

# 华润置地控股有限公司公司债券年度报告 (2022 年)

2023 年 04 月

## 重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。

本公司监事会已对本报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证本报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2022 年年度财务报告出具了标准的无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

投资者参与投资本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素。

截至本报告期末，公司面临的风险因素与募集说明书所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

## 目录

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 重要提示 .....                     | 2  |
| 重大风险提示 .....                   | 3  |
| 释义 .....                       | 5  |
| 第一节 公司基本情况 .....               | 6  |
| 一、公司基本信息 .....                 | 6  |
| 二、信息披露事务负责人基本信息 .....          | 6  |
| 三、报告期内控股股东、实际控制人的变更情况 .....    | 6  |
| 四、董事、监事、高级管理人员及变更情况 .....      | 7  |
| 五、公司独立性情况 .....                | 7  |
| 六、公司合规性情况 .....                | 10 |
| 七、公司业务及经营情况 .....              | 10 |
| 第二节 公司信用类债券基本情况 .....          | 22 |
| 一、公司债券基本信息 .....               | 22 |
| 二、公司债券募集资金使用和整改情况 .....        | 40 |
| 三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况 .....     | 48 |
| 四、报告期内公司信用类债券评级调整情况 .....      | 48 |
| 五、增信措施情况 .....                 | 48 |
| 六、中介机构情况 .....                 | 48 |
| 第三节 重大事项 .....                 | 50 |
| 一、审计情况 .....                   | 50 |
| 二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况 ..... | 50 |
| 三、合并报表范围变化情况 .....             | 50 |
| 四、主要资产项目情况 .....               | 50 |
| 五、报告期内亏损情况 .....               | 50 |
| 六、资产受限情况 .....                 | 51 |
| 七、可对抗第三人的优先偿付负债情况 .....        | 51 |
| 八、资金占款情况 .....                 | 51 |
| 九、主要负债项目同比变动超过 30%的情况 .....    | 51 |
| 十、有息负债变动和逾期情况 .....            | 52 |
| 十一、重要子公司或参股公司情况 .....          | 52 |
| 十二、对外担保情况 .....                | 52 |
| 十三、重大未决诉讼情况 .....              | 53 |
| 十四、年度环境信息 .....                | 53 |
| 十五、信息披露事务管理制度变更情况 .....        | 53 |
| 第四节 向普通投资者披露的信息 .....          | 54 |
| 第五节 财务报告 .....                 | 55 |
| 一、财务报表 .....                   | 55 |
| 第六节 发行人认为应当披露的其他事项 .....       | 74 |
| 第七节 备查文件 .....                 | 75 |
| 附件一、发行人财务报告 .....              | 77 |

## 释义

| 释义项           | 指 | 释义内容                                                     |
|---------------|---|----------------------------------------------------------|
| 公司/本公司/华润置地控股 | 指 | 华润置地控股有限公司                                               |
| 我国/中国         | 指 | 中华人民共和国                                                  |
| 本报告/年度报告      | 指 | 本公司根据有关法律、法规要求，定期披露的《华润置地控股有限公司公司债券年度报告（2022 年）》         |
| 中信证券          | 指 | 中信证券股份有限公司                                               |
| 中信建投证券        | 指 | 中信建投证券股份有限公司                                             |
| 证监会/中国证监会     | 指 | 中国证券监督管理委员会                                              |
| 深交所/交易所       | 指 | 深圳证券交易所                                                  |
| 登记结算机构/债券登记机构 | 指 | 中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司                                      |
| 债券持有人         | 指 | 根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期公司债券的投资者                            |
| 元/万元/亿元       | 指 | 如无特别说明，指人民币元/万元/亿元                                       |
| 公司章程          | 指 | 华润置地控股有限公司章程                                             |
| 报告期           | 指 | 2022 年                                                   |
| 报告期末          | 指 | 2022 年末                                                  |
| 《公司法》         | 指 | 《中华人民共和国公司法》                                             |
| 《证券法》         | 指 | 《中华人民共和国证券法》                                             |
| 法定节假日         | 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省的法定节假日或休息日） |
| 工作日           | 指 | 商业银行对公营业日（不包括法定节假日或休息日）                                  |

注：本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

## 第一节 公司基本情况

### 一、公司基本信息

|            |                                               |
|------------|-----------------------------------------------|
| 中文名称       | 华润置地控股有限公司                                    |
| 中文简称       | 华润置地控股                                        |
| 外文名称（如有）   | China Resources Land Holdings Co., Ltd.       |
| 外文名称缩写（如有） | CR LAND                                       |
| 法定代表人      | 谢骥                                            |
| 注册资本（万元）   | 2,000,000                                     |
| 实缴资本（万元）   | 2,000,000                                     |
| 注册地址       | 深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道 5035 号前海华润金融中心 T5 写字楼 1303 |
| 办公地址       | 深圳市南山区铜鼓路华润置地大厦 E 座 48 楼                      |
| 邮政编码       | 518057                                        |
| 公司网址（如有）   | www.crland.com.hk                             |
| 电子信箱       | guchul@crland.com.cn                          |

### 二、信息披露事务负责人基本信息

|      |                          |
|------|--------------------------|
| 姓名   | 郭世清                      |
| 职位   | 董事、财务总监                  |
| 联系地址 | 深圳市南山区铜鼓路华润置地大厦 E 座 48 楼 |
| 电话   | 0755-26916506            |
| 传真   | 0755-26911263            |
| 电子信箱 | finance@crland.com.hk    |

### 三、报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

#### （一）报告期末控股股东、实际控制人

报告期末控股股东姓名/名称：华润（深圳）有限公司

报告期末实际控制人姓名/名称：国务院国有资产监督管理委员会

## （二）控股股东、实际控制人的变更情况

### 1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

### 2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

## 四、董事、监事、高级管理人员及变更情况

截至报告批准报出日董事、监事、高级管理人员情况

| 人员姓名 | 职务      |
|------|---------|
| 李欣   | 董事长     |
| 谢骥   | 董事、总经理  |
| 郭世清  | 董事、财务总监 |
| 郑子敬  | 监事      |

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员发生的变更情况：

| 人员姓名 | 职务 | 变更时间             | 就任/离任 |
|------|----|------------------|-------|
| 郑子敬  | 监事 | 2022 年 12 月 30 日 | 就任    |
| 朱永红  | 监事 | 2022 年 12 月 30 日 | 离任    |

离任人数占报告期初总人数的 25%。

## 五、公司独立性情况

### （一）报告期内公司独立经营情况

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

#### 1、资产独立情况

发行人所有的资金与控股股东完全分开，公司拥有独立、完整的业务体系及相关资产。发行人及控股子公司独立拥有与生产经营有关的土地使用权、房屋、生产经营设备、特许经营权等资产的所有权或

者使用权，公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在占用公司的资金、资产和其他资源的情况。

## 2、人员独立情况

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

## 3、机构独立情况

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

## 4、财务独立情况

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

## 5、业务独立情况

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

## （二）关联交易的决策权限、决策程序、定价机制和信息披露安排

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

期限必须固定，原则上不得超过 3 年；且发行人必须在年报中披露年度内进行的关联交易。

公司严格按照中国证监会和深交所的有关规定，认真履行信息披露义务，制定了信息披露相关管理制度，建立了常态化的信息披露内部审核流程，确保信息披露真实、准确、及时、完整、公平。为进一步加强信息披露事务管理，提高信息披露质量。公司信息披露制度健全，落实执行到位。信息披露工作由执行董事郭世清先生统一领导和管理，郭世清先生是公司信息披露的第一责任人，财务部是负责公司信息披露事务的管理部门。对外发布的信息的报告、传递、编制、审核及披露均严格按照信息披露相关管理制度的规定执行。

### （三）发行人与关联方的主要交易

#### 1、其他主要的关联交易

单位：元

|          | 2022 年            | 2021 年            |
|----------|-------------------|-------------------|
| 利息支出     | 1,946,085,401.23  | 2,536,128,662.46  |
| 利息收入     | 1,858,545,850.42  | 2,120,816,742.66  |
| 担保费支出    | 24,777,588.20     | 51,543,867.93     |
| 向关联方销售商品 | 5,640,736.74      | 11,428,075.40     |
| 提供担保     | 31,007,042,636.97 | 22,559,477,982.52 |
| 提供劳务     | 6,736,303,980.14  | 6,336,334,225.61  |
| 接受担保     | 2,425,000,000.00  | 5,000,623,000.00  |
| 接受劳务     | 1,764,112,985.52  | 1,924,479,992.00  |
| 向关联方购买商品 | 2,057,445,260.00  | 1,084,524,366.00  |

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

#### 2、资金拆借

发行人与关联方之间的资金拆借明细资料如下：

单位：元

|            | 2022 年 12 月 31 日   |                    | 2021 年 12 月 31 日  |                    |
|------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
|            | 本年发生净额             | 本年年末余额             | 上年发生净额            | 上年年末余额             |
| 借入（偿还）     |                    |                    |                   |                    |
| 其他应付款      | 49,719,674,184.40  | 207,053,513,227.77 | -4,839,425,697.34 | 157,333,839,043.37 |
| 长期应付款（含一年内 | -12,158,897,313.08 | 3,145,744,999.50   | 14,017,522,312.58 | 15,304,642,312.58  |

|                     | 2022 年 12 月 31 日  |                    | 2021 年 12 月 31 日  |                    |
|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
|                     | 本年发生净额            | 本年年末余额             | 上年发生净额            | 上年年末余额             |
| 到期的非流动负债)           |                   |                    |                   |                    |
|                     | 37,560,776,871.32 | 210,199,258,227.27 | 9,178,096,615.24  | 172,638,481,355.95 |
| 借出(收回)              |                   |                    |                   |                    |
| 其他应收款               | 51,414,903,716.16 | 119,371,382,594.92 | -39,802,735.77    | 67,956,478,878.76  |
| 长期应收款(含一年内到期的非流动资产) | -3,518,558,650.73 | 5,576,024,096.48   | -1,086,198,953.92 | 9,094,582,747.21   |
|                     | 47,896,345,065.43 | 124,947,406,691.40 | -1,126,001,689.69 | 77,051,061,625.97  |

## 六、公司合规性情况

报告期内，本公司不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度等规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况。

## 七、公司业务及经营情况

### (一) 公司业务情况

本公司为华润置地有限公司在内地设立的投资平台，本公司下设大区平台公司，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。

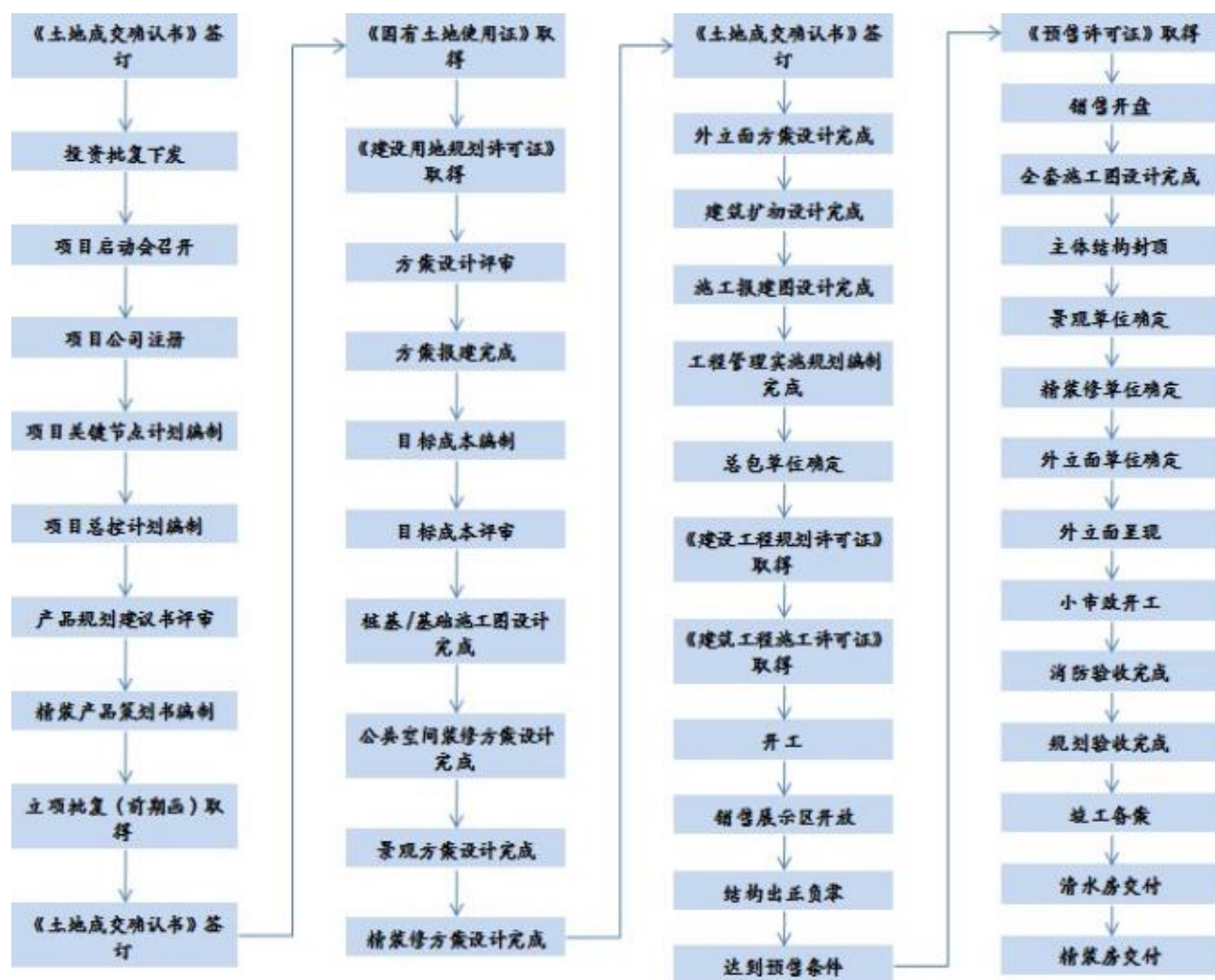
#### 1、房地产开发与销售

##### (1) 经营主体开发资质

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

##### (2) 业务运营模式

发行人房地产开发业务模块的流程如下：



发行人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建设监理公司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。

## 2、物业投资及管理

本公司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、工程施工

本公司自 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 2021 年末，公司具有房屋建筑工程施工总承包壹级、机电安装工程施工总承包壹级、市政公用工程施工总承包壹级、机电设备安装工程专业承包壹级、建筑装修装饰工程专业承包壹级、建筑智能化工程专业承包壹级、建筑幕墙工程专业承包壹级、消防设备工程专业承包贰级等八项施工总承包和专业承包资质。其具体拥有的资质等级证书如下：

| 序号 | 资质名称           | 发证机关            | 证书编号       | 存续期限             |
|----|----------------|-----------------|------------|------------------|
| 1  | 建筑工程施工总承包壹级    | 中华人民共和国住房和城乡建设部 | D111004849 | 2023 年 12 月 31 日 |
| 2  | 市政公用工程施工总承包壹级  |                 |            |                  |
| 3  | 机电工程施工总承包壹级    |                 |            |                  |
| 4  | 电子与智能化工程专业承包壹级 | 北京市住房和城乡建设委员会   | D211010025 | 2023 年 6 月 30 日  |
| 5  | 建筑装修装饰工程专业承包壹级 |                 |            |                  |
| 6  | 建筑幕墙工程专业承包壹级   |                 |            |                  |
| 7  | 建筑机电安装工程专业承包壹级 |                 |            |                  |
| 8  | 消防设备工程专业承包贰级   |                 |            |                  |

### (2) 主要业务经营模式

华润建筑有限公司通过为华润置地内部房地产开发项目、代建项目等提供建筑装饰设计、施工服务获得利润。其经营范围为：各类建筑工程机线路、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。

### （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。

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

### （4）工程结算方式

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

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

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

5%保修金。

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

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

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

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

## （二）公司业务发展目标

### 1、行业概况

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

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

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

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

2016 年，全国房地产开发投资 10.26 万亿元，同比增长 6.9%（扣除价格因素实际增长 7.5%），全国房屋新开工面积为 16.70 亿平方米，同比增长 8.1%。投资增速和房屋新开工面积均有所上升。

2017 年，全国房地产开发投资 10.98 万亿元，名义同比增长 7.0%，全国房屋新开工面积 17.87 亿

平方米，同比增长 7.0%。与 2016 年相比，投资增速略有下降，房屋新开工面积有所上升。

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

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

2020 年，全年房地产开发投资 14.14 万亿元，比上年增长 7.0%。其中住宅投资 10.44 亿元，增长 7.6%；办公楼投资 0.65 亿元，增长 5.4%；商业营业用房投资 11.31 亿元，下降 1.1%。

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

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

## 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。

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

2021 年，银保监、住建部、人民银行联合印发了《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》，要求各银保监局、地方住房和城乡建设部门、人民银行分支机构要联合开展一次经营用途贷款违规流入房地产问题专项排查，于 5 月 31 日前完成排查工作，并加大对违规问题督促整改和处罚力度。

2022 年房地产市场进入深度调整阶段，中央坚持“房住不炒”总基调不变，年内多次释放积极信号优化调控政策，进一步丰富和完善政策工具箱，并支持各地从当地实际出发调整房地产政策，促进房地产市场平稳健康发展。

### 3、行业地位

公司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。2022 中国房地产开发企业 500 强测评榜单前 10 名情况如下：

表 公司行业地位

| 排名 | 公司名称       |
|----|------------|
| 1  | 万科企业股份有限公司 |
| 2  | 中国海外发展有限公司 |

| 排名 | 公司名称             |
|----|------------------|
| 3  | 保利发展控股集团股份有限公司   |
| 4  | 碧桂园控股有限公司        |
| 5  | 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 |
| 6  | <b>华润置地有限公司</b>  |
| 7  | 龙湖集团控股有限公司       |
| 8  | 融创中国控股有限公司       |
| 9  | 金地（集团）股份有限公司     |
| 10 | 新城控股集团股份有限公司     |

#### 4、面临的主要竞争状况及未来业务发展目标

公司追求卓越，不断强化公司在国内房地产行业建立的市场地位，从而获得了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城市中明显的品牌效应，更好地吸引和满足潜在客户的需求。另外，发行人一直在平衡综合产品品质、品牌、行业领导地位、开发经验以及对当地需求的理解，从而进一步拓展已经具有成熟开发经验的市场。此外，发行人也一直致力于扩展产品组合，将积极在养老健康、长租公寓、文化体育、教育、海外投资和停车场等新领域里探索多元化发展空间，应对市场变化，竭力追求成为中国最全面发展的地产开发商。

##### （2）扩展房地产投资组合

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

### （3）有选择地扩充土地储备

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

### （4）继续充分利用与华润置地的良好关系

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

### （5）保持严谨的财务管理态度

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

## （三）公司业务经营情况

### 1. 各业务板块收入与成本情况

单位：万元 币种：人民币

| 业务板块/产品（服务） | 收入            | 收入同比变动比例（%） | 收入占比（%） | 成本           | 成本同比变动比例（%） | 成本占比（%） | 毛利率（%） | 毛利率同比变动比例（%） | 毛利占比（%） |
|-------------|---------------|-------------|---------|--------------|-------------|---------|--------|--------------|---------|
| 房屋销售收入      | 9,410,950.19  | -2.09       | 92.48   | 7,328,054.5  | -6.54       | 92.04   | 22.13  | 20.11        | 94.09   |
| 投资物业租赁      | 76,020.46     | 32.42       | 0.75    | 30,050.73    | 52.1        | 0.38    | 60.47  | -7.8         | 2.08    |
| 工程施工        | 471,952.62    | -11.12      | 4.64    | 410,635.16   | -17.55      | 5.16    | 12.99  | 109.47       | 2.77    |
| 其他          | 216,792.74    | -0.06       | 2.13    | 193,147.04   | 43.09       | 2.43    | 10.91  | -71.13       | 1.07    |
| 合计          | 10,175,716.01 | -2.32       | 100     | 7,961,887.43 | -6.26       | 100     | 21.76  | 17.81        | 100     |

#### 主要产品或服务经营情况说明

报告期内，公司营业收入主要来源于房屋销售收入，占比 92.48%，为本公司主要经营业务。最近三年，公司房屋销售收入分别为 5,060,318 万元、9,611,670 万元和 9,410,950 万元，占营业收入的比例为 86.09%、92.27%和 92.48%。该业务板块营业收入呈上升趋势。

