,102,731	4,221,016	123,692
流动负债合计	14,539,683	13,109,549	4,221,137	124,321
非流动负债：				
长期借款	40,000	-	-	-
应付债券	407,284	398,844	-	-
非流动负债合计	447,284	398,844	-	-
负债合计	14,986,967	13,508,393	4,221,137	124,321
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	1,831,935
资本公积	142,849	142,849	142,849	-
盈余公积	19,221	19,221	6,267	-
未分配利润	188,260	172,992	56,407	(5,978)

项目	2020 年 3 月 末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
其他权益工具	500,000	500,000	-	-
所有者权益合计	2,850,331	2,835,062	2,205,523	1,825,957
负债和所有者权益总计	17,837,298	16,343,455	6,426,660	1,950,278

（六）母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年	2018 年	2017 年
一、营业总收入	-	-	-	377
减：营业成本	-	-	-	-
营业税金及附加	216	460	122	945
销售费用	1	29	-	-
管理费用	21,592	25,595	519	91
财务费用	(16,841)	(43,632)	12,862	(3,381)
其中：利息支出	14,287	28,381	18,295	626
利息收入	31,144	72,096	5,435	4,008
投资收益	22,049	116,384	78,779	(4,740)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	9,129	90,436	37,891	(4,740)
二、营业利润	17,082	133,932	65,276	(2,018)
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	29	-	-	-
三、利润总额	17,053	133,932	65,276	(2,018)
减：所得税费用	(4,282)	4,392	(3,375)	470
四、净利润	21,335	129,540	68,652	(2,488)

（七）母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年	2018 年	2017 年
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	-	446
收到的其他与经营活动有关的现金	687	184	-	36,511

项目	2020 年 1-3 月	2019 年	2018 年	2017 年
经营活动现金流入小计	687	184	-	36,957
购买商品、接受劳务支付的现金	0	232	-	6
支付给职工以及为职工支付的现金	24,400	15,236	-	-
支付的各项税费	7,002	3,356	933	1,209
支付的其他与经营活动有关的现金	1,364	5,531	546	9,498
经营活动现金流出小计	32,766	24,355	1,479	10,713
经营活动产生的现金流量净额	(32,079)	(24,171)	(1,479)	26,244
二、投资活动产生的现金流量				
取得投资收益收到的现金	-	73,020	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	291,176	72,107	46,644	1,791
投资活动现金流入小计	291,176	145,127	46,644	1,791
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	192	285	-	-
投资支付的现金	-	766,382	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	81,875	30,378	2,734,920	1,381,935
支付的其他与投资活动有关的现金	2,902,531	3,956,909	717,403	2,247
投资活动现金流出小计	2,984,598	4,753,954	3,452,323	1,384,182
投资活动产生的现金流量净额	(2,693,422)	(4,608,827)	(3,405,679)	(1,382,391)
三、筹资活动产生现金流量				
取得借款收到的现金	90,000	50,000	-	-
吸收投资收到的现金	-	-	168,065	1,611,835
发行永续债收到的现金	-	500,000	-	-
发行债券收到的现金	-	400,000	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	1,830,342	4,818,518	3,372,734	-
筹资活动现金流入小计	1,920,342	5,768,518	3,540,799	1,611,835
偿还债务支付的现金	-	50,000	-	-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	9,948	26,067	2,137	450
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	23,373	255,196
筹资活动现金流出小计	9,948	76,067	25,510	255,646
筹资活动产生的现金流量净额	1,910,393	5,692,451	3,515,289	1,356,189

项目	2020 年 1-3 月	2019 年	2018 年	2017 年
四、现金及现金等价物净增加额	(815,107)	1,059,453	108,131	42
加：年初现金及现金等价物余额	1,167,948	108,495	364	322
五、期末现金及现金等价物余额	352,841	1,167,948	108,495	364

二、最近三年及一期财务报表范围的变化情况

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。最近三年及一期公司合并报告范围变化情况如下：

（一）2017 年合并报表范围及变化情况

2017 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	广西华润基金管理有限公司	80%	新设立公司
2	上海润宁体育发展有限公司	60%	新设立公司
3	成都润盈置业有限公司	100%	新设立公司
4	深圳市笋岗华润置地发展有限公司	70%	新设立公司
5	华润置地深南发展（深圳）有限公司	51%	新设立公司
6	福清市润投房地产开发有限公司	100%	新设立公司
7	西安中央文化商务区控股有限公司	70%	新设立公司
8	南宁润颐五象房地产有限公司	99%	新设立公司
9	赣州润地置业有限公司	100%	新设立公司
10	合肥润置房地产开发有限公司	100%	新设立公司
11	兰州润泽置地有限公司	100%	新设立公司
12	长沙润置房地产开发有限公司	100%	新设立公司
13	沈阳华润润家养老服务有限公司	100%	新设立公司
14	沈阳润丰房地产开发有限公司	100%	新设立公司
15	沈阳润地房地产开发有限公司	100%	新设立公司
16	天津润粮置业有限公司	100%	新设立公司
17	北京梓文房地产开发有限公司	100%	新设立公司
18	济南华泉房地产开发有限公司	89%	新设立公司
19	济南华置房地产开发有限公司	89%	新设立公司
20	西安丝路国际会展中心有限公司	70%	新设立公司
21	西安体育中心控股有限公司	70%	新设立公司
22	杭州润奥房地产开发有限公司	100%	新设立公司
23	徐州盛玺房地产开发有限公司	100%	新设立公司
24	温州富茂房地产开发有限公司	100%	新设立公司
25	华润文化体育发展有限公司	100%	新设立公司

（二）2018 年合并报表范围及变化情况

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
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

序号	企业名称	持股比例	新纳入合并范围的原因
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
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

（三）2019 年合并报表范围及变化情况

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

序号	企业名称	持股比例 (%)	新纳入合并范围的原因
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
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

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

序号	公司名称	注册地 址	业务性 质	不再纳入合并范围原因
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、发行人最近三年及一期的主要财务指标

项目	2020 年 3 月 31 日/2020 年 1-3 月	2019 年 12 月 31 日/2019 年 度	2018 年 12 月 31 日/2018 年 度	2017 年 12 月 31 日/2017 年 度
流动比率（倍）	1.14	1.18	1.20	1.45
速动比率（倍）	0.51	0.50	0.45	0.67
资产负债率	79.74%	77.02%	73.74%	67.92%
存货周转率（次）	0.06	0.19	0.21	0.43
应收账款周转率（次）	5.10	14.48	14.89	31.24
总资产周转率（次）	0.04	0.16	0.18	0.34
总资产报酬率	0.26%	3.78%	4.94%	8.84%
净资产收益率	0.49%	11.19%	11.25%	19.94%
EBITDA 利息保障倍数	4.48	9.87	3.88	6.70
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

注：2020 年一季度数据均已年化处理。

上述财务指标计算方法：

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

四、管理层讨论与分析

公司管理层结合公司最近三年及一期的财务报表，对公司合并口径资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力及其可持续性、未来业务目标等进行了如下讨论与分析：

（一）资产结构分析

单位：万元/%

项目	2020年3月末		2019年12月31日		2018年12月31日		2017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	2,378,196	6.43%	3,046,985	9.36%	1,768,970	7.84%	1,071,445	7.39%
应收票据	214,142	0.58%	226,223	0.70%	200,043	0.89%	150,386	1.04%
应收账款	224,357	0.61%	325,637	1.00%	264,407	1.17%	177,846	1.22%
预付款项	467,006	1.26%	927,495	2.85%	607,268	2.69%	624,289	4.30%
其他应收款	9,922,294	26.81%	6,636,160	20.39%	4,096,131	18.15%	3,918,539	27.01%
存货	17,622,974	47.62%	16,290,199	50.05%	12,055,957	53.41%	7,172,864	49.45%
其他流动资产	1,077,553	2.91%	718,639	2.21%	350,517	1.55%	186,472	1.29%
流动资产合计	31,906,522	86.22%	28,171,338	86.55%	19,343,293	85.70%	13,301,840	91.70%
非流动资产								
可供出售金融资产	180,329	0.49%	176,483	0.54%	176,172	0.78%	67,927	0.47%
长期应收款	622,863	1.68%	309,432	0.95%	233,043	1.03%	100,829	0.70%
长期股权投资	2,568,335	6.94%	2,231,030	6.85%	1,932,674	8.56%	525,522	3.62%
投资性房地产	1,140,259	3.08%	1,125,438	3.46%	543,873	2.41%	360,406	2.48%
固定资产	39,851	0.11%	40,694	0.13%	23,836	0.11%	12,535	0.09%
在建工程	108,035	0.29%	56,028	0.17%	17,772	0.08%	2,471	0.02%
无形资产	170,880	0.46%	174,805	0.54%	147,140	0.65%	43,405	0.30%
长期待摊费用	55,727	0.15%	56,284	0.17%	22,315	0.10%	892	0.01%
递延所得税资产	211,561	0.57%	204,795	0.63%	131,339	0.58%	89,364	0.62%
其他非流动资产	932	0.00%	1,128	0.00%	94	0.00%	3	0.00%
非流动资产合计	5,098,772	13.78%	4,376,117	13.45%	3,228,258	14.30%	1,203,354	8.30%
资产总计	37,005,295	100.00%	32,547,455	100.00%	22,571,551	100.00%	14,505,193	100.00%

从公司近三年及一期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 91.70%、85.70%、86.55%及 86.22%。相应的，公司近三年及一期非流动资产在总资产中的占比较低，分别为 8.30%、14.30%、13.45%及 13.78%。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，发行人货币资金余额分别为 1,071,445、1,768,970 万元、3,046,985 万元及 2,378,196 万元，占总资产的比例分别 7.39%、7.84%、9.36%及 6.43%，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 2020 年 3 月底，发行人受限制银行存款约为 962,408 万元。截至 2019 年末，发行人使用权受到限制的货币资金为 43,267 万元，主要为履约保函保证金、房款按揭保证金、工资保证金、施工保证金、用电保证金。公司 2019 年末货币资金明细如下：

单位：万元

货币资金	2019 年	占比
库存现金	3	0.00%
银行存款	3,003,716	98.58%
其他货币资金	43,267	1.42%
合计	3,046,985	100.00%

公司 2019 年末受限制货币资金情况如下：

受限原因	2019 年末受限金额 (万元)	占比
拆迁保证金	664	1.53%
房屋按揭保证	3,402	7.86%
农民工工资保证金	9,997	23.11%
履约保函保证金	8,376	19.36%
项目资本金保证金存款	1,931	4.46%
受监管的银行贷款	2,330	5.39%
安全文明措施费	1,544	3.57%
其他受限资金	15,021	34.72%
合计	43,267	100.00%