#### 2. 合并报表范围新增业务情况

报告期内，本公司无合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上的业务板块。

#### 3. 非主要经营业务情况

报告期内，本公司无非主要经营业务收入占合并报表范围营业收入 30%以上的情况。

## 第二节 公司信用类债券基本情况

### 一、公司债券基本信息

|                          |                                                                        |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 债券简称                     | 20 润置 01                                                               |
| 债券代码                     | 149179.SZ                                                              |
| 债券名称                     | 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)                            |
| 发行日                      | 2020 年 08 月 14 日                                                       |
| 起息日                      | 2020 年 08 月 18 日                                                       |
| 最近回售日                    |                                                                        |
| 到期日                      | 2023 年 08 月 18 日                                                       |
| 债券余额(亿元)                 | 15                                                                     |
| 票面利率(%)                  | 3.20                                                                   |
| 还本付息方式                   | 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                    |
| 最新主体评级                   | AAA                                                                    |
| 最新债项评级                   | AAA                                                                    |
| 最新评级展望                   | 稳定                                                                     |
| 是否列入信用观察名单               | 否                                                                      |
| 交易场所                     | 深圳证券交易所                                                                |
| 主承销商                     | 中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司                                               |
| 受托管理人/债权代理人              | 中信建投证券股份有限公司                                                           |
| 投资者适当性安排                 | 专业机构投资者                                                                |
| 报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况 | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况     | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况     | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |

|                         |                                                                        |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况 | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内投资者保护条款的触发及执行情况     | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内其他特殊条款的触发及执行情况      | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 适用的交易机制                 | 匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交                                               |
| 是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施  | 否                                                                      |

|            |                                                  |
|------------|--------------------------------------------------|
| 债券简称       | 21 润置 01                                         |
| 债券代码       | 149370.SZ                                        |
| 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)      |
| 发行日        | 2021 年 01 月 22 日                                 |
| 起息日        | 2021 年 01 月 26 日                                 |
| 最近回售日      |                                                  |
| 到期日        | 2024 年 01 月 26 日                                 |
| 债券余额（亿元）   | 10                                               |
| 票面利率（%）    | 3.30                                             |
| 还本付息方式     | 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 |
| 最新主体评级     | AAA                                              |
| 最新债项评级     | AAA                                              |
| 最新评级展望     | 稳定                                               |
| 是否列入信用观察名单 | 否                                                |
| 交易场所       | 深圳证券交易所                                          |

|                          |                                                                        |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 主承销商                     | 中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司                                               |
| 受托管理人/债权代理人              | 中信建投证券股份有限公司                                                           |
| 投资者适当性安排                 | 专业机构投资者                                                                |
| 报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况 | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况     | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况     | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况  | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内投资者保护条款的触发及执行情况      | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内其他特殊条款的触发及执行情况       | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 适用的交易机制                  | 匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交                                               |
| 是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施   | 否                                                                      |

|          |                                       |
|----------|---------------------------------------|
| 债券简称     | 21 润置 02                              |
| 债券代码     | 149747.SZ                             |
| 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公司债券(第二期) |
| 发行日      | 2021 年 12 月 16 日                      |
| 起息日      | 2021 年 12 月 20 日                      |
| 最近回售日    |                                       |
| 到期日      | 2024 年 12 月 20 日                      |
| 债券余额(亿元) | 25                                    |

|                          |                                                                        |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 票面利率 (%)                 | 3.05                                                                   |
| 还本付息方式                   | 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                       |
| 最新主体评级                   | AAA                                                                    |
| 最新债项评级                   | 无评级                                                                    |
| 最新评级展望                   | 稳定                                                                     |
| 是否列入信用观察名单               | 否                                                                      |
| 交易场所                     | 深圳证券交易所                                                                |
| 主承销商                     | 中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司                                               |
| 受托管理人/债权代理人              | 中信建投证券股份有限公司                                                           |
| 投资者适当性安排                 | 专业机构投资者                                                                |
| 报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况 | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况     | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况     | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况  | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内投资者保护条款的触发及执行情况      | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内其他特殊条款的触发及执行情况       | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 适用的交易机制                  | 匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交                                               |
| 是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施   | 否                                                                      |

|      |          |
|------|----------|
| 债券简称 | 22 润置 02 |
|------|----------|

|                          |                                                                        |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 债券代码                     | 149887.SZ                                                              |
| 债券名称                     | 华润置地控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)                             |
| 发行日                      | 2022 年 04 月 20 日                                                       |
| 起息日                      | 2022 年 04 月 22 日                                                       |
| 最近回售日                    |                                                                        |
| 到期日                      | 2027 年 04 月 22 日                                                       |
| 债券余额(亿元)                 | 50                                                                     |
| 票面利率(%)                  | 3.63                                                                   |
| 还本付息方式                   | 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                    |
| 最新主体评级                   | AAA                                                                    |
| 最新债项评级                   | AAA                                                                    |
| 最新评级展望                   | 稳定                                                                     |
| 是否列入信用观察名单               | 否                                                                      |
| 交易场所                     | 深圳证券交易所                                                                |
| 主承销商                     | 中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司                                               |
| 受托管理人/债权代理人              | 中信证券股份有限公司                                                             |
| 投资者适当性安排                 | 专业机构投资者                                                                |
| 报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况 | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况     | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况     | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况  | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内投资者保护条款的触发及执行情况      | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |

|                        |                                                                        |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 报告期内其他特殊条款的触发及执行情况     | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 适用的交易机制                | 匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交                                               |
| 是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施 | 否                                                                      |

|             |                                                  |
|-------------|--------------------------------------------------|
| 债券简称        | 22 润置 03                                         |
| 债券代码        | 149903. SZ                                       |
| 债券名称        | 华润置地控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)            |
| 发行日         | 2022 年 04 月 25 日                                 |
| 起息日         | 2022 年 04 月 27 日                                 |
| 最近回售日       |                                                  |
| 到期日         | 2025 年 04 月 27 日                                 |
| 债券余额（亿元）    | 10                                               |
| 票面利率（%）     | 2.79                                             |
| 还本付息方式      | 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 |
| 最新主体评级      | AAA                                              |
| 最新债项评级      | 无评级                                              |
| 最新评级展望      | 稳定                                               |
| 是否列入信用观察名单  | 否                                                |
| 交易场所        | 深圳证券交易所                                          |
| 主承销商        | 中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司                         |
| 受托管理人/债权代理人 | 中信证券股份有限公司                                       |
| 投资者适当性安排    | 专业机构投资者                                          |

|                          |                                                                        |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况 | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况     | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况     | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况  | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内投资者保护条款的触发及执行情况      | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内其他特殊条款的触发及执行情况       | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 适用的交易机制                  | 匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交                                               |
| 是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施   | 否                                                                      |

|          |                                                     |
|----------|-----------------------------------------------------|
| 债券简称     | 22 润置 05                                            |
| 债券代码     | 149929.SZ                                           |
| 债券名称     | 华润置地控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)          |
| 发行日      | 2022 年 05 月 31 日                                    |
| 起息日      | 2022 年 06 月 02 日                                    |
| 最近回售日    |                                                     |
| 到期日      | 2027 年 06 月 02 日                                    |
| 债券余额(亿元) | 10                                                  |
| 票面利率(%)  | 3.30                                                |
| 还本付息方式   | 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 |
| 最新主体评级   | AAA                                                 |

|                          |                                                                        |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 最新债项评级                   | AAA                                                                    |
| 最新评级展望                   | 稳定                                                                     |
| 是否列入信用观察名单               | 否                                                                      |
| 交易场所                     | 深圳证券交易所                                                                |
| 主承销商                     | 中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司                                               |
| 受托管理人/债权代理人              | 中信证券股份有限公司                                                             |
| 投资者适当性安排                 | 专业机构投资者                                                                |
| 报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况 | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况     | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况     | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况  | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内投资者保护条款的触发及执行情况      | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内其他特殊条款的触发及执行情况       | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 适用的交易机制                  | 匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交                                               |
| 是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施   | 否                                                                      |

|      |                                            |
|------|--------------------------------------------|
| 债券简称 | 22 润置 04                                   |
| 债券代码 | 149928.SZ                                  |
| 债券名称 | 华润置地控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一) |
| 发行日  | 2022 年 05 月 31 日                           |

|                          |                                                                        |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 起息日                      | 2022 年 06 月 02 日                                                       |
| 最近回售日                    |                                                                        |
| 到期日                      | 2025 年 06 月 02 日                                                       |
| 债券余额（亿元）                 | 10                                                                     |
| 票面利率（%）                  | 2.60                                                                   |
| 还本付息方式                   | 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                       |
| 最新主体评级                   | AAA                                                                    |
| 最新债项评级                   | AAA                                                                    |
| 最新评级展望                   | 稳定                                                                     |
| 是否列入信用观察名单               | 否                                                                      |
| 交易场所                     | 深圳证券交易所                                                                |
| 主承销商                     | 中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司                                               |
| 受托管理人/债权代理人              | 中信证券股份有限公司                                                             |
| 投资者适当性安排                 | 专业机构投资者                                                                |
| 报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况 | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况     | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况     | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况  | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内投资者保护条款的触发及执行情况      | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内其他特殊条款的触发及执行情况       | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 适用的交易机制                  | 匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交                                               |

|                        |   |
|------------------------|---|
| 是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施 | 否 |
|                        |   |

|                          |                                                                        |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 债券简称                     | 22 润置 07                                                               |
| 债券代码                     | 149980.SZ                                                              |
| 债券名称                     | 华润置地控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种二)                             |
| 发行日                      | 2022 年 07 月 12 日                                                       |
| 起息日                      | 2022 年 07 月 14 日                                                       |
| 最近回售日                    |                                                                        |
| 到期日                      | 2027 年 07 月 14 日                                                       |
| 债券余额(亿元)                 | 20                                                                     |
| 票面利率(%)                  | 3.37                                                                   |
| 还本付息方式                   | 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                    |
| 最新主体评级                   | AAA                                                                    |
| 最新债项评级                   | AAA                                                                    |
| 最新评级展望                   | 稳定                                                                     |
| 是否列入信用观察名单               | 否                                                                      |
| 交易场所                     | 深圳证券交易所                                                                |
| 主承销商                     | 中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司                                               |
| 受托管理人/债权代理人              | 中信证券股份有限公司                                                             |
| 投资者适当性安排                 | 专业机构投资者                                                                |
| 报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况 | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
|                          |                                                                        |
| 报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况     | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
|                          |                                                                        |

|                         |                                                                        |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况    | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况 | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内投资者保护条款的触发及执行情况     | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内其他特殊条款的触发及执行情况      | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 适用的交易机制                 | 匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交                                               |
| 是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施  | 否                                                                      |

|            |                                                  |
|------------|--------------------------------------------------|
| 债券简称       | 22 润置 08                                         |
| 债券代码       | 148050.SZ                                        |
| 债券名称       | 华润置地控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种一)       |
| 发行日        | 2022 年 08 月 26 日                                 |
| 起息日        | 2022 年 08 月 30 日                                 |
| 最近回售日      |                                                  |
| 到期日        | 2025 年 08 月 30 日                                 |
| 债券余额（亿元）   | 18                                               |
| 票面利率（%）    | 2.80                                             |
| 还本付息方式     | 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 |
| 最新主体评级     | AAA                                              |
| 最新债项评级     | AAA                                              |
| 最新评级展望     | 稳定                                               |
| 是否列入信用观察名单 | 否                                                |

|                          |                                                                        |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 交易场所                     | 深圳证券交易所                                                                |
| 主承销商                     | 中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司                                               |
| 受托管理人/债权代理人              | 中信证券股份有限公司                                                             |
| 投资者适当性安排                 | 专业机构投资者                                                                |
| 报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况 | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况     | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况     | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况  | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内投资者保护条款的触发及执行情况      | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内其他特殊条款的触发及执行情况       | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 适用的交易机制                  | 匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交                                               |
| 是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施   | 否                                                                      |

|       |                                            |
|-------|--------------------------------------------|
| 债券简称  | 22 润置 09                                   |
| 债券代码  | 148051.SZ                                  |
| 债券名称  | 华润置地控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种二) |
| 发行日   | 2022 年 08 月 26 日                           |
| 起息日   | 2022 年 08 月 30 日                           |
| 最近回售日 |                                            |
| 到期日   | 2027 年 08 月 30 日                           |

|                          |                                                                        |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 债券余额（亿元）                 | 12                                                                     |
| 票面利率（%）                  | 3.20                                                                   |
| 还本付息方式                   | 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                       |
| 最新主体评级                   | AAA                                                                    |
| 最新债项评级                   | AAA                                                                    |
| 最新评级展望                   | 稳定                                                                     |
| 是否列入信用观察名单               | 否                                                                      |
| 交易场所                     | 深圳证券交易所                                                                |
| 主承销商                     | 中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司                                               |
| 受托管理人/债权代理人              | 中信证券股份有限公司                                                             |
| 投资者适当性安排                 | 专业机构投资者                                                                |
| 报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况 | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况     | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况     | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况  | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内投资者保护条款的触发及执行情况      | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内其他特殊条款的触发及执行情况       | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 适用的交易机制                  | 匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交                                               |
| 是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施   | 否                                                                      |

|                          |                                                                        |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 债券简称                     | 22 润置 10                                                               |
| 债券代码                     | 148061.SZ                                                              |
| 债券名称                     | 华润置地控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第六期)(品种一)                             |
| 发行日                      | 2022 年 09 月 08 日                                                       |
| 起息日                      | 2022 年 09 月 13 日                                                       |
| 最近回售日                    |                                                                        |
| 到期日                      | 2025 年 09 月 13 日                                                       |
| 债券余额(亿元)                 | 10                                                                     |
| 票面利率(%)                  | 2.88                                                                   |
| 还本付息方式                   | 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                    |
| 最新主体评级                   | AAA                                                                    |
| 最新债项评级                   | AAA                                                                    |
| 最新评级展望                   | 稳定                                                                     |
| 是否列入信用观察名单               | 否                                                                      |
| 交易场所                     | 深圳证券交易所                                                                |
| 主承销商                     | 中信证券股份有限公司, 华泰联合证券有限责任公司                                               |
| 受托管理人/债权代理人              | 中信证券股份有限公司                                                             |
| 投资者适当性安排                 | 专业机构投资者                                                                |
| 报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况 | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况     | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况     | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况  | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |

|                        |                                                                        |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 报告期内投资者保护条款的触发及执行情况    | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内其他特殊条款的触发及执行情况     | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 适用的交易机制                | 匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交                                               |
| 是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施 | 否                                                                      |

|             |                                                     |
|-------------|-----------------------------------------------------|
| 债券简称        | 22 润置 11                                            |
| 债券代码        | 148062.SZ                                           |
| 债券名称        | 华润置地控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第六期)(品种二)          |
| 发行日         | 2022 年 09 月 08 日                                    |
| 起息日         | 2022 年 09 月 13 日                                    |
| 最近回售日       |                                                     |
| 到期日         | 2027 年 09 月 13 日                                    |
| 债券余额(亿元)    | 10                                                  |
| 票面利率(%)     | 3.25                                                |
| 还本付息方式      | 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 |
| 最新主体评级      | AAA                                                 |
| 最新债项评级      | AAA                                                 |
| 最新评级展望      | 稳定                                                  |
| 是否列入信用观察名单  | 否                                                   |
| 交易场所        | 深圳证券交易所                                             |
| 主承销商        | 中信证券股份有限公司, 华泰联合证券有限责任公司                            |
| 受托管理人/债权代理人 | 中信证券股份有限公司                                          |

|                          |                                                                        |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 投资者适当性安排                 | 专业机构投资者                                                                |
| 报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况 | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况     | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况     | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况  | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内投资者保护条款的触发及执行情况      | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内其他特殊条款的触发及执行情况       | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 适用的交易机制                  | 匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交                                               |
| 是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施   | 否                                                                      |

|          |                                                     |
|----------|-----------------------------------------------------|
| 债券简称     | 22 润置 12                                            |
| 债券代码     | 148131.SZ                                           |
| 债券名称     | 华润置地控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第七期)(品种一)          |
| 发行日      | 2022 年 11 月 23 日                                    |
| 起息日      | 2022 年 11 月 25 日                                    |
| 最近回售日    |                                                     |
| 到期日      | 2025 年 11 月 25 日                                    |
| 债券余额(亿元) | 20                                                  |
| 票面利率(%)  | 2.40                                                |
| 还本付息方式   | 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 |

|                          |                                                                        |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 最新主体评级                   | AAA                                                                    |
| 最新债项评级                   | AAA                                                                    |
| 最新评级展望                   | 稳定                                                                     |
| 是否列入信用观察名单               | 否                                                                      |
| 交易场所                     | 深圳证券交易所                                                                |
| 主承销商                     | 中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 华泰联合证券有限责任公司                                 |
| 受托管理人/债权代理人              | 中信证券股份有限公司                                                             |
| 投资者适当性安排                 | 专业机构投资者                                                                |
| 报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况 | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况     | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况     | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况  | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内投资者保护条款的触发及执行情况      | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内其他特殊条款的触发及执行情况       | 是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 适用的交易机制                  | 匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交                                               |
| 是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施   | 否                                                                      |

|      |                                            |
|------|--------------------------------------------|
| 债券简称 | 22 润置 13                                   |
| 债券代码 | 148132. SZ                                 |
| 债券名称 | 华润置地控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第七期)(品种二) |

|                          |                                                                        |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 发行日                      | 2022 年 11 月 23 日                                                       |
| 起息日                      | 2022 年 11 月 25 日                                                       |
| 最近回售日                    |                                                                        |
| 到期日                      | 2027 年 11 月 25 日                                                       |
| 债券余额（亿元）                 | 30                                                                     |
| 票面利率（%）                  | 2.90                                                                   |
| 还本付息方式                   | 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                       |
| 最新主体评级                   | AAA                                                                    |
| 最新债项评级                   | AAA                                                                    |
| 最新评级展望                   | 稳定                                                                     |
| 是否列入信用观察名单               | 否                                                                      |
| 交易场所                     | 深圳证券交易所                                                                |
| 主承销商                     | 中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 华泰联合证券有限责任公司                                 |
| 受托管理人/债权代理人              | 中信证券股份有限公司                                                             |
| 投资者适当性安排                 | 专业机构投资者                                                                |
| 报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况 | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况     | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况     | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况  | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内投资者保护条款的触发及执行情况      | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 报告期内其他特殊条款的触发及执行情况       | 是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| 适用的交易机制                | 匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交 |
| 是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施 | 否                        |

## 二、公司债券募集资金使用和整改情况

|                           |                                                                                                 |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 债券简称                      | 20 润置 01                                                                                        |
| 债券代码                      | 149179.SZ                                                                                       |
| 募集资金总额（亿元）                | 15                                                                                              |
| 募集资金计划用途                  | 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                                                                 |
| 已使用金额（亿元）                 | 15                                                                                              |
| 未使用金额（亿元）                 | 0                                                                                               |
| 募集资金专项账户运作情况              | 是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否<br>运作正常                  |
| 项目的进展情况及运营效益              | 募集资金是否用于项目建设： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否<br>项目已完工，并开始产生收益 |
| 是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致 | 是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否                          |
| 募集资金违规使用的整改情况             | 是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否                          |

|            |                                 |
|------------|---------------------------------|
| 债券简称       | 21 润置 01                        |
| 债券代码       | 149370.SZ                       |
| 募集资金总额（亿元） | 10                              |
| 募集资金计划用途   | 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 |
| 已使用金额（亿元）  | 10                              |
| 未使用金额（亿元）  | 0                               |

|                           |                                                                                |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 募集资金专项账户运作情况              | 是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否         |
|                           | 运作正常                                                                           |
| 项目的进展情况及运营效益              | 募集资金是否用于项目建设： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
|                           | 项目建设中，已完工部分已开始产生收益                                                             |
| 是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致 | 是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否         |
|                           |                                                                                |
| 募集资金违规使用的整改情况             | 是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否         |
|                           |                                                                                |

|                           |                                                                                |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 债券简称                      | 21 润置 02                                                                       |
| 债券代码                      | 149747.SZ                                                                      |
| 募集资金总额（亿元）                | 25                                                                             |
| 募集资金计划用途                  | 本期债券的募集资金在扣除发行费用后，将用于偿还有息负债                                                    |
| 已使用金额（亿元）                 | 25                                                                             |
| 未使用金额（亿元）                 | 0                                                                              |
| 募集资金专项账户运作情况              | 是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否         |
|                           | 运作正常                                                                           |
| 项目的进展情况及运营效益              | 募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
|                           |                                                                                |
| 是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致 | 是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否         |
|                           |                                                                                |
| 募集资金违规使用的整改情况             | 是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否         |
|                           |                                                                                |

|      |           |
|------|-----------|
| 债券简称 | 22 润置 02  |
| 债券代码 | 149887.SZ |

|                           |                                                                                |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 募集资金总额（亿元）                | 50                                                                             |
| 募集资金计划用途                  | 扣除发行费用后，拟用于偿还公司有息债务及补充流动资金                                                     |
| 已使用金额（亿元）                 | 50                                                                             |
| 未使用金额（亿元）                 | 0                                                                              |
| 募集资金专项账户运作情况              | 是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否<br>运作正常 |
| 项目的进展情况及运营效益              | 募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致 | 是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否         |
| 募集资金违规使用的整改情况             | 是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否         |

|                           |                                                                                |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 债券简称                      | 22 润置 03                                                                       |
| 债券代码                      | 149903.SZ                                                                      |
| 募集资金总额（亿元）                | 10                                                                             |
| 募集资金计划用途                  | 扣除发行费用后，拟用于偿还公司有息债务及补充流动资金                                                     |
| 已使用金额（亿元）                 | 10                                                                             |
| 未使用金额（亿元）                 | 0                                                                              |
| 募集资金专项账户运作情况              | 是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否<br>运作正常 |
| 项目的进展情况及运营效益              | 募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致 | 是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否         |
| 募集资金违规使用的整改情况             | 是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否         |

|                           |                                                                                |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 债券简称                      | 22 润置 05                                                                       |
| 债券代码                      | 149929. SZ                                                                     |
| 募集资金总额（亿元）                | 10                                                                             |
| 募集资金计划用途                  | 扣除发行费用后,拟用于偿还公司有息债务及补充流动资金                                                     |
| 已使用金额（亿元）                 | 10                                                                             |
| 未使用金额（亿元）                 | 0                                                                              |
| 募集资金专项账户运作情况              | 是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否         |
|                           | 运作正常                                                                           |
| 项目的进展情况及运营效益              | 募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
|                           |                                                                                |
| 是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致 | 是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否         |
|                           |                                                                                |
| 募集资金违规使用的整改情况             | 是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否         |
|                           |                                                                                |

|              |                                                                                |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 债券简称         | 22 润置 04                                                                       |
| 债券代码         | 149928. SZ                                                                     |
| 募集资金总额（亿元）   | 10                                                                             |
| 募集资金计划用途     | 扣除发行费用后,拟用于偿还公司有息债务及补充流动资金                                                     |
| 已使用金额（亿元）    | 10                                                                             |
| 未使用金额（亿元）    | 0                                                                              |
| 募集资金专项账户运作情况 | 是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否         |
|              | 运作正常                                                                           |
| 项目的进展情况及运营效益 | 募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
|              |                                                                                |

|                           |                                                                        |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致 | 是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
|                           |                                                                        |
| 募集资金违规使用的整改情况             | 是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
|                           |                                                                        |

|                           |                                                                                |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 债券简称                      | 22 润置 07                                                                       |
| 债券代码                      | 149980. SZ                                                                     |
| 募集资金总额（亿元）                | 20                                                                             |
| 募集资金计划用途                  | 扣除发行费用后，拟用于偿还公司有息债务及补充流动资金                                                     |
| 已使用金额（亿元）                 | 20                                                                             |
| 未使用金额（亿元）                 | 0                                                                              |
| 募集资金专项账户运作情况              | 是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否         |
|                           | 运作正常                                                                           |
| 项目的进展情况及运营效益              | 募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
|                           |                                                                                |
| 是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致 | 是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否         |
|                           |                                                                                |
| 募集资金违规使用的整改情况             | 是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否         |
|                           |                                                                                |

|            |                             |
|------------|-----------------------------|
| 债券简称       | 22 润置 08                    |
| 债券代码       | 148050. SZ                  |
| 募集资金总额（亿元） | 18                          |
| 募集资金计划用途   | 扣除发行费用后，将用于偿还公司有息债务以及补充流动资金 |
| 已使用金额（亿元）  | 18                          |

|                           |                                                                                |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 未使用金额（亿元）                 | 0                                                                              |
| 募集资金专项账户运作情况              | 是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否         |
|                           | 运作正常                                                                           |
| 项目的进展情况及运营效益              | 募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
|                           |                                                                                |
| 是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致 | 是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否         |
|                           |                                                                                |
| 募集资金违规使用的整改情况             | 是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否         |
|                           |                                                                                |

|                           |                                                                                |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 债券简称                      | 22 润置 09                                                                       |
| 债券代码                      | 148051.SZ                                                                      |
| 募集资金总额（亿元）                | 12                                                                             |
| 募集资金计划用途                  | 扣除发行费用后,将用于偿还公司有息债务以及补充流动资金                                                    |
| 已使用金额（亿元）                 | 12                                                                             |
| 未使用金额（亿元）                 | 0                                                                              |
| 募集资金专项账户运作情况              | 是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否         |
|                           | 运作正常                                                                           |
| 项目的进展情况及运营效益              | 募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
|                           |                                                                                |
| 是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致 | 是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否         |
|                           |                                                                                |
| 募集资金违规使用的整改情况             | 是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否         |
|                           |                                                                                |

|      |          |
|------|----------|
| 债券简称 | 22 润置 10 |
|------|----------|

|                           |                                                                                |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 债券代码                      | 148061. SZ                                                                     |
| 募集资金总额（亿元）                | 10                                                                             |
| 募集资金计划用途                  | 扣除发行费用后,将用于偿还公司有息债务以及补充流动资金                                                    |
| 已使用金额（亿元）                 | 10                                                                             |
| 未使用金额（亿元）                 | 0                                                                              |
| 募集资金专项账户运作情况              | 是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否<br>运作正常 |
| 项目的进展情况及运营效益              | 募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致 | 是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否         |
| 募集资金违规使用的整改情况             | 是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否         |

|                           |                                                                                |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 债券简称                      | 22 润置 11                                                                       |
| 债券代码                      | 148062. SZ                                                                     |
| 募集资金总额（亿元）                | 10                                                                             |
| 募集资金计划用途                  | 扣除发行费用后,将用于偿还公司有息债务以及补充流动资金                                                    |
| 已使用金额（亿元）                 | 10                                                                             |
| 未使用金额（亿元）                 | 0                                                                              |
| 募集资金专项账户运作情况              | 是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否<br>运作正常 |
| 项目的进展情况及运营效益              | 募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致 | 是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否         |

|               |                                                                        |
|---------------|------------------------------------------------------------------------|
| 募集资金违规使用的整改情况 | 是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
|               |                                                                        |

|                           |                                                                                |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 债券简称                      | 22 润置 12                                                                       |
| 债券代码                      | 148131.SZ                                                                      |
| 募集资金总额（亿元）                | 20                                                                             |
| 募集资金计划用途                  | 扣除发行费用后,将用于偿还公司有息债务以及补充流动资金                                                    |
| 已使用金额（亿元）                 | 20                                                                             |
| 未使用金额（亿元）                 | 0                                                                              |
| 募集资金专项账户运作情况              | 是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否         |
|                           | 运作正常                                                                           |
| 项目的进展情况及运营效益              | 募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
|                           |                                                                                |
| 是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致 | 是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否         |
|                           |                                                                                |
| 募集资金违规使用的整改情况             | 是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否         |
|                           |                                                                                |

|              |                                                                        |
|--------------|------------------------------------------------------------------------|
| 债券简称         | 22 润置 13                                                               |
| 债券代码         | 148132.SZ                                                              |
| 募集资金总额（亿元）   | 30                                                                     |
| 募集资金计划用途     | 扣除发行费用后,将用于偿还公司有息债务以及补充流动资金                                            |
| 已使用金额（亿元）    | 30                                                                     |
| 未使用金额（亿元）    | 0                                                                      |
| 募集资金专项账户运作情况 | 是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
|              | 运作正常                                                                   |

|                           |                                                                                |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 项目的进展情况及运营效益              | 募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
|                           |                                                                                |
| 是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致 | 是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否         |
|                           |                                                                                |
| 募集资金违规使用的整改情况             | 是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否         |
|                           |                                                                                |

### 三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况

☐适用 ☒不适用

### 四、报告期内公司信用类债券评级调整情况

#### （一）主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

☐适用 ☒不适用

#### （二）债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

☐适用 ☒不适用

### 五、增信措施情况

☐适用 ☒不适用

### 六、中介机构情况

#### （一）中介机构基本信息

##### 1. 为发行人提供审计服务的会计师事务所

|            |                               |
|------------|-------------------------------|
| 会计师事务所名称   | 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）            |
| 会计师事务所办公地址 | 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 |
| 签字会计师姓名    | 李赞、黄蓉                         |

## 2. 受托管理人

☒适用 ☐不适用

|           |                                                                                                                         |                                 |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 债券简称      | 22 润置 02, 22 润置 03, 22 润置 04, 22 润置 05, 22 润置 07, 22 润置 08, 22 润置 09, 22 润置 10, 22 润置 11, 22 润置 12, 22 润置 13            | 20 润置 01, 21 润置 01, 21 润置 02    |
| 债券代码      | 149887.SZ, 149903.SZ, 149928.SZ, 149929.SZ, 149980.SZ, 148050.SZ, 148051.SZ, 148061.SZ, 148062.SZ, 148131.SZ, 148132.SZ | 149179.SZ, 149370.SZ, 149747.SZ |
| 受托管理人名称   | 中信证券股份有限公司                                                                                                              | 中信建投证券股份有限公司                    |
| 受托管理人办公地址 | 广东省深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 18 层                                                                                            | 深圳市福田区鹏程一路广电金融中心大厦 35 层 ABCD 房  |
| 受托管理人联系人  | 王宏峰、陈天涯、冯源、蔡智洋、张陈灵、薛皓彦、罗家聪                                                                                              | 欧阳程、李晨毓、柏龙飞、王哲                  |
| 受托管理人联系方式 | 0755-23835062                                                                                                           | 0755-23914957                   |

## 3. 评级机构

☒适用 ☐不适用

|          |                                                                                                                                    |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 债券简称     | 20 润置 01, 21 润置 01, 22 润置 02, 22 润置 04, 22 润置 05, 22 润置 07, 22 润置 08, 22 润置 09, 22 润置 10, 22 润置 11, 22 润置 12, 22 润置 13             |
| 债券代码     | 149179.SZ, 149370.SZ, 149887.SZ, 149928.SZ, 149929.SZ, 149980.SZ, 148050.SZ, 148051.SZ, 148061.SZ, 148062.SZ, 148131.SZ, 148132.SZ |
| 评级机构名称   | 中诚信国际信用评级有限责任公司                                                                                                                    |
| 评级机构办公地址 | 北京市东城区南竹竿胡同 2 号银 1 幢 60101                                                                                                         |

### (二) 报告期内中介机构变更情况

报告期内，发行人发行的公司信用类债券的中介机构均未发生变更。

## 第三节 重大事项

### 一、审计情况

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券服务业务资格/是经国务院证券监督管理机构备案的事务所，已对本公司 2022 年年度财务报告进行了审计，并出具了标准的无保留意见的审计报告。审计报告已由本会计师事务所和注册会计师李赞、黄蓉签章。

### 二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司未发生会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正事项。

### 三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围未发生重大变化。

### 四、主要资产项目情况

单位：万元 币种：人民币

| 资产类报表项目     | 金额            | 报告期末占总资产比例 (%) | 同比变动比例 (%) | 变动原因                    |
|-------------|---------------|----------------|------------|-------------------------|
| 其他应收款       | 15,022,778.36 | 23.04          | 56.14      | 业务量增加                   |
| 存货          | 29,788,874.45 | 45.68          | 27.55      | 业务量增加                   |
| 交易性金融资产     | 52,217.6      | 0.08           | -51.08     | 理财产品到期，导致交易性金额资产减少      |
| 合同资产        | 70,096.25     | 0.11           | -40.51     | 主要为建筑收回客户合约工程款，导致合同资产减少 |
| 一年内到期的非流动资产 | 64,704.45     | 0.1            | 118.48     | 主要为一年内到期长期应收款同期增加所致     |
| 投资性房地产      | 4,442,687.26  | 6.81           | 42.99      | 业务量增加                   |
| 在建工程        | 211,616.6     | 0.32           | 43.7       | 业务量增加                   |
| 使用权资产       | 201,556.57    | 0.31           | 34.2       | 业务量增加                   |
| 其他非流动资产     | 19,865.88     | 0.03           | 99.55      | 主要为预付合同成本增加             |

### 五、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内未发生亏损。

## 六、资产受限情况

截至报告期末，公司合并报表范围内受限资产账面价值为 1,507,954.41 万元，占报告期末净资产比例为 12.12%，具体如下：

单位：万元 币种：人民币

| 受限资产类型 | 受限金额       | 占报告期末净资产百分比（%） |
|--------|------------|----------------|
| 货币资金   | 94,769.49  | 0.76           |
| 存货     | 376,684.92 | 3.03           |
| 投资性房地产 | 1,036,500  | 8.33           |

## 七、可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人及其子公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

## 八、资金占款情况

报告期初，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借余额为 0 万元，截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借总额为 0 万元，占上年末公司净资产比例为 0%，未超过 10%。

报告期内，本公司不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

## 九、主要负债项目同比变动超过 30%的情况

☒适用 ☐不适用 ☐不披露

| 项目名称        | 变动比例（%） | 原因                |
|-------------|---------|-------------------|
| 短期借款        | -70.74  | 短期借款到期还款          |
| 合同负债        | 30.08   | 主要是预收物业销售款增加      |
| 应付职工薪酬      | 31.29   | 2022 年计提奖金增加      |
| 一年内到期的非流动负债 | 97.98   | 主要是一年内到期的长期借款增加所致 |
| 长期借款        | 60.42   | 因业务增长需要，借款增加      |
| 应付债券        | 139.01  | 因业务增长需要，发债增加      |
| 租赁负债        | 42.11   | 根据新租赁准则，一年以上租赁增加  |
| 长期应付款       | -79.23  | 归还长期借款，导致长期应付款减少  |

| 项目名称 | 变动比例（%） | 原因       |
|------|---------|----------|
| 递延收益 | -39.22  | 政府补贴收益减少 |

## 十、有息负债变动和逾期情况

截至报告期末，公司有息负债总额为 9,054,405.58 万元，同比变动 70.6%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

|         | 一年以内         | 一年到三年        | 三年以上         |
|---------|--------------|--------------|--------------|
| 银行贷款    | 1,183,448.19 | 2,191,425.22 | 523,862.79   |
| 公司信用类债券 | 530,017.63   | 2,278,171.9  | 2,138,090.91 |
| 信托借款    | 0            | 0            | 0            |
| 融资租赁款   | 107,399.3    | 76,512.5     | 25,477.14    |

截至报告期末，公司合并报表范围内不存在公司信用类债券逾期和其他有息债务重大逾期情况。

## 十一、重要子公司或参股公司情况

截至报告期末，不存在单个子公司的净利润或者对单个参股公司的投资收益占发行人合并报表范围净利润达到 20%以上的情况。

## 十二、对外担保情况

截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 3,374,245.59 万元，占报告期末净资产比例为 27.13%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 3,374,245.59 万元，占报告期末净资产比例为 27.13%。

公司存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产 10%的情形：

单位：万元 币种：人民币

| 被担保人姓名       | 发行人与被担保人的关联关系 | 被担保人实收资本（万港元） | 被担保人主要业务 | 被担保人资信情况 | 担保类型   | 担保余额   | 被担保债务到期时间        | 对发行人偿债能力的影响 |
|--------------|---------------|---------------|----------|----------|--------|--------|------------------|-------------|
| 华润置地（深圳）有限公司 | 最终控股母公司控制     | 300,000       | 房地产开发    | 良好       | 连带责任保证 | 43,500 | 2027 年 01 月 09 日 | 无           |

| 被担保人姓名       | 发行人与被担保人的关联关系 | 被担保人实收资本（万港元） | 被担保人主要业务 | 被担保人资信情况 | 担保类型   | 担保余额      | 被担保债务到期时间        | 对发行人偿债能力的影响 |
|--------------|---------------|---------------|----------|----------|--------|-----------|------------------|-------------|
| 华润置地（深圳）有限公司 | 最终控股母公司控制     | 300,000       | 房地产开发    | 良好       | 连带责任保证 | 77,300    | 2025 年 03 月 05 日 | 无           |
| 华润置地（深圳）有限公司 | 最终控股母公司控制     | 300,000       | 房地产开发    | 良好       | 连带责任保证 | 49,700    | 2025 年 03 月 25 日 | 无           |
| 华润置地（深圳）有限公司 | 最终控股母公司控制     | 300,000       | 房地产开发    | 良好       | 连带责任保证 | 97,000    | 2024 年 10 月 27 日 | 无           |
| 华润置地（深圳）有限公司 | 最终控股母公司控制     | 300,000       | 房地产开发    | 良好       | 连带责任保证 | 23,000    | 2024 年 04 月 19 日 | 无           |
| 华润置地（深圳）有限公司 | 最终控股母公司控制     | 300,000       | 房地产开发    | 良好       | 连带责任保证 | 150,000   | 2024 年 11 月 30 日 | 无           |
| 华润置地（深圳）有限公司 | 最终控股母公司控制     | 300,000       | 房地产开发    | 良好       | 连带责任保证 | 77,750    | 2023 年 12 月 30 日 | 无           |
| 华润置地（深圳）有限公司 | 最终控股母公司控制     | 300,000       | 房地产开发    | 良好       | 连带责任保证 | 30,000    | 2032 年 01 月 01 日 | 无           |
| 华润置地（深圳）有限公司 | 最终控股母公司控制     | 300,000       | 房地产开发    | 良好       | 连带责任保证 | 30,000    | 2032 年 03 月 22 日 | 无           |
| 华润置地（深圳）有限公司 | 最终控股母公司控制     | 300,000       | 房地产开发    | 良好       | 连带责任保证 | 30,000    | 2032 年 01 月 09 日 | 无           |
| 华润置地（深圳）有限公司 | 最终控股母公司控制     | 300,000       | 房地产开发    | 良好       | 连带责任保证 | 100,000   | 2036 年 01 月 01 日 | 无           |
| 华润置地（深圳）有限公司 | 最终控股母公司控制     | 300,000       | 房地产开发    | 良好       | 连带责任保证 | 90,000    | 2036 年 01 月 01 日 | 无           |
| 华润置地（深圳）有限公司 | 最终控股母公司控制     | 300,000       | 房地产开发    | 良好       | 连带责任保证 | 20,000    | 2026 年 05 月 18 日 | 无           |
| 华润置地（深圳）有限公司 | 最终控股母公司控制     | 300,000       | 房地产开发    | 良好       | 连带责任保证 | 130,000   | 2026 年 05 月 18 日 | 无           |
| 华润置地（深圳）有限公司 | 最终控股母公司控制     | 300,000       | 房地产开发    | 良好       | 连带责任保证 | 350,000   | 2036 年 10 月 13 日 | 无           |
| 合计           | —             | —             | —        | —        | —      | 1,298,250 | —                | —           |

### 十三、重大未决诉讼情况

截止报告期末，公司不存在重大未决诉讼情况。

### 十四、年度环境信息

本公司不属于应当履行环境信息披露义务的主体。

### 十五、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

## 第四节 向普通投资者披露的信息

☐适用 ☒不适用

## 第五节 财务报告

|         |          |        |                     |
|---------|----------|--------|---------------------|
| 是否模拟报表  | 否        | 模拟期    |                     |
| 是否已对外披露 | 否        | 已披露报告期 |                     |
| 是否经审计   | 是        | 已审计报告期 | 2022 年度报告、2021 年度报告 |
| 审计意见类型  | 标准的无保留意见 |        |                     |