2、应收票据

近三年及一期，发行人应收票据余额分别为 150,386 万元、200,043 万元、226,223 万元及 214,142 万元，占总资产的比例分别为 1.04%、0.89%、0.70%及 0.58%。发行人应收票据占总资产的比重较小。2018 年末公司应收账款较 2017 年末增加增幅较大，主要原因为华润建筑 2018 年业务量较 2017 年扩大，营业收入上涨，期末待结算的应收账款也相应增加。近三年末，发行人的应收票据明细如下：

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
商业承兑汇票	226,223	200,043	38,867
银行承兑汇票	-	-	111,519

3、应收账款

近三年及一期，发行人应收账款余额分别为 177,846 万元、264,407 万元、325,637 万元及 224,357 万元，占总资产的比例分别为 1.22%、1.17%、1.00%及 0.61%。2020 年 3 月末公司应收账款较 2019 年末减少 101,281 万元，降幅为-31.10%，主要原因为 19 年的产值，需要在 19 年开票，次年 1-3 月回款。其中，发行人 2019 年末关联方应收账款余额为 236,930 万元，占比 72.76%，主要前五大情况如下：

单位：万元/%

序号	公司名称	是否关联	金额	占比（总额）
1	华润置地(深圳)有限公司	是	41,364	17.46%
2	华润万家购物中心(杭州)有限公司	是	18,336	7.74%
3	华润置地(山东)有限公司	是	17,713	7.48%
4	华润置地(临沂)有限公司	是	17,271	7.29%
5	华润置地(济南)有限公司	是	15,759	6.65%

发行人应收账款按账龄分析如下：

单位：万元/%

账龄	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
一年以内	192,948	59.23%	236,307	89.34%	151,591	85.20%
一年以上	132,832	40.77%	28,183	10.66%	26,339	14.80%
合计	325,780	100.00%	264,490	100.00%	177,929	100.00%
减：坏账准备	143	-	83	-	83	-
合计	325,637	-	264,407	-	177,846	-

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，发行人预付款项余额分别为 624,289 万元、607,268 万元、927,495 万元及 467,006 万元，占总资产比例分别为 4.30%、2.69%、2.85%及 1.26%。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。2020 年 3 月末公司预付账款较 2019 年末减少 460,489 万元，降幅为 49.65%，主要原因为公司投资拿地节奏影响，有收回的投地保证金。

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	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
一年以内	925,208	99.75%	571,750	94.15%	590,058	94.52%
一年以上	2,287	0.25%	35,518	5.85%	34,230	5.48%
合计	927,495	100.00%	607,268	100.00%	624,289	100.00%

截至 2020 年 3 月末前五大预付款收款方如下：

单位：万元/%

序号	名称	是否为关联公司	预付款项	占预付账款总额比例
1	柳州政委员会	否	50,140.65	10.74%
2	深圳财政委员会	否	67,386.00	14.43%
3	郑州市财政局	否	167,191.77	35.80%
4	沈阳市土地储备服务中心-浑南	否	32,000.00	6.85%
5	呼和浩特市公共资源交易中心	否	47,902.29	10.26%

5、其他应收款

发行人其他应收款主要为应收受同一最终控制方控制的关联方、联营公司、合营企业资金拆借款本金及利息、投地保证金及代垫项目款。近三年及一期，发行人其他应收款余额分别为 3,918,539 万元、4,096,131 万元、6,636,160 万元及 9,922,294 万元，占总资产比例分别为 27.01%、18.15%、20.39%及 26.81%。

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。截至 2019 年末，其他应收账款余额 6,636,160 万元，主要为其他应收关联公司拆借资金 4,448,212 万元。发行人其他应收款按账龄分析法列示如下：

单位：万元/%

账龄	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
一年以内	6,010,549	90.57%	3,447,795	84.17%	2,398,726	61.21%
一年以上	625,611	9.43%	648,336	15.83%	1,519,813	38.79%
合计	6,636,160	100.00%	4,096,131	100.00%	3,918,539	100.00%

截至 2019 年末发行人其他应收款前五大明细列示如下：

单位：万元/%

序号	公司名称	金额	占比	账龄	关联关系
1	华润置地投资有限公司	1,656,943	24.97%	一年以内	受同一最终控股 母公司控制
2	北京泷润置业有 限公司	228,118	3.44%	一年以内	联合营公司
3	南京华铎房地产开 发有 限公司	199,300	3.00%	一年以内	联合营公司
4	南京仁恒江岛置 业有 限公司	144,750	2.18%	一年以内	联合营公司
5	上海润泓盛房地 产开 发有 限公司	148,190	2.23%	一年以内	受同一最终控股 母公司控制

公司报告期各期末其他应收款按经营性、非经营性分类情况如下表所示：

分类	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
经营性	188,515	97,279	61,427	13,737
非经营性	9,733,779	6,538,881	4,034,704	3,904,802

分类	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
合计	9,922,294	6,636,160	4,096,131	3,918,539

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，故存在一定的关联方资产拆借情况。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，发行人存货余额分别为 7,172,864 万元、12,055,957 万元、16,290,199 万元及 17,622,974 万元，占总资产比例分别为 49.45%、53.41%、50.05%及 47.62%。公司 2018 年末存货余额较 2017 年末增加了 4,883,094 万元，增幅为 68.08%，主要系随着发行人项目的不断获取，在建开发产品余额相应地不断增长，从而引起存货余额相应地增长。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。

发行人的存货主要包括房地产在建开发产品、已完工开发产品以及工程施工等。截至 2019 年末，发行人已完工开发产品余额为 203,588 万元，占存货总额的 1.25%。在建开发产品余额为 16,052,891 万元，占存货总额的 98.20%。公司近三年及一期存货明细情况如下：

单位：万元/%

存货种类	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
在建开发产品	17,287,678	97.78%	16,052,891	98.20%	11,643,242	96.58%	6,201,575	86.46%
已完工开发产品	391,556	2.21%	203,588	1.25%	310,884	2.58%	687,293	9.58%
工程施工	-	-	90,224	0.55%	100,604	0.83%	283,216	3.95%
库存商品	974	0.01%	877	0.01%	513	0.00%	35	0.00%
发出商品	316	0.00%	174	0.00%	677	0.01%	745	0.01%

存货种类	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
周转材料	118	0.00%	113	0.00%	36	0.00%	-	0.00%
账面余额	17,680,642	-	16,347,867	100.00%	12,055,957	100.00%	7,172,864	100.00%
减：存货跌价准备	57,668	-	57,668		-		-	
账面价值	17,622,974	-	16,290,199		12,055,957		7,172,864	

截至 2019 年末，受限制的存货余额为 661,975 万元，主要用于项目公司的借款抵押。

7、可供出售金融资产

发行人可供出售金融资产为可供出售权益工具。近三年及一期，发行人可供出售金融资产余额分别为 67,927 万元、176,173 万元、176,483 万元及 180,329 万元，占总资产的比例 0.47%、0.78%、0.54%及 0.49%，占比较小，对公司经营情况无重大影响。其中，2018 年较 2017 年增加了 108,246 万元，主要为发行人对于横琴新丰乐壹号的股权投资增加了 131,615 万元，资金信托计划减少了 30,303 万元；其中，2019 年较 2018 年末增加了 311 万元，变化不大。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	2020 年 3 月末	2019 年
可供出售权益工具	以公允价值计量	7,913	8,193
可供出售权益工具	以成本计量	172,416	168,290
合计	-	180,329	176,483

8、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，发行人长期应收款余额分别为 100,829 万元、233,043 万元、309,432 及 622,863 万元，占总资产的比例分别为 0.70%、1.03%、0.95%及 1.68%。公司 2018 年末长期应收款较 2017 年末增加了 132,214 万元，主要为应收上海华筵房地产开发有限公司及鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司的关联款项，回收性不存在重大疑虑。公司 2019 年长期应收款较 2018 年末增加了 76,389 万元，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。截至 2019 年末应收关联方长期应收款明细情况表如下：

单位：万元/%

长期应收公司名称 (关联方)	2019 年末		2018 年末		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华润置地有限公司	136,111	43.99%	102,178	43.84%	100,829	100.00%
上海华筵房地产开发 有限公司	-	-	60,000	25.75%	-	-
华润置地(上海)有 限公司	60,000	19.39%	-	-	-	-
南京锐灏房地产开 发有限公司	32,382	10.46%	-	-	-	-
鄂州华泓钜晟房地 产开发有限公司	70,866	22.90%	70,866	30.41%	-	-
其他关联方	10,073	3.26%	-	-	-	-
合计	309,432	100.00%	233,044	100.00%	100,289	100.00%

9、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，长期股权投资余额分别为 525,522 万元、1,932,674 万元、2,231,030 万元及 2,568,335 万元，占总资产比例分别为 3.62%、8.56%、6.85%及 6.94%。公司 2018 年末长期股权投资较 2017 年末增长 1,407,152 元，增幅为 267.76%，主要因为新增了天津城投置地投资发展有限公司等联合营的投资。公司 2019 年末长期股权投资较 2018 年末增长 298,356 万元，增幅为 15.44%，主要因为新增了太原首润房地产开发有限公司等联合营的投资。截至 2020 年 3 月末及 2019 年末长期股权投资明细情况如下：

单位：万元/%

长期股权投资种类	2020 年 1-3 月		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
联营公司：				
成都市恒裕房地产开发有限公司	6,690.82	0%	6,936.20	0%
北京朝金房地产开发有限公司	26,957.13	1%	26,984.17	1%
南京润茂置业有限公司	80,042.92	3%	80,277.92	4%

长期股权投资种类	2020 年 1-3 月		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
广州联森房地产有限公司	8,897.42	0%	19,490.11	1%
佛山市润穗房地产开发有限公司	21,744.75	1%	21,896.73	1%
南京锐灏房地产开发有限公司	14,871.20	1%	14,878.31	1%
其他联营公司	717,778.76	28%	760,751.81	34%
联营公司合计	876,983.00	34%	931,215.26	42%
合营公司：				
南京华铎房地产开发有限公司	176,103.45	7%	176,242.83	8%
北京谄润置业有限公司	86,693.39	3%	86,997.53	4%
上海铎宝置业有限公司	59,452.86	2%	59,488.76	3%
南京华曩钜盛房地产开发有限公司	49,592.24	2%	49,600.84	2%
常州润辉置业有限公司	23,700.28	1%	22,686.34	1%
嘉兴新锦置业有限公司	14,722.87	1%	14,551.38	1%
西安秦尚置业有限责任公司	12,598.83	0%	12,598.83	1%
有巢住房租赁服务(天津)有限公司	10,800.30	0%	10,867.36	0%
苏州盛玺房地产有限公司	8,515.64	0%	8,572.57	0%
其他合营公司	1,249,172.29	49%	858,208.05	38%
合营公司合计	1,691,352.15	66%	1,299,814.50	58%
总计	2,568,335.15	100%	2,231,029.76	100%