### 一、财务报表

#### (一) 合并资产负债表

单位：元

| 项目        | 2022 年 12 月 31 日   | 2021 年 12 月 31 日  |
|-----------|--------------------|-------------------|
| 流动资产：     |                    |                   |
| 货币资金      | 57,003,363,192.85  | 63,230,266,036.3  |
| 结算备付金     |                    |                   |
| 拆出资金      |                    |                   |
| 交易性金融资产   | 522,176,035.88     | 1,067,438,530.06  |
| 衍生金融资产    |                    |                   |
| 应收票据      | 2,127,175,485.22   | 2,327,844,286.67  |
| 应收账款      | 4,028,631,468.91   | 3,872,848,847.46  |
| 应收款项融资    |                    |                   |
| 预付款项      | 5,558,879,019.66   | 5,015,150,074.07  |
| 应收保费      |                    |                   |
| 应收分保账款    |                    |                   |
| 应收分保合同准备金 |                    |                   |
| 其他应收款     | 150,227,783,632.34 | 96,213,818,076.99 |

| 项目          | 2022 年 12 月 31 日   | 2021 年 12 月 31 日   |
|-------------|--------------------|--------------------|
| 其中：应收利息     |                    |                    |
| 应收股利        |                    |                    |
| 买入返售金融资产    |                    |                    |
| 存货          | 297,888,744,454.61 | 233,551,643,847.73 |
| 合同资产        | 700,962,463.55     | 1,178,327,261.83   |
| 持有待售资产      |                    |                    |
| 一年内到期的非流动资产 | 647,044,500        | 296,160,000        |
| 其他流动资产      | 16,847,425,444.65  | 14,091,056,521.76  |
| 流动资产合计      | 535,552,185,697.67 | 420,844,553,482.87 |
| 非流动资产：      |                    |                    |
| 发放贷款和垫款     |                    |                    |
| 债权投资        | 2,000,000          | 2,000,000          |
| 其他债权投资      |                    |                    |
| 长期应收款       | 7,793,195,092.09   | 8,943,077,444.07   |
| 长期股权投资      | 49,942,575,181.76  | 39,238,293,232.76  |
| 其他权益工具投资    | 2,188,620,870.56   | 2,167,193,186.04   |
| 其他非流动金融资产   | 303,030,750        | 379,217,564.4      |
| 投资性房地产      | 44,426,872,604.05  | 31,069,008,603.8   |
| 固定资产        | 1,686,334,311.67   | 1,614,209,856.84   |
| 在建工程        | 2,116,166,017.96   | 1,472,623,646.01   |
| 生产性生物资产     |                    |                    |
| 油气资产        |                    |                    |
| 使用权资产       | 2,015,565,744.73   | 1,501,932,505.74   |

| 项目        | 2022 年 12 月 31 日   | 2021 年 12 月 31 日   |
|-----------|--------------------|--------------------|
| 无形资产      | 2,455,329,319.25   | 2,467,255,476.21   |
| 开发支出      |                    |                    |
| 商誉        |                    |                    |
| 长期待摊费用    | 732,521,304.06     | 714,909,798.64     |
| 递延所得税资产   | 2,753,196,225.74   | 2,373,197,818.51   |
| 其他非流动资产   | 198,658,755.67     | 99,551,827.63      |
| 非流动资产合计   | 116,614,066,177.54 | 92,042,470,960.65  |
| 资产总计      | 652,166,251,875.21 | 512,887,024,443.52 |
| 流动负债：     |                    |                    |
| 短期借款      | 917,156,805.56     | 3,184,800,000      |
| 向中央银行借款   |                    |                    |
| 拆入资金      |                    |                    |
| 交易性金融负债   |                    |                    |
| 衍生金融负债    |                    |                    |
| 应付票据      | 10,933,269,450.09  | 15,593,437,778.63  |
| 应付账款      | 41,638,265,830.24  | 34,623,485,130.58  |
| 预收款项      | 89,293,204.93      | 810,216,020.14     |
| 合同负债      | 133,571,692,383.23 | 102,006,125,926.82 |
| 卖出回购金融资产款 |                    |                    |
| 吸收存款及同业存放 |                    |                    |
| 代理买卖证券款   |                    |                    |
| 代理承销证券款   |                    |                    |
| 应付职工薪酬    | 497,344,928.38     | 376,606,683.54     |

| 项目          | 2022 年 12 月 31 日   | 2021 年 12 月 31 日   |
|-------------|--------------------|--------------------|
| 应交税费        | 7,666,370,181.83   | 6,540,123,698.83   |
| 其他应付款       | 224,342,438,178.19 | 178,982,983,125.39 |
| 其中：应付利息     |                    |                    |
| 应付股利        |                    |                    |
| 应付手续费及佣金    |                    |                    |
| 应付分保账款      |                    |                    |
| 持有待售负债      |                    |                    |
| 一年内到期的非流动负债 | 16,925,290,916.91  | 8,549,179,533.98   |
| 其他流动负债      | 12,762,645,566.79  | 10,447,577,172.99  |
| 流动负债合计      | 449,343,767,446.15 | 361,114,535,070.9  |
| 非流动负债：      |                    |                    |
| 保险合同准备金     |                    |                    |
| 长期借款        | 27,152,880,147.57  | 16,926,307,550.75  |
| 应付债券        | 44,162,628,138.57  | 18,477,516,114.91  |
| 其中：优先股      |                    |                    |
| 永续债         |                    |                    |
| 租赁负债        | 2,093,889,315.88   | 1,473,445,883.58   |
| 长期应付款       | 3,223,914,999.5    | 15,521,504,561.42  |
| 长期应付职工薪酬    |                    |                    |
| 预计负债        |                    |                    |
| 递延收益        | 51,336,277.25      | 84,469,036.59      |
| 递延所得税负债     | 1,755,343,383.52   | 1,366,169,055.85   |
| 其他非流动负债     |                    |                    |

| 项目            | 2022 年 12 月 31 日   | 2021 年 12 月 31 日   |
|---------------|--------------------|--------------------|
| 非流动负债合计       | 78,439,992,262.29  | 53,849,412,203.1   |
| 负债合计          | 527,783,759,708.44 | 414,963,947,274    |
| 所有者权益：        |                    |                    |
| 实收资本（或股本）     | 20,000,000,000     | 20,000,000,000     |
| 其他权益工具        |                    |                    |
| 其中：优先股        |                    |                    |
| 永续债           |                    |                    |
| 资本公积          |                    |                    |
| 减：库存股         |                    |                    |
| 其他综合收益        | 153,241,315.97     | 135,220,028.06     |
| 专项储备          |                    |                    |
| 盈余公积          | 1,367,834,643.85   | 713,628,420.48     |
| 一般风险准备        |                    |                    |
| 未分配利润         | 23,448,131,871.97  | 21,909,243,603.46  |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 44,969,207,831.79  | 42,758,092,052     |
| 少数股东权益        | 79,413,284,334.98  | 55,164,985,117.52  |
| 所有者权益合计       | 124,382,492,166.77 | 97,923,077,169.52  |
| 负债和所有者权益总计    | 652,166,251,875.21 | 512,887,024,443.52 |

法定代表人：谢骥

主管会计工作负责人：郭世清

会计机构负责人：姜俊

## （二） 母公司资产负债表

单位：元

| 项目    | 2022 年 12 月 31 日  | 2021 年 12 月 31 日  |
|-------|-------------------|-------------------|
| 流动资产： |                   |                   |
| 货币资金  | 23,998,017,920.63 | 30,681,056,830.38 |

| 项目          | 2022 年 12 月 31 日   | 2021 年 12 月 31 日   |
|-------------|--------------------|--------------------|
| 交易性金融资产     |                    |                    |
| 衍生金融资产      |                    |                    |
| 应收票据        |                    |                    |
| 应收账款        | 104,139,305.76     | 105,446,821.28     |
| 应收款项融资      |                    |                    |
| 预付款项        | 5,189,242.58       | 2,489,753.02       |
| 其他应收款       | 298,544,450,177.3  | 228,173,591,589.87 |
| 其中：应收利息     |                    |                    |
| 应收股利        |                    |                    |
| 存货          |                    |                    |
| 合同资产        |                    |                    |
| 持有待售资产      |                    |                    |
| 一年内到期的非流动资产 | 232,560,000        | 263,160,000        |
| 其他流动资产      | 28,400,144.24      | 78,832,909.54      |
| 流动资产合计      | 322,912,756,790.51 | 259,304,577,904.09 |
| 非流动资产：      |                    |                    |
| 债权投资        | 2,000,000          | 2,000,000          |
| 其他债权投资      |                    |                    |
| 长期应收款       | 4,083,077,817.96   | 3,344,237,838.74   |
| 长期股权投资      | 85,007,137,592.9   | 71,359,811,661.38  |
| 其他权益工具投资    |                    |                    |
| 其他非流动金融资产   |                    |                    |
| 投资性房地产      |                    |                    |

| 项目      | 2022 年 12 月 31 日   | 2021 年 12 月 31 日   |
|---------|--------------------|--------------------|
| 固定资产    | 7,867,041.27       | 6,110,148.15       |
| 在建工程    |                    |                    |
| 生产性生物资产 |                    |                    |
| 油气资产    |                    |                    |
| 使用权资产   | 784,225.85         | 24,386,484.37      |
| 无形资产    | 62,992,745.02      | 28,120,066.63      |
| 开发支出    |                    |                    |
| 商誉      |                    |                    |
| 长期待摊费用  | 7,688,150.25       | 4,383,361.47       |
| 递延所得税资产 |                    |                    |
| 其他非流动资产 | 74,971,791.98      | 48,740,199.58      |
| 非流动资产合计 | 89,246,519,365.23  | 74,817,789,760.32  |
| 资产总计    | 412,159,276,155.74 | 334,122,367,664.41 |
| 流动负债：   |                    |                    |
| 短期借款    | 485,400,000        | 800,000,000        |
| 交易性金融负债 |                    |                    |
| 衍生金融负债  |                    |                    |
| 应付票据    |                    |                    |
| 应付账款    |                    | 9,535,942.71       |
| 预收款项    |                    |                    |
| 合同负债    |                    |                    |
| 应付职工薪酬  | 103,767,499.47     | 76,114,266.89      |
| 应交税费    | 141,339,544.87     | 168,276,982.53     |

| 项目          | 2022 年 12 月 31 日   | 2021 年 12 月 31 日   |
|-------------|--------------------|--------------------|
| 其他应付款       | 335,232,450,507.97 | 280,280,834,681.62 |
| 其中：应付利息     |                    |                    |
| 应付股利        |                    |                    |
| 持有待售负债      |                    |                    |
| 一年内到期的非流动负债 | 5,300,621,305.91   | 4,022,555,104.29   |
| 其他流动负债      |                    |                    |
| 流动负债合计      | 341,263,578,858.22 | 285,357,316,978.04 |
| 非流动负债：      |                    |                    |
| 长期借款        | 748,200,000        | 462,800,000        |
| 应付债券        | 44,162,628,138.57  | 18,477,516,114.91  |
| 其中：优先股      |                    |                    |
| 永续债         |                    |                    |
| 租赁负债        |                    | 805,001.66         |
| 长期应付款       | 2,814,526,235.5    | 3,695,648,880      |
| 长期应付职工薪酬    |                    |                    |
| 预计负债        |                    |                    |
| 递延收益        |                    |                    |
| 递延所得税负债     |                    |                    |
| 其他非流动负债     |                    |                    |
| 非流动负债合计     | 47,725,354,374.07  | 22,636,769,996.57  |
| 负债合计        | 388,988,933,232.29 | 307,994,086,974.61 |
| 所有者权益：      |                    |                    |
| 实收资本（或股本）   | 20,000,000,000     | 20,000,000,000     |

| 项目         | 2022 年 12 月 31 日   | 2021 年 12 月 31 日   |
|------------|--------------------|--------------------|
| 其他权益工具     |                    |                    |
| 其中：优先股     |                    |                    |
| 永续债        |                    |                    |
| 资本公积       | 1,428,490,749.41   | 1,428,490,749.41   |
| 减：库存股      |                    |                    |
| 其他综合收益     |                    |                    |
| 专项储备       |                    |                    |
| 盈余公积       | 1,137,843,622.8    | 483,637,399.43     |
| 未分配利润      | 604,008,551.24     | 4,216,152,540.96   |
| 所有者权益合计    | 23,170,342,923.45  | 26,128,280,689.8   |
| 负债和所有者权益总计 | 412,159,276,155.74 | 334,122,367,664.41 |

### （三） 合并利润表

单位：元

| 项目       | 2022 年度            | 2021 年度            |
|----------|--------------------|--------------------|
| 一、营业总收入  | 101,757,160,114.14 | 104,184,842,164.29 |
| 其中：营业收入  | 101,757,160,114.14 | 104,184,842,164.29 |
| 利息收入     |                    |                    |
| 已赚保费     |                    |                    |
| 手续费及佣金收入 |                    |                    |
| 二、营业总成本  | 86,056,947,424.17  | 90,958,989,059.8   |
| 其中：营业成本  | 79,618,874,252.1   | 84,946,762,850.53  |
| 利息支出     |                    |                    |
| 手续费及佣金支出 |                    |                    |
| 退保金      |                    |                    |

| 项目                  | 2022 年度           | 2021 年度           |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| 赔付支出净额              |                   |                   |
| 提取保险责任合同准备金净额       |                   |                   |
| 保单红利支出              |                   |                   |
| 分保费用                |                   |                   |
| 税金及附加               | 3,360,803,955.12  | 2,195,074,734.46  |
| 销售费用                | 2,223,678,942.23  | 2,707,032,170.58  |
| 管理费用                | 2,137,487,065.33  | 2,674,025,677.93  |
| 研发费用                |                   |                   |
| 财务费用                | -1,283,896,790.61 | -1,563,906,373.7  |
| 其中：利息费用             | 1,701,664,854.26  | 1,534,194,367.47  |
| 利息收入                | 3,042,114,009.52  | 3,181,435,218.59  |
| 加：其他收益              | 74,220,604.66     | 44,201,607.35     |
| 投资收益（损失以“-”号填列）     | 5,207,786,533.05  | 2,011,842,221.14  |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益  | 3,917,721,132.08  | 1,941,914,187.37  |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益  |                   |                   |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列）     |                   |                   |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列）  |                   |                   |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | 1,701,925.41      | 2,661,743.51      |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）   |                   | -218,560          |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）   | -2,824,989,463.99 | -2,262,728,305.84 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）   | 354,604.12        | 128,059,419.65    |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列）   | 18,159,286,893.22 | 13,149,671,230.3  |
| 加：营业外收入             | 70,378,301.13     | 48,833,980.38     |

| 项目                        | 2022 年度           | 2021 年度           |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| 减：营业外支出                   | 39,976,075.56     | 56,893,399.07     |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）       | 18,189,689,118.79 | 13,141,611,811.61 |
| 减：所得税费用                   | 4,145,996,129.21  | 3,299,859,548.41  |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列）         | 14,043,692,989.58 | 9,841,752,263.2   |
| （一）按经营持续性分类               |                   |                   |
| 1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）    | 14,043,692,989.58 | 9,841,752,263.2   |
| 2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）    |                   |                   |
| （二）按所有权归属分类               |                   |                   |
| 1. 归属于母公司所有者的净利润          | 11,693,094,491.88 | 7,820,758,662.11  |
| 2. 少数股东损益                 | 2,350,598,497.7   | 2,020,993,601.09  |
| 六、其他综合收益的税后净额             | 18,021,287.91     | -10,070,396.47    |
| 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额      | 18,021,287.91     | -10,070,396.47    |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益        | 18,021,287.91     | -10,070,396.47    |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额          |                   |                   |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益       |                   |                   |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动         | 18,021,287.91     | -10,070,396.47    |
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动         |                   |                   |
| 5. 其他                     |                   |                   |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益         | 0                 | 0                 |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益        |                   |                   |
| 2. 其他债权投资公允价值变动           |                   |                   |
| 3. 金融资产重分类计入其他综合收益的<br>金额 |                   |                   |
| 4. 其他债权投资信用减值准备           |                   |                   |

| 项目                  | 2022 年度           | 2021 年度          |
|---------------------|-------------------|------------------|
| 5. 现金流量套期储备         |                   |                  |
| 6. 外币财务报表折算差额       |                   |                  |
| 7. 其他               |                   |                  |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 |                   |                  |
| 七、综合收益总额            | 14,061,714,277.49 | 9,831,681,866.73 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额    | 11,711,115,779.79 | 7,810,688,265.64 |
| 归属于少数股东的综合收益总额      | 2,350,598,497.7   | 2,020,993,601.09 |
| 八、每股收益：             |                   |                  |
| （一）基本每股收益           |                   |                  |
| （二）稀释每股收益           |                   |                  |

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：谢骥

主管会计工作负责人：郭世清

会计机构负责人：姜俊

#### （四） 母公司利润表

单位：元

| 项目      | 2022 年度          | 2021 年度          |
|---------|------------------|------------------|
| 一、营业收入  | 343,460,911.98   | 107,206,930.44   |
| 减：营业成本  | 156,672,888.89   | 117,345,079.22   |
| 税金及附加   | 21,466,029.55    | 31,920,761.91    |
| 销售费用    |                  |                  |
| 管理费用    | 619,160,557.74   | 784,645,460.72   |
| 研发费用    |                  |                  |
| 财务费用    | -709,900,042.33  | -841,717,774.43  |
| 其中：利息费用 | 4,237,964,947.86 | 4,058,500,476.87 |

| 项目                            | 2022 年度          | 2021 年度          |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| 利息收入                          | 4,883,411,952.94 | 4,949,952,952.59 |
| 加：其他收益                        | 1,905,996.71     | 66,505.56        |
| 投资收益（损失以“-”号填列）               | 6,343,396,400.98 | 631,749,034.77   |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益            | 251,698,978.55   | 349,660,959.66   |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列） |                  |                  |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列）            |                  |                  |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）           |                  |                  |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）             |                  |                  |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）             |                  |                  |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）             |                  |                  |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）             | 6,601,363,875.82 | 646,828,943.35   |
| 加：营业外收入                       | 5,357,060        | 1,494,097.61     |
| 减：营业外支出                       | 9,000            |                  |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）           | 6,606,711,935.82 | 648,323,040.96   |
| 减：所得税费用                       | 64,649,702.17    | 5,310,830.49     |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）             | 6,542,062,233.65 | 643,012,210.47   |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）        | 6,542,062,233.65 | 643,012,210.47   |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）        |                  |                  |
| 五、其他综合收益的税后净额                 |                  |                  |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益            |                  |                  |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额              |                  |                  |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益           |                  |                  |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动             |                  |                  |

| 项目                    | 2022 年度          | 2021 年度        |
|-----------------------|------------------|----------------|
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动     |                  |                |
| 5. 其他                 |                  |                |
| (二) 将重分类进损益的其他综合收益    |                  |                |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益    |                  |                |
| 2. 其他债权投资公允价值变动       |                  |                |
| 3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额 |                  |                |
| 4. 其他债权投资信用减值准备       |                  |                |
| 5. 现金流量套期储备           |                  |                |
| 6. 外币财务报表折算差额         |                  |                |
| 7. 其他                 |                  |                |
| 六、综合收益总额              | 6,542,062,233.65 | 643,012,210.47 |
| 七、每股收益：               |                  |                |
| (一) 基本每股收益            |                  |                |
| (二) 稀释每股收益            |                  |                |

#### (五) 合并现金流量表

单位：元

| 项目              | 2022 年度            | 2021 年度           |
|-----------------|--------------------|-------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量：  |                    |                   |
| 销售商品、提供劳务收到的现金  | 117,768,904,923.65 | 97,860,305,252.39 |
| 客户存款和同业存放款项净增加额 |                    |                   |
| 向中央银行借款净增加额     |                    |                   |
| 向其他金融机构拆入资金净增加额 |                    |                   |
| 收到原保险合同保费取得的现金  |                    |                   |

| 项目              | 2022 年度            | 2021 年度            |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| 收到再保业务现金净额      |                    |                    |
| 保户储金及投资款净增加额    |                    |                    |
| 收取利息、手续费及佣金的现金  |                    |                    |
| 拆入资金净增加额        |                    |                    |
| 回购业务资金净增加额      |                    |                    |
| 代理买卖证券收到的现金净额   |                    |                    |
| 收到的税费返还         |                    |                    |
| 收到其他与经营活动有关的现金  | 56,493,779.32      | 125,565,611.73     |
| 经营活动现金流入小计      | 117,825,398,702.97 | 97,985,870,864.12  |
| 购买商品、接受劳务支付的现金  | 108,889,481,602.72 | 100,771,676,937.62 |
| 客户贷款及垫款净增加额     |                    |                    |
| 存放中央银行和同业款项净增加额 |                    |                    |
| 支付原保险合同赔付款项的现金  |                    |                    |
| 拆出资金净增加额        |                    |                    |
| 支付利息、手续费及佣金的现金  |                    |                    |
| 支付保单红利的现金       |                    |                    |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 4,227,825,125.83   | 4,556,318,607.26   |
| 支付的各项税费         | 9,474,003,514.07   | 9,558,915,735.43   |
| 支付其他与经营活动有关的现金  | 6,452,910,722.6    | 2,433,992,121.41   |
| 经营活动现金流出小计      | 129,044,220,965.22 | 117,320,903,401.72 |
| 经营活动产生的现金流量净额   | -11,218,822,262.25 | -19,335,032,537.6  |
| 二、投资活动产生的现金流量：  |                    |                    |
| 收回投资收到的现金       |                    |                    |

| 项目                        | 2022 年度            | 2021 年度           |
|---------------------------|--------------------|-------------------|
| 取得投资收益收到的现金               | 191,928,830.8      | 72,589,777.28     |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 57,626,885.54      | 128,071,854.38    |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       | 689,053,163.33     |                   |
| 取得子公司及其他营业单位收到的现金净额       | 1,534,855,985.76   | 999,171.26        |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | 5,857,240,886.62   | 35,928,932,129.24 |
| 投资活动现金流入小计                | 8,330,705,752.05   | 36,130,592,932.16 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 14,864,723,132.41  | 13,269,793,760.49 |
| 投资支付的现金                   | 24,004,042,758.62  | 5,982,536,947.62  |
| 质押贷款净增加额                  |                    |                   |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |                    | 5,038,941.84      |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | 52,829,309,191.28  | 26,798,974,731.9  |
| 投资活动现金流出小计                | 91,698,075,082.31  | 46,056,344,381.85 |
| 投资活动产生的现金流量净额             | -83,367,369,330.26 | -9,925,751,449.69 |
| 三、筹资活动产生的现金流量：            |                    |                   |
| 吸收投资收到的现金                 | 23,627,746,523.96  | 10,692,323,261.7  |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       | 23,627,746,523.96  | 10,692,323,261.7  |
| 取得借款收到的现金                 | 13,045,338,730.01  | 4,716,077,853.74  |
| 发行债券收到的现金                 | 32,801,000,000     | 13,000,000,000    |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 54,083,055,125.59  | 58,138,998,061.23 |
| 筹资活动现金流入小计                | 123,557,140,379.56 | 86,547,399,176.67 |
| 偿还债务支付的现金                 | 5,086,409,327.63   | 5,922,101,154.05  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 16,414,356,015.25  | 3,155,060,198.27  |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润       |                    |                   |

| 项目                 | 2022 年度           | 2021 年度           |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| 支付其他与筹资活动有关的现金     | 13,750,890,120.7  | 34,475,253,142.32 |
| 筹资活动现金流出小计         | 35,251,655,463.58 | 43,552,414,494.64 |
| 筹资活动产生的现金流量净额      | 88,305,484,915.98 | 42,994,984,682.03 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | -66,256.28        | 430,235.29        |
| 五、现金及现金等价物净增加额     | -6,280,772,932.81 | 13,734,630,930.03 |
| 加：期初现金及现金等价物余额     | 62,336,441,208.23 | 48,601,810,278.2  |
| 六、期末现金及现金等价物余额     | 56,055,668,275.42 | 62,336,441,208.23 |