10、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。近三年及一期，发行人投资性房地产余额分别为 360,406 万元、543,873 万元、1,125,439 万元及 1,140,259 万元，占总资产的比例分别为 2.48%、2.41%、3.46%及 3.08%。其中，发行人 2017 年及 2018 年投资性房地产余额占总资产比例趋于稳定。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。截至 2020 年 3 月末投资性房地产情况如下：

单位：万元/%

投资性房地产	2020 年 3 月末	2019 年末
--------	-------------	---------

	金额	占比	金额	占比
华润置地（沈阳）有限公司	124,707.28	11%	125,856.08	11%
汕头市华润置地地产发展有限公司	105,803.89	9%	102,079.49	9%
上海市晋昌房地产有限公司	27,933.98	2%	28,248.10	3%
河南润置兴东房地产开发有限公司	46,891.94	4%	46,891.94	4%
华润置地（泰州）有限公司	63,310.43	6%	59,394.65	5%

11、无形资产

公司的无形资产主要包括土地使用权和开发的软件。近三年及一期，发行人无形资产余额分别为 43,405 万元、147,140 万元、174,805 万元及 170,880 万元。2018 年末较 2017 年末增加了 103,734 万元，主要为 2018 年发行人购置的土地使用权 108,010 万元及软件使用权 144 万元。2019 年末较 2018 年末增加了 27,665 万元，主要为 2019 年发行人购置的土地使用权 29,073 万元、软件使用权 199 万元及经营权 3,115 万元。

（二）负债结构分析

单位：万元/%

项目	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	409,500	1.39%	30,000	0.12%	60,500	0.36%	209,960	2.13%
应付票据	1,348,142	4.57%	1,277,833	5.10%	448,427	2.69%	283,203	2.87%
应付账款	1,423,953	4.83%	1,223,655	4.88%	1,023,839	6.15%	746,884	7.58%
预收款项	9,082,199	30.78%	8,213,487	32.76%	5,214,101	31.33%	3,391,370	34.43%
应付职工薪酬	18,294	0.06%	17,869	0.07%	11,651	0.07%	4,644	0.05%
应交税费	695,462	2.36%	765,023	3.05%	436,477	2.62%	447,817	4.55%
其他应付款	14,723,954	49.90%	12,227,301	48.78%	8,797,316	52.85%	3,938,542	39.98%
一年内到期的非流动负债	178,153	0.60%	170,913	0.68%	172,441	1.04%	177,671	1.80%
流动负债合计	27,879,658	94.48%	23,926,083	95.44%	16,164,751	97.12%	9,200,092	93.39%
非流动负债：								
长期借款	1,197,999	4.06%	700,183	2.79%	471,672	2.83%	548,087	5.56%
应付债券	407,284	1.38%	398,844	1.59%	-	-	-	0.00%

项目	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应付款	18,659	0.06%	39,000	0.16%	-	-	101,795	1.03%
递延所得税负债	4,677	0.02%	4,152	0.02%	7,824	0.05%	1,320	0.01%
非流动负债合计	1,628,620	5.52%	1,142,179	4.56%	479,497	2.88%	651,202	6.61%
负债合计	29,508,278	100.00%	25,068,261	100.00%	16,644,248	100.00%	9,851,294	100.00%

从公司近三年及一期总负债构成比例情况来看，公司流动负债分别为 93.39%、97.12%、95.44%及 94.48%，公司流动负债占比较大。相应的，公司近三年及一期非流动负债在总负债占比较小，分别为 6.61%、2.88%、4.56%及 5.52%。公司主要负债类科目情况如下：

1、短期借款

公司近三年及一期短期借款分别为 209,960 万元、60,500 万元、30,000 万元及 409,500 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，其中，2018 年末公司短期借款较 2017 年末减少 149,460 万元，降幅为 71.18%，主要原因为公司债务期限结构优化，减少短期借款。2020 年 3 月末公司短期借款较 2019 年末增加了 379,500 万元，增幅为 1,265.00%，主要为 2019 年底归还到期短期借款，2020 年借款用于其日常经营。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。

2、应付票据

公司近三年及一期应付票据分别为 283,203 万元、448,427 万元、1,277,833 万元及 1,348,142 万元，占公司总负债的比例分别为 2.87%、2.69%、5.10%及 4.57%。其中，2018 年末公司应付票据较 2017 年末增加 165,224 万元，增幅为 58.34%，主要原因为 18 年较 17 年业务量增加。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 19 年较 18 年业务量增加。

3、应付账款

公司近三年及一期应付账款分别为 746,884 万元、1,023,839 万元、1,223,655 万元及 1,423,953 万元，占公司总负债的比例分别为 7.58%、6.15%、4.88%及 4.83%，2018 年应付账款余额大幅度提升主要是因为华润建筑 2018 年业务量较 2017 年

扩大，年末待结算的应付账款也相应增加。其中，发行人近一年及一期末应付账款前五大债权情况如下：

截至 2020 年 3 月末发行人应付账款前五大债权情况如下：

单位：万元

序号	应付公司名称	款项性质	是否关联	金额	占比
1	润材电子商务有限公司	工程款	是	20,998.55	1%
2	深圳市优高雅建筑装饰有限公司	工程款	是	9,358.75	1%
3	北京优高雅装饰工程有限公司	工程款	是	8,667.81	1%
4	上海优高雅建筑装饰有限公司	工程款	是	7,972.77	1%
5	上海宝冶集团有限公司	施工工程款及材料款	否	7,009.44	0%

截至 2019 年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	润材电子商务有限公司	工程款	是	21,407.41	2%
2	北京优高雅装饰工程有限公司	工程款	是	16,093.39	1%
3	上海优高雅建筑装饰有限公司	工程款	是	13,039.71	1%
4	深圳市优高雅建筑装饰有限公司	工程款	是	9,127.61	1%
5	中建五局第三建设有限公司	工程款	否	8,325.94	1%

4、预收款项

公司近三年及一期预收款项分别为 3,391,370 万元、5,214,101 万元、8,213,487 万元及 9,082,199 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 34.43%、31.33%、32.76%及 30.78%。2018 年底公司预收款项较 2017 年底增长了 1,822,731 万元，增幅为 53.75%。预收款项增长是由于公司房地产销售规模逐年扩大。2019 年底公司预收款项较 2018 年底增长了 2,999,386 万元，增长幅度为 57.52%，主要是由于公司房地产销售规模逐年扩大。发行人近一年及一期末预收款项主要明细如下：

单位：万元

序号	项目公司名称	2020 年 3 月末	占比	2019 年末	占比
1	华润置地(深圳)有限公司	5,400.10	0.06%	3,750.10	0.05%
2	天津乐城置业有限公司	3,642.67	0.04%	2,411.20	0.03%
3	华润置地(济南)有限公司	2,920.67	0.03%	2,146.78	0.03%
4	珠海华润化学材料科技有限公司	1,834.86	0.02%	-	-
5	华润置地(厦门)房地产开发有限公司	-	-	1,000.00	0.01%

注：发行人近一年及一期末预收款项主要明细按照 2019 年末前五大项目公司进行排序。

5、应交税费

公司近三年及一期应交税费分别为 447,817 万元、436,477 万元、765,023 万元及 695,462，占总负债的比例分别为 4.55%、2.62%、3.05%及 2.36%，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

公司近三年及一期其他应付款分别为 3,938,542 万元、8,797,316 万元、12,227,301 万元及 14,723,954 万元，分别占总负债的比例分别为 39.98%、52.85%、48.78%及 49.90%，占比较高，其他应付款中主要为集团内关联公司拆借款项，占比为 85.70%。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 2019 年末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	是否计息
华润置地投资有限公司	3,373,493	27.59%	一年以内	受同一最终控股母公司控制	否
华润置地（深圳）发展有限公司	2,117,752	17.31%	一年以内	受同一最终控股母公司控制	否
大连润置房地产有限公司	349,231	2.86%	一年以内	受同一最终控股母公司控制	否
华润置地（贵阳）有限公司	302,909	2.48%	一年以内	受同一最终控股母公司控制	否
华润置地（武汉）发展有限公司	283,542	2.32%	一年以内	受同一最终控股母公司控制	否

8、长期借款

近三年及一期公司长期借款分别为 548,087 万元、471,672 万元、700,183 万元及 1,197,999 万元，分别占总负债比例为 5.56%、2.83%、2.79%及 4.06%。其中，2018 年长期借款较 2017 年降低了 76,415 万元，降幅为 13.94%，主要系公司偿还到期借款所致。2019 年长期借款较 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 3 月末长期借款较 2019 年末增长了 497,816 万元，增幅为 71.10%，主要系为满足资金需要增加长期借款所致。最近三年末公司长期借款结构明细情况如下：

单位：万元/%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	389,027	45.18%	311,340	51.74%	-	0.00%
抵押借款	132,401	15.38%	77,486	12.88%	210,900	29.06%
保证借款	339,668	39.45%	212,925	35.38%	490,058	67.52%
抵押及保证借款	-	0.00%	-	0.00%	24,800	3.42%
合计	861,096	100.00%	601,751	100.00%	725,758	100.00%
减：一年内到期的长期负债	160,913	-	130,079	-	177,671	-
账面价值	700,183	-	471,672	-	548,087	-

9、长期应付款

公司近三年及一期长期应付款分别为 101,795 万元、0 万元、39,000 万元及 18,659 万元，占总负债的比例分别为 1.03%、0%、0.16%及 0.06%，2019 年长期应付款较 2018 年增长了 39,000 万元，主要系公司增加了委托借款。长期应付款总体规模较小，占总负债的比例较低。

10、应付债券

公司近三年及一期应付债券分别为 0 万元、0 万元、398,844 万元及 407,284 万元，占总负债的比例分别为 0%、0%、1.59%及 1.38%。2019 年应付债券较 2018 年增长了 398,844 万元，主要系三年期中期票据增加了 398,844 万元。

（三）现金流量分析

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年	2018 年	2017 年
经营活动产生的现金流量净额	(38,182)	21,069	(2,356,274)	(1,789,471)
经营活动现金流入小计	1,344,189	7,187,708	5,121,736	3,516,261
经营活动现金流出小计	1,382,371	7,166,639	7,478,010	5,305,732
投资活动产生的现金流量净额	(3,950,452)	(3,916,007)	(2,110,213)	(1,945,224)
投资活动现金流入小计	83,496	553,529	830,414	208,744
投资活动现金流出小计	4,033,948	4,469,536	2,940,627	2,153,968
筹资活动产生的现金流量净额	3,319,784	5,147,995	5,193,687	4,258,230
筹资活动现金流入小计	3,526,235	7,743,651	5,708,077	5,646,306
筹资活动现金流出小计	206,451	2,595,656	514,391	1,388,076
现金及现金等价物净增加额	(668,789)	1,253,171	727,277	523,373

1、经营活动现金流分析

从经营活动看，公司近三年及一期经营活动现金流入有较大增长，分别为 3,516,261 万元、5,121,736 万元、7,187,708 万元及 1,344,189 万元，增长较快。2018 年公司经营活动产生的现金流入较 2017 年增加了 1,605,475 万元，增幅为 45.66%，主要是由于销售回款增加导致。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。公司近三年及一期经营活动现金流出以购买商品、提供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 5,305,732 万元、7,478,010 万元、7,166,639 万元及 1,382,371 万元。2018 年公司经营活动产生的现金流出较 2017 年增加了 2,172,278 万元，增幅为 40.94%，主要原因为购买商品、接受劳务支付的现金、税费支出增加。2019 年公司经营活动产生的现金流出较 2018 年减少了 311,371 万元，降幅为 4.16%。

近三年及一期，公司经营活动现金流量净额分别为-1,789,471 万元、-2,356,274 万元、21,069 万元及-38,182 万元，17、18 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，19 年现金流净额开始转正。

2、投资活动现金流分析

从投资活动看，公司近三年及一期投资活动现金流入有较大增长，分别为 208,744 万元、830,414 万元、553,529 万元及 83,496 万元，其中，2018 年公司投资活动产生的现金流入较 2017 年增加了 621,671 万元，增幅为 297.81%，主要原因为收回联合营公司借款及外部股东借款增加。

公司近三年及一期投资活动现金流出有较大增长，分别为 2,153,968 万元、2,940,627 万元、4,469,536 万元及 4,033,948 万元，其中 2018 年公司投资活动产生的现金流出较 2017 年增加了 786,659 万元，增幅为 36.52%，主要原因为投资物业地价及建安支出增加、股权投资款增加。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。

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-1,945,224 万元、-2,110,213 万元、-3,916,007 万元及-3,950,452 万元。

3、筹资活动现金流分析

从筹资活动看，公司近三年筹资活动现金流入有较大增长，分别为 5,646,306 万元、5,708,077 万元、7,743,651 万元及 3,526,235 万元。筹资活动现金流入增长稳定，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%，主要原因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波动较大，分别 1,388,076 万元、514,391 万元、2,595,656 万元及 206,451 万元，主要为借予关联方的资金拆借所支付的现金。其中，2018 年公司筹资活动现金流出较 2017 年降低了 873,686 万元，降幅为 62.94%，主要原因为偿还外部借款、关联公司款项减少。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%，主要原因为偿还外部借款、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 4,258,230 万元、5,193,687 万元、5,147,995 万元及 3,319,784 万元。

（四）偿债能力分析

发行人偿债能力指标表

单位：亿元

项目	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资产负债率	79.74%	77.02%	73.74%	67.92%
流动比率	1.14	1.18	1.20	1.45
速动比率	0.51	0.50	0.45	0.67
EBITDA（亿元）	10.41	105.42	91.90	71.26
EBITDA 利息保障倍数	4.48	9.87	3.88	6.70

公司近三年及一期资产负债率分别为 67.92%、73.74%、77.02%及 79.74%，总体上升趋势，三年来平均资产负债率为 72.89%。

公司近三年及一期流动比率分别为 1.45、1.20、1.18 及 1.14，三年来流动比率平均值为 1.28。公司近三年及一期的速动比率分别为 0.67、0.45、0.50 及 0.51；总体来看，公司近三年及一期速动比率相对比较稳定。

公司近三年 EBITDA 分别为 71.26 亿元、91.90 亿元及 105.42 亿元，随着公司利润规模的增长，EBITDA 相应稳定增长，EBITDA 利息倍数分别为 6.70、3.88 及 9.87，总体呈递增趋势，预计未来向好。

（五）资产周转能力分析

资产运营效率指标表

单位：次/每年

项目	2020 年 1-3 月	2019 年	2018 年	2017 年
存货周转率	0.06	0.19	0.21	0.43
应收账款周转率	5.10	14.48	14.89	31.24
总资产周转率	0.04	0.16	0.18	0.34

公司近三年及一期的存货周转率分别为 0.43、0.21、0.19 及 0.06，2018 年较 2017 年有所下降，资产运营效率下降。2019 年较 2018 年进一步回落，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 31.24、14.89、14.48 及 5.10，公司应收账款周转下降，主要系应收账款大幅增加。

公司近三年及一期的总资产周转率分别为 0.34、0.18、0.16 及 0.04，公司总资产周转率整体处于一般水平。

（六）盈利能力分析

发行人盈利能力指标表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年	2018 年	2017 年
营业收入	350,404	4,271,925	3,293,179	2,772,552
营业成本	253,975	2,735,585	2,050,370	1,669,575
销售费用	34,553	157,180	87,059	52,194
管理费用	64,008	134,973	71,305	28,403
财务费用	(26,581)	(140,120)	3,172	(4,752)
投资收益	4,733	95,978	32,723	2,583
利润总额	11,022	1,009,718	800,353	671,674
净利润	9,250	750,156	595,091	499,855
主营业务毛利率（%）	26.77%	35.87%	37.65%	39.63%
净资产收益率（%）	0.49%	11.19%	11.25%	19.94%

近三年及一期，公司营业收入分别为 2,772,552 万元、3,293,179 万元、4,271,925 万元及 350,404 万元，2018 年公司营业收入较 2017 年增长了 520,627 万元，一方面，主要由于公司部分项目随着开发进度地不断深入，预售物业销售款达到结转营业收入的条件；另一方面，主要由于华润建筑的建筑业务量扩张，营业收入上涨。2019 年公司营业收入较 2018 年增长了 978,746 万元，增幅为 29.72%，主要系房地产销售结转收入增加。

从费用率来看，近三年销售费用、管理费用、财务费用合计占营业收入的比重分别为 2.74%、4.91%及 3.56%，公司近三年费用率保持较低水平，成本控制能力进一步加强和向好。公司销售费用有所增长，主要系公司销售规模增加，销售费用同步增加。

公司近三年及一期的主营业务毛利率分别 39.63%、37.65%、35.87%和 26.77%，毛利率处于相对较高水平。

近三年及一期公司净资产收益率分别为 19.94%、11.25%、11.19%及 0.49%，由于公司大多数项目为近两年开发，还未达到结转利润的条件，因此

2017 年净资产收益率较小，2018 年随着公司部分项目结转营业收入，净资产收益率同比大幅度增长。

（七）未来公司战略目标及盈利能力的可持续性分析

1、未来公司战略目标

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

（1）继续提高行业领导地位

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

（2）扩展房地产投资组合

发行人预计房地产的销售收入在未来的一段时间内依然会占有公司总收入的最大份额，但发行人计划缓慢而有序地扩展房地产投资组合，从而通过可持续的租金收入来获得更为稳定的收入。公司坚持购物中心专业化运营管理，适时调整业态组合，创新商业业态，搭建「购物中心+互联网」生态系统，未来将加强在物业投资及管理的布局。据预计，2018 年 9 月至 12 月间，发行人将通过同一控制下合并泰州万象城、南京浦口万象汇、北京门头沟 plus365 购物中心。此外，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

2、盈利能力的可持续性

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

（1）股东背景强大，品牌影响力卓越

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

截至 2019 年末，华润置地已经进入北京、上海、深圳、成都、武汉、合肥、杭州、无锡、大连、宁波、长沙、苏州、重庆、沈阳、厦门、天津、绵阳、南宁等城市，间接或直接持股的主要子公司近一百多家。华润置地作为华润集团在内地房地产业务的实际管理平台和最大的地产业务经营主体，经过多年的坚定实践和发展开拓，已经在国内各大主要城市的房地产市场积淀了卓越的品牌影响力，成功塑造了跨地域、高品质的全国性地产品牌形象。

（2）丰富的项目开发经验

发行人作为华润置地的控股公司，具备丰富的开发经验，多年来一直专注于高品质住宅项目的开发，并形成八大住宅产品线：万象高端系列、城市高端系列、郊区高端系列、城市品质系列、城郊品质系列、城市改善系列、郊区改善系列、旅游度假系列，涵盖了刚需、改善、别墅、旅游等多种类型的住宅。对高质量战略的坚持也进一步强化了公司的市场地位，为公司产品赢得了好的市场口碑。公司已完成全国化布局，项目主要分布于北京、上海、深圳、成都、沈阳、山东、江苏、武汉、福建等主要区域，截至 2020 年 3 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银行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。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 and 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。

五、有息负债分析

（一）有息债务期限结构

最近一年及一期发行人有息债务期限结构具体情况如下：

截至 2020 年 3 月末发行人有息债务期限结构表

单位：万元

项目	1 年以内	1-3 年	3 年以上	合计
短期借款	409,500	-	-	409,500
一年内到期的非流动负债（注）	151,073	-	-	151,073
长期借款	-	823,156	374,843	1,197,999
应付债券	-	407,284	-	407,284
其他应付款（注）	1,170,332	-	-	1,170,332
合计	1,730,905	1,230,440	374,843	3,336,188

注：一年内到期的非流动负债、其他应付款仅包含有息部分。

截至 2019 年末发行人有息债务期限结构表

单位：万元

项目	1 年以内	1-3 年	3 年以上	合计
短期借款	30,000	-	-	30,000
一年内到期的非流动负债（注）	160,913	-	-	160,913
长期借款	-	491,450	208,733	700,183
应付债券	-	398,844	-	398,844

项目	1 年以内	1-3 年	3 年以上	合计
其他应付款 (注)	839,086	-	-	839,086
合计	1,029,999	890,294	208,733	2,129,026

注：一年内到期的非流动负债、其他应付款仅包含有息部分。

（二）借款抵押担保情况

最近一年及一期发行人借款抵押担保情况如下：

单位：万元

借款类别	2020 年 3 月末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
保证借款	979,811.66	55.72%	360,540.00	40.46%
抵押借款	778,760.56	44.28%	530,555.87	59.54%
合计	1,758,572.22	100%	891,095.87	100%

注：借款包含短期借款、长期借款及一年内到期的非流动负债中的借款部分。

（三）存续期的直接债券融资情况

截至本募集说明书签署日，发行人存续期直接债券融资情况如下：

债券简称	发行日期	到期日期	票面利率 (%)	发行规模(亿元)	偿还情况
20 润置 01	2020-08-17	2023-08-18	3.20	15	尚在存续期
20 华润控股 MTN002B	2020-04-29	2025-05-06	2.95	5	尚在存续期
20 华润控股 MTN002A	2020-04-29	2023-05-06	2.42	15	尚在存续期
20 华润控股 MTN001B	2020-04-09	2025-04-13	3.2	12	尚在存续期
20 华润控股 MTN001A	2020-04-09	2023-04-13	2.65	8	尚在存续期
19 华润控股 MTN004	2019-08-19	2022-08-21	3.45	10	尚在存续期
19 华润控股 MTN003	2019-08-02	2022-08-06	3.53	10	尚在存续期
19 华润控股 MTN002	2019-07-19	2022-07-23	3.63	10	尚在存续期
19 华润控股 MTN001	2019-07-05	2022-07-09	3.65	10	尚在存续期