#### (六) 母公司现金流量表

单位：元

| 项目              | 2022 年度          | 2021 年度          |
|-----------------|------------------|------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量：  |                  |                  |
| 销售商品、提供劳务收到的现金  | 104,139,305.76   | 94,508,349.3     |
| 收到的税费返还         |                  |                  |
| 收到其他与经营活动有关的现金  | 669,989,475.79   | 678,961,442.18   |
| 经营活动现金流入小计      | 774,128,781.55   | 773,469,791.48   |
| 购买商品、接受劳务支付的现金  | 66,627,700.24    | 35,181,264.12    |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 476,199,798.84   | 621,228,162.52   |
| 支付的各项税费         | 359,537,785.74   | 201,641,984.09   |
| 支付其他与经营活动有关的现金  | 639,323,511.54   | 502,284,878.43   |
| 经营活动现金流出小计      | 1,541,688,796.36 | 1,360,336,289.16 |
| 经营活动产生的现金流量净额   | -767,560,014.81  | -586,866,497.68  |
| 二、投资活动产生的现金流量：  |                  |                  |
| 收回投资收到的现金       |                  |                  |
| 取得投资收益收到的现金     | 1,709,616,187.39 | 1,451,508,608.08 |

| 项目                        | 2022 年度            | 2021 年度            |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |                    |                    |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |                    |                    |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | 2,408,489,405.13   | 4,502,252,364.16   |
| 投资活动现金流入小计                | 4,118,105,592.52   | 5,953,760,972.24   |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 104,304,615.9      | 63,249,028.91      |
| 投资支付的现金                   | 11,518,247,800     | 5,256,580,931.5    |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |                    |                    |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | 60,806,748,875.04  | 35,798,864,921.81  |
| 投资活动现金流出小计                | 72,429,301,290.94  | 41,118,694,882.22  |
| 投资活动产生的现金流量净额             | -68,311,195,698.42 | -35,164,933,909.98 |
| 三、筹资活动产生的现金流量：            |                    |                    |
| 吸收投资收到的现金                 |                    |                    |
| 取得借款收到的现金                 | 2,000,000,000      | 1,292,000,000      |
| 发行债券收到的现金                 | 32,801,000,000     | 13,000,000,000     |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 46,322,540,177.66  | 22,096,908,311.57  |
| 筹资活动现金流入小计                | 81,123,540,177.66  | 36,388,908,311.57  |
| 偿还债务支付的现金                 | 7,830,180,000      | 629,200,000        |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 9,991,185,804.37   | 650,899,234.45     |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 906,457,569.81     | 1,704,176,444.08   |
| 筹资活动现金流出小计                | 18,727,823,374.18  | 2,984,275,678.53   |
| 筹资活动产生的现金流量净额             | 62,395,716,803.48  | 33,404,632,633.04  |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响        |                    |                    |
| 五、现金及现金等价物净增加额            | -6,683,038,909.75  | -2,347,167,774.62  |

| 项目             | 2022 年度           | 2021 年度           |
|----------------|-------------------|-------------------|
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 30,681,056,830.38 | 33,028,224,605    |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 23,998,017,920.63 | 30,681,056,830.38 |

## 第六节 发行人认为应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

## 第七节 备查文件

### 备查文件目录

| 序号 | 文件名称                                        |
|----|---------------------------------------------|
| 1  | 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表 |
| 2  | 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件                |
| 3  | 报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿        |
| 4  | 按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息        |

### 备查文件查阅

|          |                          |
|----------|--------------------------|
| 备查文件置备地点 | 华润置地控股有限公司               |
| 具体地址     | 深圳市南山区铜鼓路华润置地大厦 E 座 48 楼 |
| 查阅网站     | www.szse.cn              |

(本页无正文，为《华润置地控股有限公司公司债券年度报告(2022 年)》盖章页)



## 附件一、发行人财务报告

华润置地控股有限公司

已审财务报表

2022年度



## 目 录

|            | 页  | 次     |
|------------|----|-------|
| 一、 审计报告    | 1  | - 3   |
| 二、 已审财务报表  |    |       |
| 合并资产负债表    | 4  | - 6   |
| 合并利润表      | 7  | - 8   |
| 合并所有者权益变动表 | 9  | - 10  |
| 合并现金流量表    | 11 | - 12  |
| 公司资产负债表    | 13 | - 14  |
| 公司利润表      |    | 15    |
| 公司所有者权益变动表 | 16 | - 17  |
| 公司现金流量表    | 18 | - 19  |
| 财务报表附注     | 20 | - 128 |





Ernst & Young Hua Ming LLP  
Level 17, Ernst & Young Tower  
Oriental Plaza, 1 East Chang An Avenue  
Dongcheng 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17层  
邮政编码：100738

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

## 审计报告

安永华明（2023）审字第61340207\_H68号  
华润置地控股有限公司

华润置地控股有限公司董事会：

### 一、审计意见

我们审计了华润置地控股有限公司的财务报表，包括2022年12月31日的合并及公司资产负债表，2022年度的合并及公司利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的华润置地控股有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华润置地控股有限公司2022年12月31日的合并及公司财务状况以及2022年度的合并及公司经营成果和现金流量。

### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于华润置地控股有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、管理层和治理层对财务报表的责任

华润置地控股有限公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估华润置地控股有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督华润置地控股有限公司的财务报告过程。





## 审计报告（续）

安永华明（2023）审字第61340207\_H68号  
华润置地控股有限公司

### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- （1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- （3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- （4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对华润置地控股有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致华润置地控股有限公司不能持续经营。
- （5）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



审计报告（续）

安永华明（2023）审字第61340207\_H68号  
华润置地控股有限公司

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）



李 赟

中国注册会计师：李 赟



黄 蓉

中国注册会计师：黄 蓉

中国 北京

2023年4月26日



华润置地控股有限公司  
合并资产负债表  
2022年12月31日

人民币元

| 资产          | 附注六 | 2022年12月31日        | 2021年12月31日        |
|-------------|-----|--------------------|--------------------|
| 流动资产        |     |                    |                    |
| 货币资金        | 1   | 57,003,363,192.85  | 63,230,266,036.30  |
| 交易性金融资产     | 2   | 522,176,035.88     | 1,067,438,530.06   |
| 应收票据        | 3   | 2,127,175,485.22   | 2,327,844,286.67   |
| 应收账款        | 4   | 4,028,631,468.91   | 3,872,848,847.46   |
| 预付款项        | 5   | 5,558,879,019.66   | 5,015,150,074.07   |
| 其他应收款       | 6   | 150,227,783,632.34 | 96,213,818,076.99  |
| 存货          | 7   | 297,888,744,454.61 | 233,551,643,847.73 |
| 合同资产        | 8   | 700,962,463.55     | 1,178,327,261.83   |
| 一年内到期的非流动资产 | 10  | 647,044,500.00     | 296,160,000.00     |
| 其他流动资产      | 9   | 16,847,425,444.65  | 14,091,056,521.76  |
| 流动资产合计      |     | 535,552,185,697.67 | 420,844,553,482.87 |
| 非流动资产       |     |                    |                    |
| 债权投资        |     | 2,000,000.00       | 2,000,000.00       |
| 长期应收款       | 10  | 7,793,195,092.09   | 8,943,077,444.07   |
| 长期股权投资      | 11  | 49,942,575,181.76  | 39,238,293,232.76  |
| 其他权益工具投资    | 12  | 2,188,620,870.56   | 2,167,193,186.04   |
| 其他非流动金融资产   |     | 303,030,750.00     | 379,217,564.40     |
| 投资性房地产      | 13  | 44,426,872,604.05  | 31,069,008,603.80  |
| 固定资产        | 14  | 1,686,334,311.67   | 1,614,209,856.84   |
| 在建工程        |     | 2,116,166,017.96   | 1,472,623,646.01   |
| 使用权资产       | 15  | 2,015,565,744.73   | 1,501,932,505.74   |
| 无形资产        | 16  | 2,455,329,319.25   | 2,467,255,476.21   |
| 长期待摊费用      | 17  | 732,521,304.06     | 714,909,798.64     |
| 递延所得税资产     | 18  | 2,753,196,225.74   | 2,373,197,818.51   |
| 其他非流动资产     |     | 198,658,755.67     | 99,551,827.63      |
| 非流动资产合计     |     | 116,614,066,177.54 | 92,042,470,960.65  |
| 资产总计        |     | 652,166,251,875.21 | 512,887,024,443.52 |

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



华润置地控股有限公司  
合并资产负债表（续）  
2022年12月31日

人民币元

| 负债和所有者权益    | 附注六 | 2022年12月31日        | 2021年12月31日        |
|-------------|-----|--------------------|--------------------|
| 流动负债        |     |                    |                    |
| 短期借款        | 20  | 917,156,805.56     | 3,184,800,000.00   |
| 应付票据        |     | 10,933,269,450.09  | 15,593,437,778.63  |
| 应付账款        |     | 41,638,265,830.24  | 34,623,485,130.58  |
| 预收款项        |     | 89,293,204.93      | 810,216,020.14     |
| 合同负债        | 21  | 133,571,692,383.23 | 102,006,125,926.82 |
| 应付职工薪酬      | 22  | 497,344,928.38     | 376,606,683.54     |
| 应交税费        | 23  | 7,666,370,181.83   | 6,540,123,698.83   |
| 其他应付款       |     | 224,342,438,178.19 | 178,982,983,125.39 |
| 一年内到期的非流动负债 |     | 16,925,290,916.91  | 8,549,179,533.98   |
| 其他流动负债      |     | 12,762,645,566.79  | 10,447,577,172.99  |
| 流动负债合计      |     | 449,343,767,446.15 | 361,114,535,070.90 |
| 非流动负债       |     |                    |                    |
| 长期借款        | 24  | 27,152,880,147.57  | 16,926,307,550.75  |
| 应付债券        | 25  | 44,162,628,138.57  | 18,477,516,114.91  |
| 租赁负债        | 26  | 2,093,889,315.88   | 1,473,445,883.58   |
| 长期应付款       | 27  | 3,223,914,999.50   | 15,521,504,561.42  |
| 递延收益        |     | 51,336,277.25      | 84,469,036.59      |
| 递延所得税负债     | 18  | 1,755,343,383.52   | 1,366,169,055.85   |
| 非流动负债合计     |     | 78,439,992,262.29  | 53,849,412,203.10  |
| 负债合计        |     | 527,783,759,708.44 | 414,963,947,274.00 |

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



华润置地控股有限公司  
合并资产负债表（续）  
2022年12月31日

人民币元

| 负债和所有者权益      | 附注六 | 2022年12月31日        | 2021年12月31日        |
|---------------|-----|--------------------|--------------------|
| 所有者权益         |     |                    |                    |
| 实收资本          | 28  | 20,000,000,000.00  | 20,000,000,000.00  |
| 其他综合收益        |     | 153,241,315.97     | 135,220,028.06     |
| 盈余公积          | 29  | 1,367,834,643.85   | 713,628,420.48     |
| 未分配利润         | 30  | 23,448,131,871.97  | 21,909,243,603.46  |
| 归属于母公司所有者权益合计 |     | 44,969,207,831.79  | 42,758,092,052.00  |
| 少数股东权益        |     | 79,413,284,334.98  | 55,164,985,117.52  |
| 所有者权益合计       |     | 124,382,492,166.77 | 97,923,077,169.52  |
| 负债和所有者权益总计    |     | 652,166,251,875.21 | 512,887,024,443.52 |

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

郭健

主管会计工作负责人：

郭世清

会计机构负责人：

姜侯

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



华润置地控股有限公司  
合并利润表  
2022年度

人民币元

|                        | 附注六 | 2022年              | 2021年              |
|------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| 营业收入                   | 31  | 101,757,160,114.14 | 104,184,842,164.29 |
| 减：营业成本                 |     | 79,618,874,252.10  | 84,946,762,850.53  |
| 税金及附加                  |     | 3,360,803,955.12   | 2,195,074,734.46   |
| 销售费用                   |     | 2,223,678,942.23   | 2,707,032,170.58   |
| 管理费用                   |     | 2,137,487,065.33   | 2,674,025,677.93   |
| 财务费用                   | 32  | (1,283,896,790.61) | (1,563,906,373.70) |
| 其中：利息费用                | 32  | 1,701,664,854.26   | 1,534,194,367.47   |
| 利息收入                   | 32  | 3,042,114,009.52   | 3,181,435,218.59   |
| 加：其他收益                 | 33  | 74,220,604.66      | 44,201,607.35      |
| 投资收益                   | 34  | 5,207,786,533.05   | 2,011,842,221.14   |
| 其中：对联营企业和合营企业的<br>投资收益 | 34  | 3,917,721,132.08   | 1,941,914,187.37   |
| 公允价值变动收益               |     | 1,701,925.41       | 2,661,743.51       |
| 信用减值损失                 |     | -                  | (218,560.00)       |
| 资产减值损失                 | 35  | (2,824,989,463.99) | (2,262,728,305.84) |
| 资产处置收益                 | 36  | 354,604.12         | 128,059,419.65     |
| 营业利润                   |     | 18,159,286,893.22  | 13,149,671,230.30  |
| 加：营业外收入                |     | 70,378,301.13      | 48,833,980.38      |
| 减：营业外支出                |     | 39,976,075.56      | 56,893,399.07      |
| 利润总额                   |     | 18,189,689,118.79  | 13,141,611,811.61  |
| 减：所得税费用                | 38  | 4,145,996,129.21   | 3,299,859,548.41   |
| 净利润                    |     | 14,043,692,989.58  | 9,841,752,263.20   |
| 按经营持续性分类               |     |                    |                    |
| 持续经营净利润                |     | 14,043,692,989.58  | 9,841,752,263.20   |
| 按所有权归属分类               |     |                    |                    |
| 归属于母公司所有者的净利润          |     | 11,693,094,491.88  | 7,820,758,662.11   |
| 少数股东损益                 |     | 2,350,598,497.70   | 2,020,993,601.09   |

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



华润置地控股有限公司  
合并利润表（续）  
2022年度

人民币元

|                       | 2022年             | 2021年            |
|-----------------------|-------------------|------------------|
| 其他综合收益的税后净额           | 18,021,287.91     | (10,070,396.47)  |
| 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | 18,021,287.91     | (10,070,396.47)  |
| 不能重分类进损益的其他综合收益       |                   |                  |
| 其他权益工具投资公允价值变动        | 18,021,287.91     | (10,070,396.47)  |
| 综合收益总额                | 14,061,714,277.49 | 9,831,681,866.73 |
| 其中：                   |                   |                  |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额      | 11,711,115,779.79 | 7,810,688,265.64 |
| 归属于少数股东的综合收益总额        | 2,350,598,497.70  | 2,020,993,601.09 |

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





华润置地控股有限公司  
合并所有者权益变动表  
2022年度

人民币元

2022年度

|                | 归属于母公司所有者权益   |                |                  |                    | 少数股东权益             | 所有者权益合计             |
|----------------|---------------|----------------|------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
|                | 实收资本          | 其他综合收益         | 盈余公积             | 未分配利润              |                    |                     |
| 一、上年年末余额       | 20,000,000.00 | 135,220,028.06 | 713,628,420.48   | 21,765,380,281.82  | 55,061,520,175.14  | 97,675,748,905.50   |
| 加：同一控制下企业合并    | -             | -              | -                | 143,863,321.64     | 103,464,942.38     | 247,328,264.02      |
| 二、本年年初余额       | 20,000,000.00 | 135,220,028.06 | 713,628,420.48   | 21,909,243,603.46  | 55,164,985,117.52  | 97,923,077,169.52   |
| 三、本年增减变动金额     | -             | 18,021,287.91  | -                | 11,683,094,491.88  | 2,350,598,497.70   | 14,061,714,277.49   |
| (一) 综合收益总额     | -             | 18,021,287.91  | -                | 11,683,094,491.88  | 2,350,598,497.70   | 14,061,714,277.49   |
| (二) 所有者投入和减少资本 | -             | -              | -                | -                  | 23,627,746,523.96  | 23,627,746,523.96   |
| 1. 所有者投入资本     | -             | -              | -                | -                  | -                  | -                   |
| 1. 利润分配        | -             | -              | 654,206,223.37   | (654,206,223.37)   | -                  | -                   |
| 2. 提取盈余公积      | -             | -              | -                | (9,500,000,000.00) | (1,730,045,804.20) | (11,230,045,804.20) |
| 2. 对所有者的分配     | -             | -              | -                | (9,500,000,000.00) | -                  | -                   |
| 四、本年年末余额       | 20,000,000.00 | 153,241,315.97 | 1,367,834,643.85 | 23,448,131,871.97  | 79,413,284,334.98  | 124,382,492,166.77  |

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





华润置地控股有限公司  
合并所有者权益变动表（续）  
2022年度

人民币元

2021年度

|                | 实收资本              | 其他综合收益          | 归属于母公司所有者权益    |        | 未分配利润             | 小计                | 少数股东权益            | 所有者权益合计           |
|----------------|-------------------|-----------------|----------------|--------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                |                   |                 | 盈余公积           | 其他权益工具 |                   |                   |                   |                   |
| 一、上年年末余额       | 20,000,000,000.00 | 30,226,512.94   | 649,327,199.43 | -      | 12,263,149,398.29 | 32,942,703,110.66 | 42,629,192,213.43 | 75,571,895,324.09 |
| 加：会计政策变更       | -                 | 115,063,911.59  | -              | -      | 1,747,311,800.52  | 1,862,375,712.11  | 191,355,093.56    | 2,053,730,805.67  |
| 加：同一控制下企业合并    | -                 | -               | -              | -      | 142,324,983.59    | 142,324,983.59    | 103,464,942.36    | 245,789,905.97    |
| 二、本年年初余额       | 20,000,000,000.00 | 145,290,424.53  | 649,327,199.43 | -      | 14,152,786,162.40 | 34,947,403,786.36 | 42,924,012,249.37 | 77,871,416,035.73 |
| 三、本年年末余额       | -                 | (10,070,396.47) | -              | -      | 7,820,758,662.11  | 7,810,688,265.64  | 2,020,993,601.09  | 9,831,681,866.73  |
| (一) 综合收益总额     | -                 | -               | -              | -      | -                 | -                 | -                 | -                 |
| (二) 所有者投入和减少资本 | -                 | -               | -              | -      | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 1. 所有者投入资本     | -                 | -               | -              | -      | -                 | -                 | -                 | -                 |
| (三) 利润分配       | -                 | -               | -              | -      | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 1. 提取盈余公积      | -                 | -               | 64,301,221.05  | -      | (64,301,221.05)   | -                 | (472,343,994.64)  | (472,343,994.64)  |
| 2. 对所有者分配      | -                 | -               | -              | -      | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 四、本年年末余额       | 20,000,000,000.00 | 135,220,028.06  | 713,628,420.48 | -      | 21,909,243,603.46 | 42,758,092,052.00 | 55,164,985,117.52 | 97,923,077,169.52 |

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

华润置地控股有限公司  
合并现金流量表  
2022年度

人民币元

|                           | 附注六 | 2022年               | 2021年               |
|---------------------------|-----|---------------------|---------------------|
| 一、经营活动使用的现金流量：            |     |                     |                     |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |     | 117,768,904,923.65  | 97,860,305,252.39   |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |     | 56,493,779.32       | 125,565,611.73      |
| 经营活动现金流入小计                |     | 117,825,398,702.97  | 97,985,870,864.12   |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |     | 108,889,481,602.72  | 100,771,676,937.62  |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |     | 4,227,825,125.83    | 4,556,318,607.26    |
| 支付的各项税费                   |     | 9,474,003,514.07    | 9,558,915,735.43    |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |     | 6,452,910,722.60    | 2,433,992,121.41    |
| 经营活动现金流出小计                |     | 129,044,220,965.22  | 117,320,903,401.72  |
| 经营活动使用的现金流量净额             | 39  | (11,218,822,262.25) | (19,335,032,537.60) |
| 二、投资活动使用的现金流量：            |     |                     |                     |
| 取得投资收益收到的现金               |     | 191,928,830.80      | 72,589,777.28       |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |     | 57,626,885.54       | 128,071,854.38      |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |     | 689,053,163.33      | -                   |
| 取得子公司及其他营业单位收到的现金净额       |     | 1,534,855,985.76    | 999,171.26          |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |     | 5,857,240,886.62    | 35,928,932,129.24   |
| 投资活动现金流入小计                |     | 8,330,705,752.05    | 36,130,592,932.16   |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |     | 14,864,723,132.41   | 13,269,793,760.49   |
| 投资支付的现金                   |     | 24,004,042,758.62   | 5,982,536,947.62    |
| 处置子公司及其他营业单位支付的现金净额       |     | -                   | 5,038,941.84        |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |     | 52,829,309,191.28   | 26,798,974,731.90   |
| 投资活动现金流出小计                |     | 91,698,075,082.31   | 46,056,344,381.85   |
| 投资活动使用的现金流量净额             |     | (83,367,369,330.26) | (9,925,751,449.69)  |