2019 年 7 月 5 日，发行人发行华润置地控股有限公司 2019 年度第一期中

期票据，发行规模为 10 亿元，该期债券票面利率为 3.65%，期限为 3 年，债券简称为“19 华润控股 MTN001”，上市代码为“101900889”。

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

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

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

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

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

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

六、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 3 月 31 日；
- 2、本期债券的募集资金净额为 10 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；

3、假设本期债券募集资金10亿元中，3亿元用于补充流动资金，7亿元用于住房租赁项目建设；

4、假设本期债券于2020年3月31日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司合并报表口径资产负债结构的影响如下：

单位：万元

项目	2020.3.31	2020.3.31	模拟变动额
	(发行前)	(发行后)	
流动资产	31,906,522	31,936,522	30,000
非流动资产	5,098,772	5,168,772	70,000
资产总计	37,005,295	37,105,295	100,000
流动负债	27,879,658	27,879,658	0
非流动负债	1,628,620	1,728,620	100,000
负债合计	29,508,278	29,608,278	100,000
资产负债率	79.74%	79.80%	0.06%
流动比率	1.14	1.15	0.01
速动比率	0.51	0.51	0.00

七、其他重要事项

（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2020年3月31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：万元

序号	被担保人	担保金额
1	华润置地（深圳）有限公司	200,000.00
2	华润置地（南昌）开发有限公司	150,000.00
3	华润置地（深圳）有限公司	150,000.00
4	重庆华润置地发展有限公司	100,000.00
5	华润置地（南昌）开发有限公司	65,200.00
6	青岛鲁商润置投资开发有限公司	37,800.00
7	华润置地（武汉）开发有限公司	35,700.00
8	葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	34,000.00
9	华润置地（深圳）开发有限公司	30,000.00
10	华润置地（南昌）开发有限公司	29,900.00
11	赣州市正润置业有限公司	10,000.00
合计		842,600.00

（2）重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债

截至 2020 年 3 月 31 日，发行人及其合并范围内子公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件（涉及金额占发行人最近一期经审计净资产绝对值 10%以上，且标的金额在 1,000.00 万元以上）。

（3）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	2019 年	2018 年	2017 年
1 年以内（含 1 年）	13,968	1,944	598
一年至 5 年（含 5 年）	29,709	7,407	234
5 年以上	151,795	14,881	-
合计	195,472	24,232	832

（4）重大承诺

单位：万元

项目	2019 年	2018 年末	2017 年末
已签约但尚未于财务报表中确认的购建			
—房地产开发产品承诺	2,572,689	1,632,848	1,676,463
—与对联营企业投资相关的资本承诺	-	2,080	7,030
合计	2,572,689	1,634,929	1,683,493

（5）其他或有事项

发行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，发行有权接收相关按揭物业的法定业权。于 2019 年 12 月 31 日，发行人尚未解除的担保余额为人民币 9,291,003,473.00 元（2018 年 12 月 31 日：人民币 9,176,789,350.00 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“五、发行人基本情况”之“（三）最近三年重大资产重组情况”。

八、资产权利限制情况分析

截至 2019 年 12 月 31 日，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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	受限原因
货币资金	43,266.88	18,422.36	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	661,975.02	506,041.35	借款抵押
投资性房地产	48,942.16	201,599.49	借款抵押
在建工程	41,784.00	-	借款抵押
合计	795,968.06	726,063.20	-

九、发行人 2020 年 1-9 月主要财务指标及财务报表

（一）发行人 2020 年 1-9 月主要财务指标

项目	2020 年 9 月 31 日/2020 年 1-9 月	2019 年 12 月 31 日/2019 年度	2018 年 12 月 31 日/2018 年度	2017 年 12 月 31 日/2017 年度
流动比率（倍）	1.13	1.18	1.20	1.45
速动比率（倍）	0.55	0.50	0.45	0.67
资产负债率	83.30%	77.02%	73.74%	67.92%
存货周转率（次）	0.10	0.19	0.21	0.43
应收账款周转率（次）	8.64	14.48	14.89	31.24
总资产周转率（次）	0.07	0.16	0.18	0.34
总资产报酬率	1.35%	3.78%	4.94%	8.84%
净资产收益率	4.30%	11.19%	11.25%	19.94%
EBITDA 利息保障倍数	-	9.87	3.88	6.70
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

注：2020 年三季度数据未经年化处理。

上述财务指标计算方法：

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

（二）合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	3,593,683	3,046,985	1,768,970	1,071,445
应收票据	196,490	226,223	200,043	150,385
应收账款	259,240	325,637	264,407	177,846
预付款项	729,516	927,495	607,268	624,289
其他应收款	12,719,061	6,636,160	4,096,131	3,918,539
存货	20,078,490	16,290,199	12,055,957	7,172,864
其他流动资产	1,407,216	718,639	350,517	186,472
流动资产合计	38,983,695	28,171,338	19,343,293	13,301,840
非流动资产：				
可供出售金融资产	172,136	176,483	176,172	67,927
长期应收款	418,673	309,432	233,043	100,829
长期股权投资	2,757,330	2,231,030	1,932,674	525,522
投资性房地产	1,362,758	1,125,438	543,873	360,406
固定资产	63,384	40,694	23,836	12,535
在建工程	101,759	56,028	17,772	2,471
无形资产	145,619	174,805	147,140	43,405

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
长期待摊费用	59,364	56,284	22,315	892
递延所得税资产	242,917	204,795	131,339	89,364
其他非流动性资产	45,117	1,128	94	3
非流动资产合计	5,369,055	4,376,117	3,228,258	1,203,354
资产总计	44,352,751	32,547,455	22,571,551	14,505,193
流动负债:				
短期借款	424,500	30,000	60,500	209,960
应付票据	1,528,400	1,227,834	448,427	88,031
应付账款	1,741,268	1,223,655	1,023,839	942,056
预收款项	12,263,326	8,213,487	5,214,101	3,391,370
应付职工薪酬	17,957	17,869	11,651	4,645
应交税费	773,245	765,023	436,477	447,817
其他应付款	17,733,922	12,227,301	8,797,316	3,938,542
一年内到期的非流动负债	93,679	170,913	172,441	177,671
流动负债合计	34,576,296	23,926,082	16,164,751	9,200,092
非流动负债:				
长期借款	1,407,257	700,183	471,672	548,087
应付债券	949,195	398,844	-	-
长期应付款	-	39,000	-	101,795
递延所得税负债	13,880	4,152	7,824	1,320
非流动负债合计	2,370,332	1,142,179	479,496	651,202
负债合计	36,946,628	25,068,261	16,644,248	9,851,294
所有者权益:				
实收资本	2,000,000	2,000,000	2,000,000	1,831,935
资本公积	-	-	-	137,629
其他权益工具	-	500,000	-	-
其他综合收益	2,995	2,995	3,029	-
盈余公积	42,220	42,220	29,266	22,977
未分配利润	1,081,064	913,763	526,225	313,586
归属于母公司所有者权益合计	3,126,279	3,458,978	2,558,520	2,306,127
少数股东权益	4,279,844	4,020,216	3,368,783	2,347,772
所有者权益合计	7,406,122	7,479,194	5,927,303	4,653,899

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
负债和所有者权益合计	44,352,751	32,547,455	22,571,551	14,505,193

注：合并资产负债表 2017 年末数据来源于 2018 年审计报告中经重述数据。合并利润表及合并现金流量表 2018 年度、2017 年度数据来源相同。

（三）合并利润表

单位：万元

项目-	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	2,527,052	4,271,925	3,293,179	2,772,552
减：营业成本	1,875,954	2,735,585	2,050,370	1,669,575
税金及附加	123,321	413,057	314,726	355,062
销售费用	127,094	157,180	87,059	52,194
管理费用	136,251	134,973	71,305	28,403
财务费用	(161,130)	(140,120)	3,172	(4,752)
其中：利息支出	73,436	30,888	115,269	38,660
利息收入	213,024	177,922	114,193	43,712
加：其他收益	1,329	418	111	341
投资净收益	17,641	95,978	32,723	2,583
--其中：对联合营企业投资收益	12,794	87,297	21,290	(6,710)
资产减值损失	-	(57,730)	-	2,238
资产处置损益	(1)	(35)	(14)	(6)
二、营业利润	444,530	1,009,881	799,367	677,226
加：营业外收入	3,567	3,279	4,157	887
减：营业外支出	1,788	3,442	3,171	6,439
三、利润总额	446,309	1,009,718	800,353	671,674
减：所得税	126,002	259,562	205,262	171,819
四、净利润	320,307	750,156	595,091	499,855
其中：归属于母公司净利润	180,590	400,492	222,410	173,497
少数股东损益	139,717	349,664	372,681	326,358

（四）合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	6,673,020	7,183,901	4,971,835	3,307,899
收到的税费返还		-	-	87
收到的其他与经营活动有关的现金	27,518	3,807	149,901	208,275
经营活动现金流入小计	6,700,538	7,187,708	5,121,736	3,516,261
购买商品、接受劳务支付的现金	5,231,443	6,111,848	6,615,884	4,704,200
支付给职工以及为职工支付的现金	191,127	232,005	112,871	77,781
支付的各项税费	880,048	786,934	663,259	379,067
支付的其他与经营活动有关的现金	120,378	35,852	85,996	144,684
经营活动现金流出小计	6,422,996	7,166,639	7,478,010	5,305,732
经营活动产生的现金流量净额	277,543	21,069	(2,356,274)	(1,789,471)
二、投资活动产生的现金流量				
取得投资收益所收到的现金	2,860	8,039	11,202	10,045
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	-	615	336	392
收到的其他与投资活动有关的现金	213,024	544,875	818,876	198,307
投资活动现金流入小计	215,884	553,529	830,414	208,744
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	267,258	712,890	345,803	71,824
投资支付的现金	334,227	1,181,701	105,216	356,754
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	800,478	-
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	9,223	498	-
支付的其他与投资活动有关的现金	5,767,050	2,565,722	1,688,632	1,725,390
投资活动现金流出小计	6,368,536	4,469,536	2,940,627	2,153,968
投资活动产生的现金流量净额	(6,152,651)	(3,916,007)	(2,110,213)	(1,945,224)
三、筹资活动产生现金流量				
吸收投资收到的现金	201,710	-	1,326,954	1,818,097
发行永续债收到的现金	-	500,000	-	-
发行债券收到的现金	550,000	400,000	-	-
取得借款收到的现金	1,099,290	775,160	75,993	603,860
收到的其他与筹资活动有关的现金	6,432,002	6,068,491	4,305,130	3,224,349
筹资活动现金流入小计	8,283,003	7,743,651	5,708,077	5,646,306
偿还债务所支付的现金	74,950	564,677	149,460	384,507

项目	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	88,273	305,205	326,111	112,951
支付其他与筹资活动有关的现金	1,197,910	1,725,775	38,819	890,618
筹资活动现金流出小计	1,861,133	2,595,656	514,391	1,388,076
筹资活动产生的现金流量净额	6,421,870	5,147,995	5,193,687	4,258,230
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	(64)	115	77	(162)
五、现金及现金等价物净增加额	546,698	1,253,171	727,277	523,373
加：年初现金及现金等价物余额	3,013,808	1,750,547	1,023,270	499,897
六、期末现金及现金等价物余额	3,560,506	3,003,718	1,750,547	1,023,270

（五）母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	1,760,588	1,167,948	108,738	607
预付账款	166	6	-	-
其它应收款	18,716,978	8,772,665	779,196	63,124
其它流动资产	-	585	65	-
流动资产合计	20,477,732	9,941,204	887,998	63,731
非流动资产：				
长期应收款	159,933	136,111	102,178	100,829
长期股权投资	6,438,147	6,265,856	5,433,182	1,785,718
固定资产	475	71	-	-
无形资产	1,048	8	-	-
长期待摊费用	597			
递延所得税资产	-	-	3,302	-
其他非流动资产	1,227	205	-	-
非流动资产合计	6,601,427	6,402,251	5,538,662	1,886,547
资产总计	27,079,159	16,343,455	6,426,660	1,950,278
流动负债：				
短期借款	70,000	-	-	-
应付账款	-	46	-	-

项目	2020 年 9 月 末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应付职工薪酬	1,205	1,895	-	-
应交税费	7,704	4,877	121	629
其他应付款	23,537,769	13,102,731	4,221,016	123,692
流动负债合计	23,616,678	13,109,549	4,221,137	124,321
非流动负债：				
长期借款	40,000	-	-	-
应付债券	949,195	398,844	-	-
非流动负债合计	989,195	398,844	-	-
负债合计	14,986,967	13,508,393	4,221,137	124,321
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	1,831,935
资本公积	142,849	142,849	142,849	-
盈余公积	19,221	19,221	6,267	-
未分配利润	311,216	172,992	56,407	(5,978)
其他权益工具	-	500,000	-	-
所有者权益合计	2,473,286	2,835,062	2,205,523	1,825,957
负债和所有者权益总计	27,079,159	16,343,455	6,426,660	1,950,278

（六）母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
一、营业总收入	-	-	-	377
减：营业成本	-	-	-	-
营业税金及附加	1,142	460	122	945
销售费用	-	29	-	-
管理费用	37,891	25,595	519	91
财务费用	(72,348)	(43,632)	12,862	(3,381)
其中：利息支出	96,415	28,381	18,295	626
利息收入	168,909	72,096	5,435	4,008
投资收益	126,413	116,384	78,779	(4,740)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	22,293	90,436	37,891	(4,740)

项目	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
二、营业利润	159,728	133,932	65,276	(2,018)
加：营业外收入	5	-	-	-
减：营业外支出	34	-	-	-
三、利润总额	159,699	133,932	65,276	(2,018)
减：所得税费用	8,187	4,392	(3,375)	470
四、净利润	151,512	129,540	68,652	(2,488)

（七）母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	-	446
收到的其他与经营活动有关的现金	1,389	184	-	36,511
经营活动现金流入小计	1,389	184	-	36,957
购买商品、接受劳务支付的现金	0	232	-	6
支付给职工以及为职工支付的现金	32,752	15,236	-	-
支付的各项税费	19,306	3,356	933	1,209
支付的其他与经营活动有关的现金	5,819	5,531	546	9,498
经营活动现金流出小计	57,877	24,355	1,479	10,713
经营活动产生的现金流量净额	(56,487)	(24,171)	(1,479)	26,244
二、投资活动产生的现金流量				
取得投资收益收到的现金	-	73,020	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	1,090,905	72,107	46,644	1,791
投资活动现金流入小计	1,090,905	145,127	46,644	1,791
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,687	285	-	-
投资支付的现金	-	766,382	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	159,375	30,378	2,734,920	1,381,935
支付的其他与投资活动有关的现金	7,231,200	3,956,909	717,403	2,247
投资活动现金流出小计	7,393,262	4,753,954	3,452,323	1,384,182

项目	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
投资活动产生的现金流量净额	(6,302,356)	(4,608,827)	(3,405,679)	(1,382,391)
三、筹资活动产生现金流量				
取得借款收到的现金	160,000	50,000	-	-
吸收投资收到的现金	-	-	168,065	1,611,835
发行永续债收到的现金	-	500,000	-	-
发行债券收到的现金	550,000	400,000	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	9,686,018	4,818,518	3,372,734	-
筹资活动现金流入小计	10,396,018	5,768,518	3,540,799	1,611,835
偿还债务支付的现金	-	50,000	-	-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	68,899	26,067	2,137	450
支付其他与筹资活动有关的现金	2,825,635	-	23,373	255,196
筹资活动现金流出小计	3,444,535	76,067	25,510	255,646
筹资活动产生的现金流量净额	6,951,484	5,692,451	3,515,289	1,356,189
四、现金及现金等价物净增加额	592,640	1,059,453	108,131	42
加：年初现金及现金等价物余额	1,167,948	108,495	364	322
五、期末现金及现金等价物余额	1,760,588	1,167,948	108,495	364

第七节 募集资金运用

一、募集资金规模

本期债券发行规模为不超过 10 亿元（含 10 亿元）。

二、募集资金运用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，不低于 7 亿元（含 7 亿元）拟用于住房租赁项目，不超过 3 亿元（含 3 亿元）拟用于补充流动资金及偿还有息负债。

本次公开发行公司债券筹集的资金，必须按照公司债券募集办法所列资金用途使用；改变资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。本次公开发行公司债券筹集的资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

（一）住房租赁项目

本期债券发行规模不超过 10 亿元，其中不低于 7 亿元拟用于住房租赁项目。

本期债券募集资金拟投入使用的住房租赁项目及拟使用募集资金金额情况如下：

序号	项目	项目类型	土地性质	预计 2021-2023 年建安、硬装和软装成本等支出（万元）	预计 2021-2023 年运营成本支出（万元）	拟使用募集资金金额上限（万元）
1	上海新桥项目	自持项目	租赁用地	18,100	2,757	20,857
2	上海芦恒路项目	自持项目	商业服务业用地	39,072	1,478	40,550
3	深圳留仙洞项目	轻资产（转租类）	集体用地	822	18,201	19,023
合计				57,994	22,436	80,430

注：上述项目的开发主体均纳入发行人合并财务报表范围内。上述项目中发行人自持的项目，根据不动产权证书和/或土地出让合同和/或其他政府文件的要求，完工后住房租赁部分仅能自持、仅能用于出租之目的，且期限不短于本期债券的存续期。本次债券中拟使用募集资金已剔除地价款。

1、上海新桥项目

该项目位于上海市松江区工业区，根据签订的《国有建设用地使用权出让合同》（沪松规土（2018）出让合同第 43 号（3.0）、沪松规土（2018）出让合同补字第 58 号、沪松规划资源（2019）出让合同补字第 51 号），受让人（有巢住

房租赁（上海）有限公司）自持 100.00%面积的作为租赁住房，该住房租赁物业严格按照“只租不售”模式管理，仅用于出租，不得出售。土地出让年限为 70 年。本项目总建筑面积 70,980 平方米，其中预计可租赁面积 45,726 平方米，预计可租赁商业面积 3,333 平方米，预计提供租赁住房 1,348 间。预计 2021-2023 年需投入包括建安、硬装和软装成本等支出 18,100 万元，截至 2020 年 12 月已支出建安成本 20,038 万元，2021-2023 年运营成本预计 2,756.85 万元（2021 年运营成本 641.09 万元，2022 年运营成本 1,043.97 万元，2023 年运营成本 1,071.79 万元）。该项目工程于 2019 年 5 月开始包括施工合同签订、施工材料采购及运送在内的前期准备工作，于 2019 年 5 月获得施工许可证并正式施工，住房租赁部分预计于 2021 年 3 月开业。

该项目相关证照及批文取得情况如下：

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
土地	不动产权证书	沪（2019）松字不动产权第 004705 号	上海市不动产登记局	2018 年 10 月 18 日
规划	建设用地规划许可证	沪松地（2018）EA31011720186257	上海市松江区规划和土地管理局	2018 年 3 月 30 日
	建设工程规划许可证	沪松建（2019）FA31011720196817	上海市松江区规划和土地管理局	2019 年 3 月 28 日
施工	建筑工程施工许可证	1802SJ0465D01	上海市松江区建设和管理委员会	2019 年 5 月 13 日

2、上海芦恒路项目

该项目位于上海市闵行区浦锦街道，根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：沪闵规划资源（2019）出让合同第 13 号（1.0 版）、沪闵规划资源（2019）出让合同补第 65 号（2.0 版）），受让人（有巢住房租赁（深圳）有限公司，后调整为有巢住房租赁（深圳）有限公司 100%持股的项目公司润沃房地产开发经营（上海）有限公司）应按出让年限（40 年）自持建筑面积 100%（50,321 平方米）的商业（酒店）物业。本项目预计可租赁面积 49,226 平方米，预计提供租赁住房 1,650 间。截止 2020 年 12 月已支出建安成本 3,463 万元，2021-2023 年预计需投入包括建安、硬装和软装成本等支出约 39,072 万元，预计 2021-2023 年运营支出 1,478.36 万元。该项目工程于 2020 年 5 月开始包括施工合同签订、施工材料采购及运送在内的前期准备工作，于 2020 年 7 月获得施工许可证并正式

施工，住房租赁部分预计于 2022 年 9 月开业。

该项目相关证照及批文取得情况如下：

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
土地	不动产权证书	沪（2020）闵字不动产权第 013492 号	上海市不动产登记局	2020 年 4 月 28 日
规划	建设用地规划许可证	沪闵建（2019）EA310112201906035	上海市闵行区规划和自然资源局	2019 年 11 月 1 日
	建设工程规划许可证	沪闵建（2020）FA310112202000956	上海市闵行区规划和自然资源局	2020 年 7 月 20 日
施工	建筑工程施工许可证	1902MH0560D01	上海市闵行区建设和管理委员会	2020 年 7 月 20 日

3、深圳留仙洞项目

该项目位于深圳市南山区西丽留仙洞工业区，项目经营建筑面积 59,846 平方米，可租赁公寓面积 55,663 平方米，可租赁商业面积 4,183 平方米，提供租赁住房 1,724 间。经测算，2021-2023 年需投入包括建安、硬装和软装成本等支出约 822 万元，截至 2020 年 12 月已支出建安成本 15,095 万元，2021-2023 年运营成本预计 18,200.89 万元（2021 年运营成本 5,799.14 万元，2022 年运营成本 6,048.61 万元，2023 年运营成本 6,353.14 万元）。