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



华润置地控股有限公司  
合并现金流量表（续）  
2022年度

人民币元

|                     | 附注六 | 2022年              | 2021年             |
|---------------------|-----|--------------------|-------------------|
| 三、筹资活动产生的现金流量：      |     |                    |                   |
| 子公司吸收少数股东投资收到的现金    |     | 23,627,746,523.96  | 10,692,323,261.70 |
| 发行债券收到的现金           |     | 32,801,000,000.00  | 13,000,000,000.00 |
| 取得借款收到的现金           |     | 13,045,338,730.01  | 4,716,077,853.74  |
| 收到其他与筹资活动有关的现金      |     | 54,083,055,125.59  | 58,138,998,061.23 |
| 筹资活动现金流入小计          |     | 123,557,140,379.56 | 86,547,399,176.67 |
| 偿还债务支付的现金           |     | 5,086,409,327.63   | 5,922,101,154.05  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金   |     | 16,414,356,015.25  | 3,155,060,198.27  |
| 支付其他与筹资活动有关的现金      |     | 13,750,890,120.70  | 34,475,253,142.32 |
| 筹资活动现金流出小计          |     | 35,251,655,463.58  | 43,552,414,494.64 |
| 筹资活动产生的现金流量净额       |     | 88,305,484,915.98  | 42,994,984,682.03 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响  |     | (66,256.28)        | 430,235.29        |
| 五、现金及现金等价物净（减少）/增加额 |     | (6,280,772,932.81) | 13,734,630,930.03 |
| 加：年初现金及现金等价物余额      |     | 62,336,441,208.23  | 48,601,810,278.20 |
| 六、年末现金及现金等价物余额      | 40  | 56,055,668,275.42  | 62,336,441,208.23 |

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



华润置地控股有限公司  
公司资产负债表  
2022年12月31日

人民币元

| 资产          | 附注十四 | 2022年12月31日        | 2021年12月31日        |
|-------------|------|--------------------|--------------------|
| 流动资产        |      |                    |                    |
| 货币资金        | 1    | 23,998,017,920.63  | 30,681,056,830.38  |
| 应收账款        |      | 104,139,305.76     | 105,446,821.28     |
| 预付款项        |      | 5,189,242.58       | 2,489,753.02       |
| 其他应收款       | 2    | 298,544,450,177.30 | 228,173,591,589.87 |
| 一年内到期的非流动资产 |      | 232,560,000.00     | 263,160,000.00     |
| 其他流动资产      |      | 28,400,144.24      | 78,832,909.54      |
| 流动资产合计      |      | 322,912,756,790.51 | 259,304,577,904.09 |
| 非流动资产       |      |                    |                    |
| 债权投资        |      | 2,000,000.00       | 2,000,000.00       |
| 长期应收款       |      | 4,083,077,817.96   | 3,344,237,838.74   |
| 长期股权投资      | 3    | 85,007,137,592.90  | 71,359,811,661.38  |
| 使用权资产       |      | 784,225.85         | 24,386,484.37      |
| 固定资产        |      | 7,867,041.27       | 6,110,148.15       |
| 无形资产        |      | 62,992,745.02      | 28,120,066.63      |
| 长期待摊费用      |      | 7,688,150.25       | 4,383,361.47       |
| 其他非流动资产     |      | 74,971,791.98      | 48,740,199.58      |
| 非流动资产合计     |      | 89,246,519,365.23  | 74,817,789,760.32  |
| 资产总计        |      | 412,159,276,155.74 | 334,122,367,664.41 |

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



华润置地控股有限公司  
公司资产负债表（续）  
2022年12月31日

人民币元

| 负债和所有者权益    | 2022年12月31日        | 2021年12月31日        |
|-------------|--------------------|--------------------|
| 流动负债        |                    |                    |
| 短期借款        | 485,400,000.00     | 800,000,000.00     |
| 应付账款        | -                  | 9,535,942.71       |
| 应付职工薪酬      | 103,767,499.47     | 76,114,266.89      |
| 应交税费        | 141,339,544.87     | 168,276,982.53     |
| 其他应付款       | 335,232,450,507.97 | 280,280,834,681.62 |
| 一年内到期的非流动负债 | 5,300,621,305.91   | 4,022,555,104.29   |
| 流动负债合计      | 341,263,578,858.22 | 285,357,316,978.04 |
| 非流动负债       |                    |                    |
| 长期借款        | 748,200,000.00     | 462,800,000.00     |
| 应付债券        | 44,162,628,138.57  | 18,477,516,114.91  |
| 租赁负债        | -                  | 805,001.66         |
| 长期应付款       | 2,814,526,235.50   | 3,695,648,880.00   |
| 非流动负债合计     | 47,725,354,374.07  | 22,636,769,996.57  |
| 负债合计        | 388,988,933,232.29 | 307,994,086,974.61 |
| 所有者权益       |                    |                    |
| 实收资本        | 20,000,000,000.00  | 20,000,000,000.00  |
| 资本公积        | 1,428,490,749.41   | 1,428,490,749.41   |
| 盈余公积        | 1,137,843,622.80   | 483,637,399.43     |
| 未分配利润       | 604,008,551.24     | 4,216,152,540.96   |
| 所有者权益合计     | 23,170,342,923.45  | 26,128,280,689.80  |
| 负债和所有者权益总计  | 412,159,276,155.74 | 334,122,367,664.41 |

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



华润置地控股有限公司  
公司利润表  
2022年度

人民币元

|                        | 2022年            | 2021年            |
|------------------------|------------------|------------------|
| 营业收入                   | 343,460,911.98   | 107,206,930.44   |
| 减：营业成本                 | 156,672,888.89   | 117,345,079.22   |
| 税金及附加                  | 21,466,029.55    | 31,920,761.91    |
| 管理费用                   | 619,160,557.74   | 784,645,460.72   |
| 财务费用                   | (709,900,042.33) | (841,717,774.43) |
| 其中：利息费用                | 4,237,964,947.86 | 4,058,500,476.87 |
| 利息收入                   | 4,883,411,952.94 | 4,949,952,952.59 |
| 加：其他收益                 | 1,905,996.71     | 66,505.56        |
| 投资收益                   | 6,343,396,400.98 | 631,749,034.77   |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资<br>收益 | 251,698,978.55   | 349,660,959.66   |
| 营业利润                   | 6,601,363,875.82 | 646,828,943.35   |
| 加：营业外收入                | 5,357,060.00     | 1,494,097.61     |
| 减：营业外支出                | 9,000.00         | -                |
| 利润总额                   | 6,606,711,935.82 | 648,323,040.96   |
| 减：所得税费用                | 64,649,702.17    | 5,310,830.49     |
| 净利润                    | 6,542,062,233.65 | 643,012,210.47   |
| 其中：持续经营净利润             | 6,542,062,233.65 | 643,012,210.47   |
| 综合收益总额                 | 6,542,062,233.65 | 643,012,210.47   |

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





华润置地控股有限公司  
所有者权益变动表  
2022年度

人民币元

2022年度

|              | 实收资本              | 资本公积             | 盈余公积             | 未分配利润              | 所有者权益合计            |
|--------------|-------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| 一、上年年末及本年初余额 | 20,000,000,000.00 | 1,428,490,749.41 | 483,637,399.43   | 4,216,152,540.96   | 26,128,280,689.80  |
| 二、本年增减变动金额   | -                 | -                | -                | 6,542,062,233.65   | 6,542,062,233.65   |
| (一) 综合收益总额   | -                 | -                | -                | -                  | -                  |
| (二) 利润分配     | -                 | -                | 654,206,223.37   | (654,206,223.37)   | -                  |
| 1. 提取盈余公积    | -                 | -                | -                | (9,500,000,000.00) | (9,500,000,000.00) |
| 2. 对所有者的分配   | -                 | -                | -                | -                  | -                  |
| 三、本年年末余额     | 20,000,000,000.00 | 1,428,490,749.41 | 1,137,843,622.80 | 604,008,551.24     | 23,170,342,923.45  |

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



华润置地控股有限公司  
 公司所有者权益变动表（续）  
 2022年度

人民币元

2021年度

|            | 实收资本              | 资本公积             | 盈余公积           | 未分配利润            | 所有者权益合计           |
|------------|-------------------|------------------|----------------|------------------|-------------------|
| 一、上年年末余额   | 20,000,000,000.00 | 1,428,490,749.41 | 419,336,178.38 | 3,641,136,716.58 | 25,488,963,644.37 |
| 其他会计政策变更   | -                 | -                | -              | (3,695,165.04)   | (3,695,165.04)    |
| 本年年年初余额    | 20,000,000,000.00 | 1,428,490,749.41 | 419,336,178.38 | 3,637,441,551.54 | 25,485,268,479.33 |
| 二、本年增减变动金额 |                   |                  |                |                  |                   |
| （一）综合收益总额  | -                 | -                | -              | 643,012,210.47   | 643,012,210.47    |
| （二）利润分配    |                   |                  |                |                  |                   |
| 1. 提取盈余公积  | -                 | -                | 64,301,221.05  | (64,301,221.05)  | -                 |
| 三、本年年年末余额  | 20,000,000,000.00 | 1,428,490,749.41 | 483,637,399.43 | 4,216,152,540.96 | 26,128,280,689.80 |

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



华润置地控股有限公司  
公司现金流量表  
2022年

人民币元

|                         | 2022年               | 2021年               |
|-------------------------|---------------------|---------------------|
| 一、经营活动使用的现金流量：          |                     |                     |
| 销售商品、提供劳务收到的现金          | 104,139,305.76      | 94,508,349.30       |
| 收到其他与经营活动有关的现金          | 669,989,475.79      | 678,961,442.18      |
| 经营活动现金流入小计              | 774,128,781.55      | 773,469,791.48      |
| 购买商品、接受劳务支付的现金          | 66,627,700.24       | 35,181,264.12       |
| 支付给职工以及为职工支付的现金         | 476,199,798.84      | 621,228,162.52      |
| 支付的各项税费                 | 359,537,785.74      | 201,641,984.09      |
| 支付其他与经营活动有关的现金          | 639,323,511.54      | 502,284,878.43      |
| 经营活动现金流出小计              | 1,541,688,796.36    | 1,360,336,289.16    |
| 经营活动使用的现金流量净额           | (767,560,014.81)    | (586,866,497.68)    |
| 二、投资活动使用的现金流量：          |                     |                     |
| 取得投资收益收到的现金             | 1,709,616,187.39    | 1,451,508,608.08    |
| 收到其他与投资活动有关的现金          | 2,408,489,405.13    | 4,502,252,364.16    |
| 投资活动现金流入小计              | 4,118,105,592.52    | 5,953,760,972.24    |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 104,304,615.90      | 63,249,028.91       |
| 投资支付的现金                 | 11,518,247,800.00   | 5,256,580,931.50    |
| 支付其他与投资活动有关的现金          | 60,806,748,875.04   | 35,798,864,921.81   |
| 投资活动现金流出小计              | 72,429,301,290.94   | 41,118,694,882.22   |
| 投资活动使用的现金流量净额           | (68,311,195,698.42) | (35,164,933,909.98) |

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



华润置地控股有限公司  
公司现金流量表（续）  
2022年

人民币元

|                   | 2022年              | 2021年              |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| 三、筹资活动产生的现金流量：    |                    |                    |
| 取得借款收到的现金         | 2,000,000,000.00   | 1,292,000,000.00   |
| 发行债券收到的现金         | 32,801,000,000.00  | 13,000,000,000.00  |
| 收到其他与筹资活动有关的现金    | 46,322,540,177.66  | 22,096,908,311.57  |
| 筹资活动现金流入小计        | 81,123,540,177.66  | 36,388,908,311.57  |
| 偿还债务支付的现金         | 7,830,180,000.00   | 629,200,000.00     |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 9,991,185,804.37   | 650,899,234.45     |
| 支付其他与筹资活动有关的现金    | 906,457,569.81     | 1,704,176,444.08   |
| 筹资活动现金流出小计        | 18,727,823,374.18  | 2,984,275,678.53   |
| 筹资活动产生的现金流量净额     | 62,395,716,803.48  | 33,404,632,633.04  |
| 四、现金及现金等价物净减少额    | (6,683,038,909.75) | (2,347,167,774.62) |
| 加：年初现金及现金等价物余额    | 30,681,056,830.38  | 33,028,224,605.00  |
| 五、年末现金及现金等价物余额    | 23,998,017,920.63  | 30,681,056,830.38  |

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



## 一、 基本情况

华润置地控股有限公司（以下简称“本公司”）是由华润（深圳）有限公司于2013年1月31日在中华人民共和国广东省深圳市注册成立的有限责任公司。本公司经批准的经营期限为30年，原注册资本为人民币100万元，2016年注册资本调增至人民币200亿元，2017年华润（深圳）有限公司新投入资本人民币16,118,353,815.00元。2018年华润（深圳）有限公司新投入资本人民币1,680,646,185.00元。截至2022年12月31日，本公司实收资本为人民币20,000,000,000.00元。

本公司及子公司（统称“本集团”）经批准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；装修设计以及房地产开发经营。于2021年度，本集团的实际主营业务与经批准业务相符。

本公司母公司为华润（深圳）有限公司，最终控制母公司为中国华润有限公司。

## 二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。截至2022年12月31日，本公司流动负债合计金额超过流动资产合计金额人民币18,350,822,067.71元。因本公司之中间控股公司华润置地有限公司同意在本财务报表签发日起不短于12个月向本公司提供一切必须之财务支持，以维持本公司的继续经营，因此本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

编制本财务报表时，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2022年12月31日的财务状况以及2022年度的经营成果和现金流量。

## 三、 重要会计政策和会计估计

本公司及本集团2022年度财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

### 1. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。



### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 2. 记账本位币

本集团记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

#### 3. 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

##### 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。同一控制下企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的资本溢价及原制度资本公积转入的余额，不足冲减的则调整留存收益。

##### 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。非同一控制下企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核，复核后支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。



### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 4. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

#### 5. 合营安排分类及共同经营

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

#### 6. 现金及现金等价物

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。



### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 7. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

##### 金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

- （1）收取金融资产现金流量的权利届满；
- （2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

##### 金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，以摊余成本计量的金融资产，以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。当且仅当本集团改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。



### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 7. 金融工具（续）

##### 金融资产分类和计量（续）

金融资产的后续计量取决于其分类：

##### *以摊余成本计量的债务工具投资*

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

##### *以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资*

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本集团管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。

##### *以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资*

本集团不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

##### *以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产*

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

##### 金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。



### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 7. 金融工具（续）

##### 金融负债分类和计量（续）

金融负债的后续计量取决于其分类：

##### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，所有公允价值变动均计入当期损益。对于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值进行后续计量，除由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益；如果由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本集团将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

##### 其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

##### 金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产、贷款承诺及财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本集团选择运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产、贷款承诺及财务担保合同，本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。



### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 7. 金融工具（续）

##### 金融工具减值（续）

本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本集团以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本集团计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额，货币时间价值，以及在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本集团直接减记该金融资产的账面余额。

##### 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

##### 财务担保合同

财务担保合同，是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，除指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同外，其余财务担保合同在初始确认后按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额两者孰高者进行后续计量。

##### 金融资产转移

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。



### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 7. 金融工具（续）

##### 金融资产转移（续）

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

#### 8. 存货

本集团的存货主要为房地产开发产品。房地产开发产品包括在建开发产品和已完工开发产品等。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、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

#### 9. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。



### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 9. 长期股权投资（续）

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，终止采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，全部转入当期损益；仍采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理并按比例转入当期损益，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按相应的比例转入当期损益。

#### 10. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。



### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 10. 投资性房地产（续）

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧/摊销。投资性房地产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

|        | 使用寿命   | 预计净残值率 | 年折旧率       |
|--------|--------|--------|------------|
| 房屋及建筑物 | 10-30年 | 5.00%  | 3.17-9.50% |
| 土地使用权  | 40-70年 | -      | 1.43-2.50% |

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

#### 11. 固定资产

固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量，并考虑预计弃置费用因素的影响。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。除使用提取的安全生产费及维简费形成的之外，固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

|        | 使用寿命   | 预计净残值率      | 年折旧率         |
|--------|--------|-------------|--------------|
| 房屋及建筑物 | 10-30年 | 5.00%       | 3.17-9.50%   |
| 机器设备   | 5年     | 5.00-10.00% | 18.00-19.00% |
| 运输工具   | 5-10年  | 4.00-5.00%  | 9.50-19.20%  |
| 其他设备   | 5年     | 3.00-5.00%  | 19.00-19.40% |

固定资产的各组成部分具有不同使用寿命或以不同方式为企业提供经济利益的，适用不同折旧率和折旧方法。

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。



### 三、 重要会计政策和会计估计（续）

#### 12. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

#### 13. 借款费用

借款费用，是指本集团因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- （1） 资产支出已经发生；
- （2） 借款费用已经发生；
- （3） 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- （1） 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定；
- （2） 占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。



### 三、 重要会计政策和会计估计（续）

#### 14. 无形资产

无形资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。但非同一控制下企业合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，即单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

无形资产按照其能为本集团带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本集团带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

各项无形资产的使用寿命如下：

|       | 使用寿命 |
|-------|------|
| 土地使用权 | 40年  |
| 软件使用权 | 2年   |
| 经营权   | 20年  |

本集团取得的土地使用权，通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权和建筑物分别作为无形资产和固定资产核算。外购土地及建筑物支付的价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本集团至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

对使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。此类无形资产不予摊销，在每个会计期间对其使用寿命进行复核。如果有证据表明使用寿命是有限的，则按上述使用寿命有限的无形资产的政策进行会计处理。

#### 15. 长期待摊费用

长期待摊费用采用直线法摊销，摊销期如下：

|          | 摊销期   |
|----------|-------|
| 经营租赁改良支出 | 5-10年 |
| 其他       | 2-10年 |



### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 16. 资产减值

本集团对除存货、合同资产及与合同成本有关的资产、递延所得税资产、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### 17. 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。



### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 17. 职工薪酬（续）

##### 离职后福利（设定提存计划）

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，还参加了企业年金，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

##### 离职后福利（设定受益计划）

本集团运作一项设定受益退休金计划，该计划要求向独立管理的基金缴存费用。该计划未注入资金，设定受益计划下提供该福利的成本采用预期累积福利单位法。

设定受益退休金计划引起的重新计量，包括精算利得或损失，资产上限影响的变动（扣除包括在设定受益计划净负债利息净额中的金额）和计划资产回报（扣除包括在设定受益计划净负债利息净额中的金额），均在资产负债表中立即确认，并在其发生期间通过其他综合收益计入所有者权益，后续期间不转回至损益。

在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：修改设定受益计划时；本集团确认相关重组费用或辞退福利时。

利息净额由设定受益计划净负债或净资产乘以折现率计算而得。本集团在利润表的营业成本、管理费用、研发费用、销售费用、财务费用中确认设定受益计划净义务的如下变动：服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失；利息净额，包括计划资产的利息收益、计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

##### 辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### 18. 与客户之间的合同产生的收入

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。



### 三、 重要会计政策和会计估计（续）

#### 18. 与客户之间的合同产生的收入（续）

##### 销售商品合同

本集团与客户之间的销售商品合同通常包含转让房产及商品房、工程物资等履约义务。根据销售合同条款、收款安排、法律法规的规定，本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照投入法确认收入，根据实际测量的完工进度、评估已实现的结果确定房产及商品房销售的履约进度。其他的房产和商品的销售，本集团通常在综合考虑了下列因素的基础上，以客户取得相关商品的控制权时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

##### 提供服务合同

本集团与客户之间的提供服务合同通常包含物业管理服务、设计开发服务等履约义务，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收入款项，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照投入法，根据时间进度等确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

##### 建造合同

本集团与客户之间的建造合同通常包含提供工程施工服务履约义务。由于客户能够控制本集团履约过程中的在建资产，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照投入法，根据已发生的成本占预算总成本的比例确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

##### 合同变更

本集团与客户之间的建造合同发生合同变更时：

- （1） 如果合同变更增加了可明确区分的建造服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增建造服务单独售价的，本集团将该合同变更作为一份单独的合同进行会计处理；
- （2） 如果合同变更不属于上述第（1）种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间可明确区分的，本集团将其视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；



### 三、 重要会计政策和会计估计（续）

#### 18. 与客户之间的合同产生的收入（续）

##### 合同变更（续）

- (3) 如果合同变更不属于上述第（1）种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间不可明确区分，本集团将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

#### 19. 合同资产与合同负债

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本集团将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

##### 合同资产

合同资产是指已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。

##### 合同负债

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。

#### 20. 与合同成本有关的资产

本集团与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。根据其流动性，分别列报在存货、其他流动资产和其他非流动资产中。

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产，除非该资产摊销期限不超过一年。

本集团为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围的，且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

- (1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- (2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
- (3) 该成本预期能够收回。

本集团对与合同成本有关的资产采用与该资产相关的收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。



### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 20. 与合同成本有关的资产（续）

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本集团将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- （1）企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- （2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得（1）减（2）的差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

#### 21. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

#### 22. 递延所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本集团对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。



### 三、重要会计政策和会计估计(续)

#### 22. 递延所得税(续)

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债。除非：

- (1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损；
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异，能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

- (1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损；
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。



### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 23. 租赁

##### 租赁的识别

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

##### 单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本集团将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：

- （1）承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；
- （2）该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

##### 租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团作为出租人和承租人时，将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

##### 租赁期的评估

租赁期是本集团有权使用租赁资产且不可撤销的期间。本集团有续租选择权，即有权选择续租该资产，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本集团有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期包含终止租赁选择权涵盖的期间。发生本集团可控范围内的重大事件或变化，且影响本集团是否合理确定将行使相应选择权的，本集团对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估。

##### 作为承租人

##### 使用权资产

本集团使用权资产类别主要包括房屋建筑物和机器设备。



### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 23. 租赁（续）

在租赁期开始日，本集团将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；承租人发生的初始直接费用；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本集团后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。

##### 租赁负债

在租赁期开始日，本集团将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

##### 租赁变更

租赁变更是原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- （1）该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- （2）增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，本集团采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的本集团增量借款利率作为折现率。



### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 23. 租赁（续）

就上述租赁负债调整的影响，本集团区分以下情形进行会计处理：

- （1）租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团调减使用权资产的账面价值，以反映租赁的部分终止或完全终止，部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；
- （2）其他租赁变更，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

##### 短期租赁和低价值资产租赁

本集团将在租赁期开始日，租赁期不超过12个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币4万元的租赁认定为低价值资产租赁。本集团转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本集团对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

##### 作为出租人

租赁开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团按照各部分单独价格的相对比例分摊合同对价。

##### 作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

#### 24. 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量权益工具投资。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本集团以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本集团假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场或最有利市场是本集团在计量日能够进入的交易市场。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。



### 三、 重要会计政策和会计估计（续）

#### 24. 公允价值计量（续）

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

#### 25. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

##### 判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

##### 经营租赁——作为出租人

本集团就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为，根据租赁合同的条款，本集团保留了这些房地产所有权上的所有重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

##### 合并范围——本集团持有被投资方半数或以下的表决权

本集团认为，对于合并范围内公司虽然有些拥有不足半数的表决权，但是本集团是有权决定一个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，因此作为合并范围内子公司进行处理。



### 三、 重要会计政策和会计估计（续）

#### 25. 重大会计判断和估计（续）

##### 判断（续）

##### 建造合同履行进度的确定方法

本集团按照投入法确定提供建造合同的履约进度，具体而言，本集团按照累计实际发生的建造成本占预计总成本的比例确定履约进度，累计实际发生的成本包括本集团向客户转移商品过程中所发生的直接成本和间接成本。本集团认为，与客户之间的建造合同价款以建造成本为基础确定，实际发生的建造成本占预计总成本的比例能够如实反映建造服务的履约进度。鉴于建造合同存续期间较长，可能跨越若干会计期间，本集团会随着建造合同的推进复核并修订预算，相应调整收入确认金额。

##### 业务模式

金融资产于初始确认时的分类取决于本集团管理金融资产的业务模式，在判断业务模式时，本集团考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时，本集团需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。

##### 合同现金流量特征

金融资产于初始确认时的分类取决于金融资产的合同现金流量特征，需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付时，包含对货币时间价值的修正进行评估时，需要判断与基准现金流量相比是否具有显著差异、对包含提前还款特征的金融资产，需要判断提前还款特征的公允价值是否非常小等。

##### 估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

##### 金融工具和合同资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具和合同资产的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。



### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 25. 重大会计判断和估计（续）

##### 估计的不确定性（续）

###### 除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

###### 非上市股权投资的公允价值

非上市的股权投资的估值，是根据具有类似合同条款和风险特征的其他金融工具的当前折现率折现的预计未来现金流量。这要求本集团估计预计未来现金流量、信用风险、波动和折现率，因此具有不确定性。

###### 存货跌价准备

如附注三、8所述，本公司的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常生活中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

如果管理层对存货估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订，修订后的估计售价低于目前采用的估计售价，或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费高于目前采用的估计，本集团需对存货增加计提跌价准备。如果实际售价，至完工时将要发生的成本，销售费用以及相关税费高于或低于管理层的估计，则本集团将于相应的会计期间将相关影响在利润表中予以确认。

###### 土地增值税

按照中国相关税法规定，本集团需缴纳土地增值税。于资产负债表日，地方税务机关尚未对部分开发项目土地增值税清算应纳税额出具意见。本集团依据《土地增值税暂行条例》及其实施细则的规定计算应纳税额入账。如果地方税务机关审核确认税额与原入账金额不一致，该差异将计入完成土地增值税清算的会计期间。



### 三、 重要会计政策和会计估计（续）

#### 25. 重大会计判断和估计（续）

##### 估计的不确定性（续）

###### 所得税

递延所得税资产根据可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损确定，并通过预计该暂时性差异及可抵扣亏损实现时适用的实际税率计量。此项资产的确认依据很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损的应纳税所得额为限，需要管理层对公司未来财务表现、国家税法要求等做出判断。根据现有经验预计的未来应纳税所得额可能与实际结果有所不同。一旦发生这种情况，本集团则需于估计变更年度做出调整，可能对本集团的损益造成影响。

本集团在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要相关税务机关的认定。如果这些税务事项的最终认定结果同最初入账的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税产生影响。

###### 递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

###### 承租人增量借款利率

对于无法确定租赁内含利率的租赁，本集团采用承租人增量借款利率作为折现率计算租赁付款额的现值。确定增量借款利率时，本集团根据所处经济环境，以可观察的利率作为确定增量借款利率的参考基础，在此基础上，根据自身情况、标的资产情况、租赁期和租赁负债金额等租赁业务具体情况对参考利率进行调整以得出适用的增量借款利率。



#### 四、 税项

本集团本年度主要税项及其税率列示如下：

| 税种      | 计税依据          | 税率              |
|---------|---------------|-----------------|
| 增值税     | 应税收入          | 3%、5%、6%、9%、13% |
| 土地增值税   | 应纳税土地增值额      | 累进税率30%~60%     |
| 城市维护建设税 | 应缴流转税税额       | 7%              |
| 房产税     | 房产原值的70%或租金收入 | 1.2%或12%        |
| 教育费附加   | 应缴流转税税额       | 3%              |
| 地方教育费附加 | 应缴流转税税额       | 2%              |
| 企业所得税   | 应纳税所得额        | 20%、25%         |

##### 企业所得税税收优惠

按财税〔2019〕13号《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》的有关规定享受企业所得税优惠政策，即自2019年1月1日至2021年12月31日，年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

除上述公司外本公司及其他下属公司均执行企业所得税基本税率25%。



华润置地控股有限公司  
财务报表附注（续）  
2022年度

人民币元

五、 合并财务报表的合并范围

1. 子公司情况

本公司子公司的情况如下：

|                        | 主要经营地/<br>注册地 | 业务<br>性质 | 注册<br>资本（万） | 持股比例（%） |        | 表决权<br>比例（%） | 备注 |
|------------------------|---------------|----------|-------------|---------|--------|--------------|----|
|                        |               |          |             | 直接      | 间接     |              |    |
| 汕头市华润置地地产发展有<br>限公司    | 汕头市           | 房地产开发    | 90,000.00   | 51.00   | -      | 51.00        |    |
| 广西联合佳成置业有限公司           | 南宁市           | 房地产开发    | 65,000.00   | 51.00   | -      | 51.00        |    |
| 南宁西园润成房地产开发有<br>限公司    | 南宁市           | 房地产开发    | 500.00      | -       | 51.00  | 51.00        |    |
| 广州瓊仓房地产开发有限公司          | 广州市           | 房地产开发    | 120,000.00  | 60.00   | -      | 60.00        |    |
| 广州朋识房地产开发有限公司          | 广州市           | 房地产开发    | 60,000.00   | 60.00   | -      | 60.00        |    |
| 汕头市润侨地产发展有限公<br>司      | 汕头市           | 房地产开发    | 60,000.00   | 51.00   | -      | 51.00        |    |
| 润加速创业服务（深圳）有<br>限公司    | 深圳市           | 商务服务     | 100.00      | 100.00  | -      | 100.00       |    |
| 沈阳润置企业管理有限公司           | 沈阳市           | 商务服务     | 500,000.00  | 100.00  | -      | 100.00       |    |
| 沈阳华润润家养老服务有限<br>公司     | 沈阳市           | 养老服务     | 15,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 沈阳润丰房地产有限公司            | 沈阳市           | 房地产开发    | 17,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 沈阳润地房地产有限公司            | 沈阳市           | 房地产开发    | 40,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 大连润海房地产有限公司            | 大连市           | 房地产开发    | 218,000.00  | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 大连润品房地产有限公司            | 大连市           | 房地产开发    | 18,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 杭州润城房地产开发有限公司          | 杭州市           | 房地产开发    | 290,000.00  | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 湛江市润投房地产有限公司           | 湛江市           | 商务服务     | 47,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 柳州润柳置业开发有限公司           | 柳州市           | 房地产开发    | 147,000.00  | -       | 60.00  | 60.00        |    |
| 东莞市万象松湖房地产有限<br>公司     | 东莞市           | 房地产开发    | 68,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 汕尾市润兴房地产开发有限<br>公司     | 汕尾市           | 房地产开发    | 130,000.00  | -       | 51.00  | 51.00        |    |
| 惠州市润佳发展有限公司            | 惠州市           | 房地产开发    | 100,000.00  | -       | 60.00  | 60.00        |    |
| 崇左市润投房地产有限公司           | 崇左市           | 商务服务     | 28,823.00   | -       | 49.00  | 51.00        | 注1 |
| 珠海市润地房地产有限公司           | 珠海市           | 房地产开发    | 40,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 东莞市润合房地产有限公司           | 东莞市           | 房地产开发    | 1,000.00    | -       | 70.00  | 70.00        |    |
| 呼和浩特华润房地产开发有<br>限公司    | 呼和浩特市         | 房地产开发    | 23,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 大连润地房地产有限公司            | 大连市           | 房地产开发    | 16,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 沈阳润府房地产开发有限公<br>司      | 沈阳市           | 房地产开发    | 5,300.00    | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 沈阳润品房地产开发有限公<br>司      | 沈阳市           | 房地产开发    | 80,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 哈尔滨润府房地产开发有限<br>公司     | 哈尔滨市          | 房地产开发    | 40,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 哈尔滨润新房地产开发有限<br>公司     | 哈尔滨市          | 房地产开发    | 30,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 华润城市交通设施开发（沈<br>阳）有限公司 | 沈阳市           | 房地产开发    | 68,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 南宁华润置地北湖房地产有<br>限公司    | 南宁市           | 房地产开发    | 60,000.00   | 100.00  | -      | 100.00       |    |



华润置地控股有限公司  
财务报表附注（续）  
2022年度

人民币元

五、 合并财务报表的合并范围（续）

1. 子公司情况（续）

|                    | 主要经营地/<br>注册地 | 业务<br>性质 | 注册<br>资本（万）  | 持股比例（%） |        | 表决权<br>比例（%） | 备注 |
|--------------------|---------------|----------|--------------|---------|--------|--------------|----|
|                    |               |          |              | 直接      | 间接     |              |    |
| 上海泓磊房地产开发有限公司      | 上海市           | 房地产开发    | 1,000,000.00 | 100.00  | -      | 100.00       |    |
| 温州富茂房地产开发有限公司      | 温州            | 房地产开发    | 43,000.00    | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 上海市晋昌房地产有限公司       | 上海            | 房地产开发    | 3,000.00     | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 杭州卓越润达置业有限公司       | 杭州            | 房地产开发    | 130,000.00   | -       | 50.00  | 51.00        | 注1 |
| 杭州润地亚运村开发有限公司      | 杭州            | 房地产开发    | 460,000.00   | -       | 66.00  | 66.00        |    |
| 宁波润景房地产开发有限公司      | 宁波            | 房地产开发    | 40,000.00    | -       | 51.00  | 51.00        |    |
| 温州润杰房地产开发有限公司      | 温州            | 房地产开发    | 324,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 徐州铭圣房地产开发有限公司      | 徐州            | 房地产开发    | 40,000.00    | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 徐州荣润房地产开发有限公司      | 徐州            | 房地产开发    | 22,500.00    | -       | 50.00  | 51.00        | 注1 |
| 华润城市交通设施开发(沈阳)有限公司 | 沈阳市           | 房地产开发    | 68,000.00    | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 沈阳润投房地产开发有限公司      | 沈阳市           | 房地产开发    | 208,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 大连润新房地产有限公司        | 大连市           | 房地产开发    | 87,000.00    | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 内蒙古宏义恒利商贸有限责任公司    | 内蒙古           | 批发       | 50,000.00    | -       | 80.00  | 100.00       |    |
| 沈阳润城房地产开发有限公司      | 沈阳市           | 房地产开发    | 67,000.00    | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 沈阳润嘉房地产开发有限公司      | 沈阳市           | 房地产开发    | 99,000.00    | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 嘉兴润桐置业有限公司         | 嘉兴市           | 房地产开发    | 50,000.00    | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 义乌市润隆商业管理有限公司      | 义乌市           | 房地产开发    | 1,000.00     | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 无锡润祥房地产开发有限公司      | 无锡市           | 商务服务业    | 58,000.00    | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 温州润茂房地产开发有限公司      | 温州市           | 房地产开发    | 240,000.00   | -       | 51.00  | 51.00        |    |
| 杭州润汀商业地产有限公司       | 杭州市           | 房地产开发    | 1,000.00     | -       | 70.00  | 70.00        |    |
| 嘉兴润善建设开发有限公司       | 嘉兴市           | 房地产开发    | 55,000.00    | -       | 51.00  | 51.00        |    |
| 深圳市润投咨询有限公司        | 深圳市           | 商务服务     | 1,000,000.00 | 100.00  | -      | 100.00       |    |
| 深圳市笋岗华润置地发展有限公司    | 深圳市           | 房地产开发    | 290,000.00   | -       | 70.00  | 70.00        |    |
| 福清市润投房地产开发有限公司     | 福清市           | 房地产开发    | 29,000.00    | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 华润置地深南发展(深圳)有限公司   | 深圳市           | 房地产开发    | 100,000.00   | -       | 51.00  | 51.00        |    |
| 西安中央文化商务区控股有限公司    | 西安市           | 商务服务     | 100,000.00   | -       | 70.00  | 70.00        |    |
| 福州市润投房地产有限公司       | 福州市           | 房地产开发    | 25,000.00    | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 佛山市润锦房地产开发有限公司     | 佛山市           | 房地产开发    | 18,000.00    | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 江门市润地房地产有限公司       | 江门市           | 商务服务     | 45,000.00    | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 厦门润投房地产开发有限公司      | 厦门市           | 房地产开发    | 36,000.00    | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 东莞市润溪房地产有限公司       | 东莞市           | 房地产开发    | 34,999.00    | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 深圳市润宜城市建设管理有限公司    | 东莞市           | 房地产开发    | 18,000.00    | -       | 100.00 | 100.00       |    |



## 五、 合并财务报表的合并范围（续）

### 1. 子公司情况（续）

|                   | 主要经营地/<br>注册地 | 业务<br>性质                     | 注册<br>资本（万） | 持股比例（%） |        | 表决权<br>比例（%） | 备注 |
|-------------------|---------------|------------------------------|-------------|---------|--------|--------------|----|
|                   |               |                              |             | 直接      | 间接     |              |    |
| 广州市润悦房地产开发有限公司    | 广州市           | 房地产开发                        | 1,000.00    | -       | 51.00  | 51.00        |    |
| 广州市润畔置业有限公司       | 广州市           | 房地产开发                        | 1,000.00    | -       | 50.00  | 51.00        | 注1 |
| 肇庆市润增置业有限公司       | 肇庆市           | 房地产开发                        | 2,000.00    | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 揭阳祥越实业投资有限公司      | 揭阳市           | 房地产开发                        | 70,000.00   | -       | 50.00  | 51.00        | 注1 |
| 东莞市润石房地产有限公司      | 东莞市           | 房地产开发                        | 55,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 华润置地(湛江)有限公司      | 湛江市           | 房地产开发                        | 1,000.00    | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 深圳市润朗房地产有限公司      | 深圳市           | 房地产开发                        | 80,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 柳州轨道交通置业发展有限公司    | 柳州市           | 房地产开发                        | 235,000.00  | -       | 51.00  | 51.00        |    |
| 惠州市润衡房地产有限公司      | 惠州市           | 房地产开发                        | 101,695.00  | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 惠州市润浩房地产有限公司      | 惠州市           | 房地产开发                        | 65,000.00   | -       | 51.00  | 51.00        |    |
| 广州臻通实业发展有限公司      | 广州市           | 房地产开发                        | 1,000.00    | -       | 60.00  | 60.00        |    |
| 深圳市润和城房地产有限公司     | 深圳市           | 房地产开发                        | 10,000.00   | -       | 51.00  | 51.00        |    |
| 深圳市润鹏置业发展有限公司     | 深圳市           | 房地产开发                        | 62,008.00   | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 华润置地(东莞)有限公司      | 东莞市           | 房地产开发                        | 180,000.00  | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 南宁市悦年华康复医院有限公司    | 南宁市           | 批发<br>电信、广播电<br>视和卫星传输<br>服务 | 5,000.00    | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 华润田心置地有限公司        | 深圳市           | 房地产开发                        | 170,000.00  | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 佛山市顺德区润添房地产开发有限公司 | 佛山市           | 房地产开发                        | 227,000.00  | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 广州市润尚房地产开发有限公司    | 广州市           | 房地产开发                        | 76,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 东莞市润林房地产有限公司      | 东莞市           | 房地产开发                        | 100,000.00  | -       | 51.00  | 51.00        |    |
| 成都润置置业有限公司        | 成都市           | 房地产开发                        | 150,000.00  | 100.00  | -      | 100.00       |    |
| 西安奥体中心控股有限公司      | 西安市           | 商务服务                         | 150,000.00  | -       | 70.00  | 70.00        |    |
| 西安丝路国际会展中心有限公司    | 西安市           | 商务服务                         | 200,000.00  | -       | 70.00  | 70.00        |    |
| 武汉润置房地产开发有限公司     | 武汉市           | 房地产开发                        | 500,000.00  | 100.00  | -      | 100.00       |    |
| 赣州润地置业有限公司        | 赣州市           | 房地产开发                        | 26,100.00   | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 兰州润泽置地有限公司        | 兰州市           | 房地产开发                        | 60,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 合肥润置房地产开发有限公司     | 合肥市           | 房地产开发                        | 50,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 长沙润置房地产开发有限公司     | 长沙市           | 商务服务                         | 65,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 长沙润利房地产开发有限公司     | 长沙市           | 商务服务                         | 34,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 阜阳润置房地产开发有限公司     | 阜阳市           | 商务服务                         | 219,608.00  | -       | 51.00  | 51.00        |    |
| 武汉美丰采房地产有限公司      | 武汉市           | 房地产开发                        | 1,429.00    | -       | 30.00  | 66.67        | 注1 |
| 长沙润置雨花房地产开发有限公司   | 长沙市           | 房地产开发                        | 100,000.00  | -       | 80.00  | 80.00        |    |