该项目工程已于 2018 年 3 月正式开工，已于 2018 年 9 月陆续开业。本项目已签署房屋租赁合同，租赁期限为 2017 年 12 月 3 日至 2027 年 12 月 3 日，根据《商品房屋租赁管理办法》及其他最新规定将于开业后向所在地住房和城乡建设局申请登记备案。

因住房租赁项目客观存在一定建设周期，资金需根据项目进度陆续投入。为提高募集资金使用效率，避免资金闲置，根据项目建设进度，本次债券募集资金中用于住房租赁项目建设部分的资金，可以在闲置期间暂时用于补充公司流动资金。若出现上述拟将闲置资金用于补充流动资金的安排，公司将上报公司董事会或其授权人士，由董事会或其授权人士审议闲置资金用于补充流动资金的具体使用方式及期限，确保不影响上述住房租赁项目建设的正常支出。公司承诺，闲置募集资金用于补充流动资金的使用期限不超过 12 个月，只用于与主营业务相关的生产经营使用，不用于股权投资、购置土地，公司将在补充流

动资金到期日之前，将该部分资金归还至募集资金专户。

上述事项不属于《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建投证券签署的《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。

（二）补充流动资金及偿还有息负债

本期债券募集资金扣除发行费用后，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。待本期债券发行完毕、募集资金到账后，本公司可能根据本期债券募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，在补充流动资金及偿还有息负债间进行调剂使用。

三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，则发行人的资产负债率将小幅上升，财务杠杆使用将更加合理，并有利于公司中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

（二）对发行人财务成本的影响

与银行贷款这种间接融资方式相比，公司债券作为资本市场直接融资品种，具有一定的成本优势，发行人通过本次发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

（三）对于发行人短期偿债能力的影响

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，发行人的流动比率和速动比率将有所提高，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。

综上所述，本期债券的发行将进一步优化发行人的财务结构，增强发行人短期偿债能力，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步提高

公司盈利能力和核心竞争能力。

四、公司关于本期债券募集资金的承诺

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

五、本次募集资金使用的信息披露

公司将在每年的年报和半年报中披露本次公司债券的募集资金使用情况。此外，公司已聘请中信建投证券担任本期债券的受托管理人，受托管理人将在定期披露和临时披露的受托管理报告中披露本次募集资金的使用情况，以及发行人执行房地产行业政策和市场调控政策情况。

第八节 债券持有人会议

投资者认购或持有本次公司债券视作同意本公司与债券受托管理人制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议决议对全体公司债券持有人具有同等的效力和约束力。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

二、《债券持有人会议规则》的主要内容

本节内容中，“本规则”指“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债券持有人会议规则”。

（一）总则

第一条 为规范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（“本次债券”）债券持有人会议的组织行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）和《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）及相关法律法规及其他规范性文件的规定，制定本规则。“本期债券”是指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

第二条 债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券，即视为同意并接受本债券持有人会议规则，受本规则之约束。

第三条 债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本期债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。

债券持有人单独行使权利的，不适用本规则的相关规定。债券持有人单独行使权利，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

债券持有人会议可就涉及全体债券持有人利益相关的事项进行表决，但不得对发行人的正常经营活动进行干涉。

本规则所规定债券持有人会议职权范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和《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募集说明书》（以下简称“本期债券募集说明书”）的规定行使权利，维护自身利益。

第四条 本规则中使用的词语与《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。

（二）债券持有人会议的权限范围

第五条 债券持有人会议的权限范围如下：

（1）变更本期债券募集说明书的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率、取消募集说明书中的回购条款；

（2）变更本期债券受托管理人及其授权代表；

（3）发行人不能按期支付本期债券的本息时，决定采取何种措施维护债券持有人权益，决定是否通过诉讼等程序强制发行人偿还本期债券本息；

（4）发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时决定采取何种措施维护债券持有人权益；

（5）变更本规则或债券受托管理协议的主要内容；

（6）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，决定采取何种措施

维护债券持有人权益；

（7）根据法律及本规则的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

（三）债券持有人会议的召集

第六条 存在下列情况的，应当召开债券持有人会议：

- （1）拟变更债券募集说明书的约定；
- （2）拟修改债券持有人会议规则；
- （3）拟变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；
- （4）发行人不能按期支付本息或发生债券受托管理协议项下的其他违约事件；
- （5）发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- （6）增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （7）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动；
- （8）发行人提出债务重组方案；
- （9）发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开；
- （10）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

第七条 债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。

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持有人会议。同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复日起 15 个交易日内召开会议。

当出现债券持有人会议权限范围内及本规则第六条所述的任何事项时，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日起 5 个交易日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知；会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前 10 个交易日，但经代表本期债券表决权总数三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意的除外。

第八条 如债券受托管理人未能按本规则第七条的规定履行其职责，单独或合并持有的本期债券表决权总数 10%以上的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。就债券持有人会议权限范围内的事项，发行人向债券受托管理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个交易日内，债券受托管理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

第九条 债券持有人会议召集通知发出后，除非发生不可抗力或本规则另有规定，不得变更债券持有人会议召开时间或取消会议，也不得变更会议通知中列明的议案；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间、取消会议或变更会议通知中所列议案的，召集人应当在原定召开日期的至少 5 个交易日之前以公告方式发出补充通知并说明原因。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。新的开会时间应当至少提前 5 个交易日公告，但不得因此变更债权登记日。

债券持有人会议通知发出后，如果召开债券持有人会议的拟决议事项消除的，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人；发行人根据本规则发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人；单独持有本期债券表决权总数 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人；合并持有本期债券表决权总数 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则该等债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

第十条 债券持有人会议通知应包括以下内容：

- (1) 债券发行情况；
- (2) 受托管理人或召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- (3) 会议时间和地点；
- (4) 会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，受托管理人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

(5) 会议拟审议议案：议案属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和本规则的相关规定；

(6) 会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

(7) 债权登记日：应当为持有人会议召开日前的第五个交易日；

(8) 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

(9) 委托事项：参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

第十一条 债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前第 5 个交易日。债权登记日收市时在有关登记托管机构的托管名册上登记的未获偿还的本期债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

第十二条 召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人住所地。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供。

(四) 议案、委托及授权事项

第十三条 提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

第十四条 单独或合并持有本期债券表决权总数 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。

临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 5 个交易日，将内容完整的临时议案提交召集人，召集人应在会议召开日的至少 2 个交易日前发出债券持有人会议补充通知，并公告提出临时议案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例和临时议案内容，补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的议案或增加新的议案。

第十五条 债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以书面委托代理人代为出席并表决。受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。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。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或征集人除外）。应单独和/或合并持有本期债券表决权总数 10%以上的债券持有人、或者债券受托管理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员（合称“发行人代表”）应当出席债券持有人会议。发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的询问作出解释和说明。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。

经会议主席同意，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。

第十六条 债券持有人本人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件和持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人有效身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、被代理人有效身份证明文件、被代理人持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。

第十七条 债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名、身份证号码；
- （2）代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；

(3) 是否有分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

(4) 授权委托书签发日期和有效期限；

(5) 委托人签字或盖章。

第十八条 授权委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。授权委托书应在债券持有人会议召开前送交召集人和受托管理人。

(五) 债券持有人会议的召开

第十九条 债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。

第二十条 债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主席并主持。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有未偿还的本期债券表决权总数最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

第二十一条 会议主席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。

第二十二条 债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

第二十三条 债券持有人会议须经单独或合并持有本期债券表决权总数 50% 以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

第二十四条 会议主席有权经会议同意后决定休会、复会及改变会议地点。经会议决议要求，会议主席应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对原先会议议案范围外的事项做出决议。

第二十五条 发行人、债券清偿义务承继方等关联方及增信机构应当按照

受托管理人或者召集人的要求列席债券持有人会议。资信评级机构可应受托管理人或者召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

第二十六条 债券持有人会议应当有律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权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。

（六）表决、决议及会议记录

第二十七条 向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张未偿还的债券拥有一票表决权。债券持有人与债券持有人会议拟审议事项有关联关系时，应当回避表决。

第二十八条 债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

第二十九条 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。会议主席应主持推举该次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。

第三十条 债券持有人会议不得就未经公告的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时，不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案，不得在该次会议上进行表决。

债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主席应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

第三十一条 会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所

投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

第三十二条 除《债券受托管理协议》或本规则另有规定外，债券持有人会议形成的决议须经超过持有本期未偿还债券总额二分之一有表决权的债券持有人同意才能生效；但对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务的决议（债券持有人会议权限内），须经代表本期债券表决权三分之二以上的债券持有人（或债券持有人代理人）同意才能生效。

第三十三条 债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。会议主席应向发行人所在地中国证监会派出机构及交易所报告债券持有人会议的情况和会议结果，对于不能作出决议或者终止会议的情形，还应当说明理由。

债券持有人会议的有效决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让取得本债券的持有人）具有同等的效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。债券持有人单独行使债权，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

第三十四条 债券持有人会议召集人应在债券持有人会议做出生效决议之日的次日将决议进行公告，发行人应予协助和配合。

第三十五条 债券持有人会议应有书面会议记录。会议记录记载以下内容：

- （1）召开会议的日期、具体时间、地点；
- （2）会议召集人及会议主席姓名、会议议程；
- （3）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期债券的张数以及出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期债券表决权总数占所有本期债券表决权总数的比例；
- （4）各发言人对每个审议事项的发言要点；
- （5）每一表决事项的表决结果；

- (6) 债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；
- (7) 监票人的姓名；
- (8) 债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

受托管理人或者召集人应当在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：

- (1) 出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- (2) 会议有效性；
- (3) 各项议案的议题和表决结果。

第三十六条 债券持有人会议记录由出席会议的受托管理人或者召集人代表和见证律师签名，并由召集人交债券受托管理人保存，并按证券交易所要求向证券交易所提供。债券持有人会议记录的保管期限至少为本期债券到期之日起十年。

（七）附则

第三十七条 债券受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

第三十八条 除涉及发行人商业秘密或受适用法律规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议做出答复或说明。

第三十九条 对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应在发行人住所地人民法院通过诉讼解决。

第四十条 法律对债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定。

第四十一条 本规则项下公告的方式为：中国证监会或深圳证券交易所指定的媒体上进行公告。

第四十二条 债券持有人会议的会议费、公告费、律师费等费用由发行人承担。因履行债券持有人会议决议或者因保护债券持有人全体利益而产生任何费用应由发行人承担，或者先行由全体债券持有人垫付后由发行人再向全体持有支付。

第四十三条 本规则所称“以上”、“内”，含本数；“过”、“低于”、“多于”，不含本数。

第九节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《合同法》以及《管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请中信建投证券作为本次债券的受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。

凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的投资者，均视为同意债券受托管理协议的条款和条件，并由债券受托管理人按债券受托管理协议履行其职责。

本节仅列示了《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

一、债券受托管理人聘任及债权受托管理协议签订情况

根据发行人与中信建投证券签署的《债券受托管理协议》，中信建投证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。

（一）债券受托管理人的基本情况

名称：中信建投股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

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

法定代表人：王常青

联系人：欧阳程、李晨毓、柏龙飞

联系电话：0755-23914957

传真：010-65608445

（二）债券受托管理人与发行人是否有利害关系

截至 2020 年 3 月 31 日，发行人与受托管理人中信建投证券及其负责人、高级管理人员及经办人之间不存在直接的或间接的股权关系或其他重大利害关系。

二、债券受托管理协议主要内容

本节内容中，“本协议”指“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受托管理协议”，“甲方”指“华润置地控股有限公司”，“乙方”指“中信建投证券股份有限公司”。

（一）定义及解释

1.1 除本协议另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于本协议。

1.2 定义与解释

“本次债券”或“债券”：发行人于 2020 年 5 月 25 日通过股东决议的总额不超过 50 亿元（含 50 亿元）人民币（以主管机关核准的发行规模为准）的公司债券。

“本期债券”：按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的每一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

“初始登记日”：有关登记托管机构办理完毕本期债券持有人名册的初始登记之日（如本次债券涉及分期发行，则为有关登记托管机构办理完毕首期债券持有人名册初始登记之日）。

“工作日”：兑付代理人和北京市的商业银行均对公营业的任何一天。

“日/天”：日历日。

“募集说明书”：发行人根据有关法律为发行本期债券而制作的本期债券募集说明书。

“未偿还的本期债券”：除下述债券之外的一切已发行的本期债券：（1）根据本期债券条款已兑付本息的债券；（2）已届本金兑付日，兑付资金已按照有关本期债券的登记及托管协议的约定由发行人向兑付代理人支付，并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括该债券截至本金兑付日的根据本期债券条款应支付的任何本金和利息；和（3）发行人根据本期债券条款约定回购（若有，包括但不限于发行人赎回、债券持有人回售等情形）并注销的债券。

“债券持有人”或“登记持有人”：在有关登记托管机构的托管名册或者

合格证券账户上登记的持有本期债券的投资者（包括通过认购或购买或其他合法方式取得本期债券的投资者）。

“债券受托管理人”或“受托管理人”：中信建投证券股份有限公司（除非根据本协议约定予以更换）。

“本期债券条款”：募集说明书中约定的本期债券条款。

“本协议”：本协议以及不时补充或修订本协议的补充协议。

“兑付代理人”：根据适用法律或有关协议的规定或约定，受发行人的委托为本期债券办理本息兑付业务的机构。

“元”：人民币元。

“中国证监会”：中国证券监督管理委员会。

“法律法规”：适用的具有约束力的宪法性规定、条约、公约、法律、行政法规、条例、地方性法规、部门规章、规定、通知、准则、证券交易所规则、行业自律协会规则、司法解释和其他规范性文件。

“有关登记托管机构”：受托办理本期债券登记托管事务的机构。

“中国”：中华人民共和国（为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）。

（二）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。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、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。

2.3 甲方应当在募集说明书中约定，投资者认购或持有本次债券视作同意乙方作为本次债券的受托管理人，并视作同意本协议项下的相关约定及债券持有人会议规则。

（三）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，按期足额支付

本期债券的利息和本金。

3.2 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。

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，甲方应当在三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、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- (2) 甲方主体评级或甲方发行的债券信用评级发生变化；
- (3) 甲方及其合并范围内子公司主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废等且单次涉及金额占甲方上年末净资产 10%以上的（甲方及其子公司经营事项范围内必须发生的除外；）；
- (4) 甲方及其合并范围内子公司发生未能清偿到期债务的违约情况，以及甲方作为发行人发行的公司债券违约；
- (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；
- (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；
- (8) 甲方及其合并范围内主要子公司作出减资、合并、分立、分拆、解散及申请破产、依法进入破产程序或其他涉及发行人主体变更的决定，甲方的控股股东或实际控制人发生变更的，甲方名称变更的、本期债券名称变更的；
- (9) 甲方及其合并范围内子公司涉及案件金额超过人民币 5000 万元，或占甲方最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施、纪律处分；
- (10) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

- (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) 甲方及其合并范围内主要子公司、甲方的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，甲方董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪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；
- (13) 甲方拟变更募集说明书的约定；
- (14) 甲方不能按期支付本息；
- (15) 甲方管理层不能正常履行职责，以及甲方董事长或者总经理、三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动的；
- (16) 甲方及其合并范围内主要子公司提出债务重组方案的；发行人及其合并范围内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的，以及债券暂停上市后恢复上市的；
- (18) 甲方及其合并范围内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) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；
- (22) 发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- (23) 发生其他按照《公司债券临时信息披露报告》中要求对外公告的事项。

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。

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 甲方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债券发行人应当履行的各项职责和义务，及时向乙方通报与本期债券相关的信息，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。

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。

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。甲方应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。在不违反应遵守的法律规定的前提下，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。

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）该等担保属于甲方正常经营活动，且对外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，甲方应及时书面通知乙方，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 甲方应当根据本协议第 4.17 条的规定向乙方支付本期债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。

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 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。

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。

（四）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，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 乙方应当持续关注甲方和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，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，列席甲方和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）每年一次查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取甲方、保证人银行征信记录；

（4）对甲方和保证人进行现场检查；

（5）约见甲方或者保证人进行谈话。

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，乙方应当每年一次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。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。

4.4 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，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 乙方应当每每年一次对甲方进行回访，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，出具受托管理事务报告。

4.6 出现本协议第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，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保证人，要求甲方或者保证人解释说明，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。

4.8 乙方应当在债券存续期内持续督促甲方履行信息披露义务。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，应当要求甲方追加担保，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。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。

4.10 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，担保财产为信托财产。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 甲方不能偿还债务时，乙方应当督促发行人、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，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序，甲方应承担乙方提起民事诉讼等法律程序所支付的律师费、诉讼费等。

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券到期之日或本息全部清

偿后五年。

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。

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。乙方收取的本次债券受托管理报酬为 0 元。

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。

（五）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；

(4) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，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；

(7) 债券持有人会议召开的情况；

(8) 发生本协议第 3.4 条第（1）项至第（12）项等情形的，说明基本情况及处理结果；

(9) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

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 本期债券存续期内，出现乙方在履行受托管理职责时与甲方发生利益冲突、甲方募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3.4 条第（1）项至第（12）项等情形以及其他对债券持有人权益有重大影响的事项的，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。

（六）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。

（七）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，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。

（八）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）。

（九）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，双方应当及时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。

（十）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，对债券持有人造成实质不利影响；

（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，对债券持有人造成实质不利影响；

（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/或利息以及迟延支付本金及/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。

（十一）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)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。

（十二）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:

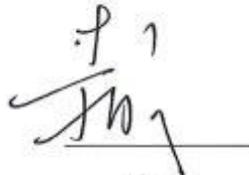

谢骥



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：

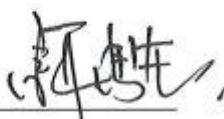

李欣



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

华润置地控股有限公司

2021 年 1 月 19 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：



郭世清

华润置地控股有限公司

2021年1月19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。

监事签名：



朱永红

华润置地控股有限公司

2021年1月19日

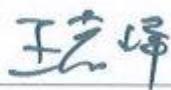


主承销商声明

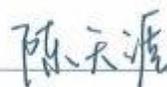
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

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

2021 年 1 月 19 日

授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权本公司马尧先生（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2020年3月1日至2021年3月5日（或至本授权书提前解除之日）止。

授权人



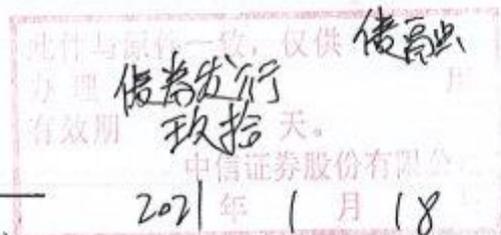
中信证券股份有限公司法定代表人

张佑君

2020年3月1日

被授权人

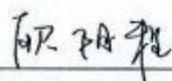
马尧（身份证【320122197202260012】）



主承销商声明

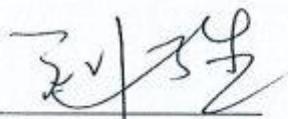
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

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，限于向交易所报送的募集说明书、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。

（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、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、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、精选层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。

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、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》《发行登记上市及债券存续期相关业务的承诺函》《发行登记、上市及存续期业务相关事宜的承诺函》《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》《非公开发行业股票申请增加询价对象的承诺函》、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》、摇号公证阶段《授权委托书》及其他相关文件。

（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 2021 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日。

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长



仅用于华润置地控股有限公司2021年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券
(第一期) 发行

二零二一年一月一日



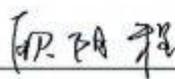
受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及债券受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

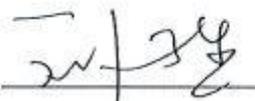
发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间，因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将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





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）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）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）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

何 欢

首席合伙人授权代表

张明益

签字注册会计师

蒋寒松

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

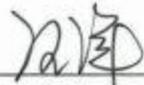
2021年1月19日

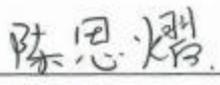


发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读本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。

经办律师签字：


汪 洋


陈思熠

律师事务所负责人签字：


王 丽



2021 年 1 月 19 日

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： 蒋旌 杨萱 王钰莹

蒋旌

杨萱

王钰莹

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



2021年11月19日

第十一节 备查文件

一、备查文件

除募集说明书披露的资料外，发行人及主承销商将整套发行申请文件及其相关文件作为备查文件，供投资者查阅。有关备查文件如下：

- （一）中国证监会同意本次债券注册的文件；
- （二）本次债券募集说明书；
- （三）本次债券募集说明书摘要；
- （四）发行人 2017 年-2019 年经审计的财务报告，2020 年一季度未经审计财务报表，2020 年三季度未经审计财务报表；
- （五）发行人律师为本次债券出具的法律意见书；
- （六）中诚信国际信用评级有限责任公司为本次债券出具的信用评级报告；
- （七）本次公司债券受托管理协议；
- （八）本次公司债券债券持有人会议规则。

二、备查文件查阅时间、地点

（一）查阅时间

在本次债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本次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>）查阅本次债券募集说明书及摘要。

（二）查阅地点

1、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：严骞、罗坤、谷楚

联系电话：0755-26912465

2、牵头主承销商：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、王玉林、冯源、蔡智洋、邱承飞

联系电话：0755-2383 5062

3、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：0755-2391 4957