华润置地控股有限公司  
财务报表附注（续）  
2022年度

人民币元

五、 合并财务报表的合并范围（续）

1. 子公司情况（续）

|                   | 主要经营地/<br>注册地 | 业务<br>性质 | 注册<br>资本（万）  | 持股比例（%） |        | 表决权<br>比例（%） | 备注     |
|-------------------|---------------|----------|--------------|---------|--------|--------------|--------|
|                   |               |          |              | 直接      | 间接     |              |        |
| 武汉润邦房地产开发有限公司     | 武汉市           | 房地产开发    | 125,000.00   | -       | 55.56  | 55.56        |        |
| 武汉润联志合房地产开发有限公司   | 武汉市           | 房地产开发    | 113,500.00   | -       | 51.00  | 51.00        |        |
| 北京润置商业运营管理有限公司    | 北京市           | 商务服务     | 1,000,000.00 | 100.00  | -      | 100.00       |        |
| 天津润粮置业有限公司        | 天津市           | 房地产开发    | 123,529.00   | -       | 51.00  | 51.00        |        |
| 济南华泉房地产开发有限公司     | 济南市           | 房地产开发    | 5,000.00     | -       | 89.00  | 89.00        |        |
| 济南华置房地产开发有限公司     | 济南市           | 房地产开发    | 45,000.00    | -       | 89.00  | 89.00        |        |
| 北京特文房地产开发有限公司     | 北京市           | 房地产开发    | 120,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       |        |
| 河南天地康健置业有限公司      | 新乡市           | 房地产开发    | 3,144.00     | -       | 50.00  | 51.00        | 注1     |
| 许昌华置房地产开发有限公司     | 许昌市           | 房地产开发    | 1,000.00     | -       | 100.00 | 100.00       |        |
| 河南润置兴东房地产开发有限公司   | 郑州市           | 房地产开发    | 100,000.00   | -       | 60.00  | 60.00        |        |
| 康山东润曙光房地产开发有限公司   | 唐山市           | 房地产开发    | 75,000.00    | -       | 73.33  | 73.33        |        |
| 华润置地发展(北京)有限公司    | 北京市           | 房地产开发    | 164,286.00   | -       | 30.00  | 51.00        | 注1     |
| 北京润嘉置业有限公司        | 北京市           | 房地产开发    | 34,000.00    | -       | 100.00 | 100.00       |        |
| 石家庄润联房地产开发有限公司    | 石家庄市          | 房地产开发    | 34,000.00    | -       | 100.00 | 100.00       |        |
| 太原润辰房地产开发有限公司     | 太原市           | 房地产开发    | 31,415.89    | -       | 65.00  | 65.00        |        |
| 张家口润欣房地产开发有限公司    | 张家口市          | 房地产开发    | 3,200.00     | -       | 100.00 | 100.00       |        |
| 青岛润置联合投资有限公司      | 青岛市           | 商务服务     | 60,000.00    | -       | 49.00  | 79.00        | 注1     |
| 北京润源置业有限公司        | 北京市           | 房地产开发    | 62,000.00    | -       | 100.00 | 100.00       |        |
| 河南润正房地产开发有限公司     | 郑州市           | 房地产开发    | 68,000.00    | -       | 50.00  | 51.00        | 新并购/注1 |
| 廊坊润源润成房地产开发有限公司   | 廊坊市           | 房地产开发    | 23,000.00    | -       | 100.00 | 100.00       |        |
| 石家庄润广房地产开发有限公司    | 石家庄市          | 房地产开发    | 56,000.00    | -       | 100.00 | 100.00       |        |
| 青岛润置华城投资有限公司      | 胶州市           | 商务服务业    | 28,500.00    | -       | 49.00  | 51.00        | 注1     |
| 成都润盈置业有限公司        | 成都市           | 房地产开发    | 500,000.00   | 100.00  | -      | 100.00       |        |
| 成都润星置业有限公司        | 成都市           | 房地产开发    | 22,000.00    | -       | 100.00 | 100.00       |        |
| 宜宾润汇房地产开发有限公司     | 宜宾市           | 房地产开发    | 60,000.00    | -       | 100.00 | 100.00       |        |
| 贵阳润林置业有限公司        | 贵阳市           | 房地产开发    | 1,000.00     | -       | 100.00 | 100.00       |        |
| 兰州润和置地有限公司        | 兰州市           | 房地产开发    | 55,000.00    | -       | 100.00 | 100.00       |        |
| 西安国际港务区润泽房地产有限公司  | 西安            | 房地产开发    | 50,000.00    | -       | 100.00 | 100.00       |        |
| 贵阳润泽置业有限公司        | 贵阳            | 房地产开发    | 94,000.00    | -       | 100.00 | 100.00       |        |
| 广西华润基金管理有限公司      | 南宁市           | 商务服务     | 1,000.00     | 80.00   | -      | 80.00        |        |
| 南宁深润投资管理有限公司      | 南宁市           | 商务服务     | 1,000.00     | -       | 100.00 | 100.00       |        |
| 华润置地(武汉)数据咨询服务有限公 | 武汉市           | 商务服务     | 5,000.00     | 100.00  | -      | 100.00       |        |



## 五、 合并财务报表的合并范围（续）

### 1. 子公司情况（续）

|                    | 主要经营地/<br>注册地 | 业务<br>性质                | 注册<br>资本（万） | 持股比例（%） |        | 表决权<br>比例（%） | 备注 |
|--------------------|---------------|-------------------------|-------------|---------|--------|--------------|----|
|                    |               |                         |             | 直接      | 间接     |              |    |
| 万影影业(深圳)有限公司       | 深圳市           | 广播、电视、<br>电影和影视录<br>音制作 | 30,000.00   | 100.00  | -      | 100.00       |    |
| 华润文化体育发展有限公司       | 深圳市           | 体育                      | 10,000.00   | 100.00  | -      | 100.00       |    |
| 有巢住房租赁(深圳)有限公司     | 深圳市           | 商务服务                    | 50,000.00   | 100.00  | -      | 100.00       |    |
| 有巢房屋租赁(上海)有限公司     | 上海市           | 商务服务                    | 20,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 上海有巢优居房屋租赁有限公司     | 上海市           | 房地产租赁                   | 15,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 润沃房地产开发经营(上海)有限公司  | 上海市           | 房地产开发                   | 33,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 润源房屋租赁(上海)有限公司     | 上海            | 商务服务                    | 39,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 华润置地(珠海)有限公司       | 珠海市           | 商务服务                    | 48,000.00   | 100.00  | -      | 100.00       |    |
| 华润城市交通设施管理(深圳)有限公司 | 深圳市           | 商务服务                    | 6,000.00    | 100.00  | -      | 100.00       |    |
| 华润建筑有限公司           | 北京市           | 建筑安装                    | 120,000.00  | 100.00  | -      | 100.00       |    |
| 上海华润建筑设计研究院有限公司    | 上海市           | 专业技术服务                  | 300.00      | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 赣州润地建设管理有限公司       | 赣州市           | 专业技术服务                  | 200.00      | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 武汉润济养老院有限公司        | 武汉市           | 商务服务                    | 2,000.00    | 60.00   | -      | 60.00        |    |
| 广州润康养老发展有限公司       | 广州市           | 养老服务                    | 679.00      | 95.00   | -      | 95.00        |    |
| 润地康养(深圳)产业发展有限公司   | 深圳市           | 商务服务                    | 100,000.00  | 100.00  | -      | 100.00       |    |
| 湖南润地健康养老服务有限公司     | 长沙市           | 养老                      | 360.00      | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 华润置地(沈阳)有限公司       | 沈阳市           | 房地产开发                   | 22,500.00   | 51.11   | -      | 51.11        |    |
| 华润置地(沈阳)房地产开发有限公司  | 沈阳市           | 房地产开发                   | 2,000.00    | -       | 51.00  | 51.00        |    |
| 华润置地(苏州)有限公司       | 苏州市           | 房地产开发                   | 239,855.00  | 75.00   | -      | 75.00        |    |
| 华润置地(盐城)有限公司       | 盐城市           | 房地产开发                   | 20,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 华润置地南京发展有限公司       | 南京市           | 房地产开发                   | 100,000.00  | -       | 60.00  | 60.00        |    |
| 华润置地南京开发有限公司       | 南京市           | 商务服务                    | 2,000.00    | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 华润置地(苏州)建设有限公司     | 苏州市           | 房地产开发                   | 70,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 华润置地(常州)有限公司       | 常州市           | 房地产开发                   | 416,138.00  | 51.00   | -      | 51.00        |    |
| 重庆华润置地渝新房地产有限公司    | 重庆市           | 房地产开发                   | 92,006.00   | -       | 51.00  | 51.00        |    |
| 重庆华润置地隆盛房地产有限公司    | 重庆市           | 房地产开发                   | 69,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 合肥润展房地产开发有限公司      | 合肥市           | 房地产开发                   | 39,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 常州润泓房地产开发有限公司      | 常州市           | 房地产开发                   | 50,000.00   | -       | 36.00  | 70.00        | 注1 |
| 合肥润创房地产开发有限公司      | 合肥市           | 房地产开发                   | 73,000.00   | -       | 51.00  | 51.00        |    |
| 南通润腾房地产开发有限公司      | 南通市           | 房地产开发                   | 155,840.00  | -       | 51.00  | 51.00        |    |
| 华润置地(苏州)地产置业有限公司   | 苏州市           | 房地产开发                   | 23,000.00   | -       | 57.98  | 57.98        |    |



华润置地控股有限公司  
财务报表附注（续）  
2022年度

人民币元

五、 合并财务报表的合并范围（续）

1. 子公司情况（续）

|                    | 主要经营地/<br>注册地 | 业务<br>性质       | 注册<br>资本（万）  | 持股比例（%） |        | 表决权<br>比例（%） | 备注 |
|--------------------|---------------|----------------|--------------|---------|--------|--------------|----|
|                    |               |                |              | 直接      | 间接     |              |    |
| 深圳市润悦房地产有限公司       | 深圳市           | 商务服务           | 280,000.00   | -       | 51.00  | 51.00        |    |
| 华润置地(苏州)实业有限公司     | 江苏            | 房地产开发、<br>物业管理 | 4,100.00     | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 温州润祥房地产开发有限公司      | 温州市           | 房地产开发          | 5,000.00     | -       | 51.00  | 51.00        |    |
| 华润置地(无锡)开发有限公司     | 无锡            | 房地产开发          | 99,013.00    | -       | 51.00  | 51.00        |    |
| 江阴润源房地产开发有限公司      | 江苏            | 房地产开发、<br>物业管理 | 160,000.00   | -       | 75.00  | 75.00        |    |
| 南京润渤房地产开发有限公司      | 南京            | 房地产开发          | 23,000.00    | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 无锡润融房地产开发有限公司      | 无锡市           | 房地产业           | 41,000.00    | -       | 51.00  | 51.00        |    |
| 合肥润开房地产开发有限公司      | 合肥市           | 商务服务业          | 65,000.00    | -       | 51.00  | 51.00        |    |
| 上海奕汇投资咨询有限公司       | 上海市           | 商务服务           | 300,100.00   | 99.97   | -      | 100.00       |    |
| 上海华泓钰盛房地产开发有限公司    | 上海市           | 房地产开发          | 450,000.00   | -       | 50.01  | 51.00        |    |
| 华润置地(泰州)有限公司       | 泰州市           | 房地产开发          | 86,155.00    | 30.00   | -      | 66.67        | 注1 |
| 华润置地(昆山)发展有限公司     | 昆山市           | 房地产开发          | 20,000.00    | -       | 51.00  | 51.00        |    |
| 四川润地盛梓养老服务有限公司     | 成都市           | 养老服务           | 1,632.52     | 51.00   | -      | 51.00        |    |
| 华润置地城市更新(深圳)有限公司   | 深圳市           | 房地产开发          | 30,000.00    | 100.00  | -      | 100.00       |    |
| 南京卫元舟实业有限公司        | 南京            | 商务服务           | 3,793.56     | 70.60   | -      | 70.60        |    |
| 南京钟颐护理院管理有限公司      | 南京            | 社会工作           | 100.00       | -       | 70.60  | 70.60        |    |
| 成都武润置业有限公司         | 成都            | 房地产开发          | 100,000.00   | 51.00   | -      | 51.00        |    |
| 深圳市润里房地产有限公司       | 深圳市           | 房地产开发          | 1,000.00     | 100.00  | -      | 100.00       |    |
| 深圳市德润未来教育科技有限公司    | 深圳市           | 商务服务业          | 8,000.00     | 100.00  | -      | 100.00       |    |
| 长春德润教育科技有限公司       | 长春市           | 商务服务业          | 2,000.00     | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 北京市德润未来教育科技有限公司    | 北京市           | 商务服务业          | 500.00       | -       | 100.00 | 100.00       |    |
| 广东省润悦咨询有限公司        | 广州市           | 商务服务业          | 1,000,000.00 | 100.00  | -      | 100.00       |    |
| 有巢生活住房租赁(深圳)有限责任公司 | 深圳市           | 商务服务业          | 2,000.00     | 100.00  | -      | 100.00       |    |
| 润沃住房租赁(深圳)有限责任公司   | 深圳市           | 商务服务业          | 42,000.00    | 100.00  | -      | 100.00       |    |
| 深圳昆瑞商务信息有限公司       | 深圳市           | 商务服务业          | 100.00       | 100.00  | -      | 100.00       |    |
| 深圳运瑞商务咨询有限公司       | 深圳市           | 商务服务业          | 100.00       | 100.00  | -      | 100.00       |    |
| 南宁轨道交通华润置地有限公司     | 南宁市           | 商务服务业          | 240,000.00   | 51.00   | -      | 51.00        |    |
| 北京顺和润致置业有限公司       | 北京市           | 商务服务业          | 850,000.00   | -       | 50.00  | 51.00        | 注1 |
| 南京润玺房地产开发有限公司      | 南京            | 商务服务业          | 820,000.00   | -       | 28.05  | 55.00        | 注1 |
| 南京润鼎房地产开发有限公司      | 南京            | 房地产开发          | 85,000.00    | -       | 51.00  | 51.00        |    |
| 东莞市东润房地产有限公司       | 东莞市           | 商务服务业          | 104,000.00   | -       | 51.00  | 51.00        |    |



华润置地控股有限公司  
财务报表附注（续）  
2022年度

人民币元

五、 合并财务报表的合并范围（续）

1. 子公司情况（续）

|                        | 主要经营地/<br>注册地 | 业务<br>性质       | 注册<br>资本（万） | 持股比例（%） |        | 表决权<br>比例（%） | 备注     |
|------------------------|---------------|----------------|-------------|---------|--------|--------------|--------|
|                        |               |                |             | 直接      | 间接     |              |        |
| 徐州盛玺房地产开发有限公司          | 徐州市           | 房地产业           | 70,000.00   |         | 100.00 | 100.00       |        |
| 武汉润展房地产开发有限公司          | 武汉市           | 房地产业           | 12,000.00   |         | 100.00 | 100.00       |        |
| 深圳前海维仓科技互联有限公司         | 深圳市           | 软件和信息技术<br>服务  | 1,000.00    | 100.00  |        | 100.00       |        |
| 彭州润璟房地产开发有限公司          | 彭州市           | 房地产业           | 31,000      |         | 100.00 | 100.00       |        |
| 深圳市润昇房地产有限公司           | 深圳市           | 房地产业           | 122,000     |         | 100.00 | 100.00       |        |
| 南京卫元舟物业管理有限公司          | 南京市           | 房地产业           | 120,000     |         | 70.60  | 70.60        |        |
| 湖北联辰房地产开发有限公司          | 鄂州市           | 房地产业           | 2,922.58    | -       | 15.78  | 51.00        | 新并购/注1 |
| 佛山市润穗房地产开发有限公司         | 佛山市           | 房地产业           | 84,670.00   | 30.00   | -      | 70.00        | 新并购/注1 |
| 大连润悦房地产开发有限公司          | 大连市           | 零售业            | 14,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       | 新设     |
| 西安国际港务区润辉房地产开发<br>有限公司 | 西安市           | 房地产业           | 68,000.00   | -       | 70.00  | 70.00        | 新设     |
| 南京润品房地产开发有限公司          | 南京市           | 商务服务业          | 97,000.00   | -       | 51.00  | 51.00        | 新设     |
| 润安(成都)体育文化发展有限<br>责任公司 | 成都市           | 体育             | 10,000.00   | -       | 70.00  | 70.00        | 新设     |
| 济南万娱发展有限公司             | 济南市           | 租赁业            | 10,000.00   | -       | 89.00  | 89.00        | 新设     |
| 济南润泰房地产开发有限公司          | 济南市           | 商务服务业          | 42,000.00   | -       | 30.00  | 51.00        | 新设/注1  |
| 昆山润里房地产有限公司            | 苏州市           | 房屋建筑业          | 150,000.00  | -       | 51.00  | 51.00        | 新设     |
| 三亚润投投资有限公司             | 三亚市           | 房地产业           | 450,000.00  | -       | 90.00  | 90.00        | 新设     |
| 深圳市润北房地产有限公司           | 深圳市           | 房地产业           | 250,000.00  | -       | 100.00 | 100.00       | 新设     |
| 深圳市润南房地产有限公司           | 深圳市           | 房地产业           | 88,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       | 新设     |
| 东莞市松润房地产有限公司           | 东莞市           | 房地产业           | 458,258.00  | -       | 100.00 | 100.00       | 新设     |
| 温州润滨房地产开发有限公司          | 温州市           | 房地产业           | 5,000.00    | -       | 51.00  | 51.00        | 新设     |
| 成都华锦铭弘实业有限公司           | 成都市           | 房地产业           | 204,000.00  | -       | 50.10  | 50.10        | 新设     |
| 西安飞和房地产开发有限公司          | 西安市           | 房地产业           | 393.33      | -       | 70.00  | 70.00        | 新并购    |
| 郑州润投酒店管理有限公司           | 郑州市           | 房地产业           | 6,403.00    | -       | 60.00  | 60.00        | 新设     |
| 郑州润臻商业运营管理有限公<br>司     | 郑州市           | 商务服务业          | 6,236.00    | -       | 60.00  | 60.00        | 新设     |
| 润信智能科技有限公司             | 深圳市           | 软件和信息技术<br>服务业 | 11,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       | 新设     |
| 深圳市润铁房地产咨询有限公<br>司     | 深圳市           | 商务服务业          | 242,900.00  | -       | 51.00  | 51.00        | 新设     |
| 成都润泽普兴商业运营管理有<br>限公司   | 成都市           | 住宿业            | 500.00      | -       | 100.00 | 100.00       | 新设     |
| 东莞市海润房地产有限公司           | 东莞市           | 房地产业           | 288,559.00  | -       | 60.00  | 60.00        | 新设     |
| 上海德泽置业有限公司             | 上海市           | 房地产业           | 1,000.00    | -       | 51.00  | 51.00        | 新并购    |
| 苏州润悦招福置业有限公司           | 苏州市           | 房地产业           | 1,000.00    | -       | 51.00  | 51.00        | 新设     |
| 浙江润河房地产开发有限公司          | 温州市           | 房地产业           | 5,100.00    | -       | 100.00 | 100.00       | 新设     |
| 杭州大地航空投资有限公司           | 杭州市           | 商务服务业          | 150,000.00  | 51.00   | -      | 51.00        | 新并购    |



## 五、 合并财务报表的合并范围（续）

### 1. 子公司情况（续）

|                                 | 主要经营地/<br>注册地 | 业务<br>性质          | 注册<br>资本（万） | 持股比例（%） |        | 表决权<br>比例（%） | 备注     |
|---------------------------------|---------------|-------------------|-------------|---------|--------|--------------|--------|
|                                 |               |                   |             | 直接      | 间接     |              |        |
| 华润置地（山东）发展有限公司                  | 济南市           | 房地产业              | 202,714.29  | -       | 30.00  | 66.67        | 注1     |
| 华润（深圳）地产发展有限公司                  | 深圳市           | 房地产业              | 214,285.71  | -       | 30.00  | 51.00        | 注1     |
| 杭州润耀房地产开发有限公司<br>成都润兆欣房地产开发有限公司 | 杭州市           | 房地产业              | 200,000.00  | -       | 51.00  | 51.00        | 新设     |
| 上海润经巢房屋租赁有限公司                   | 上海市           | 房地产业              | 19,448.91   | -       | 100.00 | 100.00       | 新设     |
| 深圳市润明房地产有限公司                    | 深圳市           | 批发业               | 70,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       | 新设     |
| 深圳市润耀房地产有限公司                    | 深圳市           | 房地产业              | 80,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       | 新设     |
| 嘉兴润开建设开发有限公司                    | 嘉兴市           | 建筑装饰、装修<br>和其他建筑业 | 120,000.00  | -       | 30.00  | 51.00        | 新并购/注1 |
| 福州润兴房地产有限公司                     | 福州市           | 房地产业              | 132,000.00  | -       | 54.55  | 54.55        | 新设     |
| 湛江市润嘉房地产有限公司                    | 湛江市           | 房地产业              | 100,000.00  | -       | 51.00  | 51.00        |        |
| 西安润新房地产有限公司                     | 西安市           | 房地产业              | 89,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       |        |
| 呼和浩特润置房地产开发有限公司                 | 呼和浩特市         | 房地产业              | 34,000.00   | -       | 100.00 | 100.00       | 新设     |
| 河南康隆置业有限公司                      | 郑州市           | 房地产业              | 20,000.00   | -       | 60.00  | 60.00        | 新并购    |
| 杭州润杭商业地产有限公司                    | 杭州市           | 房地产业              | 640,000.00  | -       | 51.00  | 51.00        | 新设     |
| 郑州康隆物业管理有限公司                    | 郑州市           | 房地产业              | 100.00      | -       | 60.00  | 60.00        | 新设     |
| 佛山市顺德区润峰房地产有限公司                 | 佛山市           | 商务服务业             | 150,000.00  | -       | 100.00 | 100.00       | 新设     |
| 西咸新区润沣城市管理有限公司                  | 咸阳市           | 专业技术服务业           | 1,000.00    | -       | 70.00  | 70.00        | 新设     |
| 深圳市润富房地产有限公司                    | 深圳市           | 房地产业              | 1,000.00    | -       | 100.00 | 100.00       | 新设     |
| 长沙润山置业有限公司                      | 长沙市           | 房地产业              | 57,000      | -       | 100.00 | 100.00       | 新设     |
| 昆山博凯置业有限公司                      | 苏州市           | 公共设施管理业           | 145,000.00  | -       | 51.00  | 51.00        | 新并购    |
| 义乌市润腾置业有限公司                     | 金华市           | 房地产业              | 75,000.00   | -       | 51.00  | 51.00        | 新设     |
| 上海润源巢房屋租赁有限公司                   | 上海市           | 房地产业              | 20,827.75   | -       | 100.00 | 100.00       | 新设     |
| 南通润创房地产开发有限公司                   | 南通市           | 房地产业              | 15,000.00   | -       | 30.00  | 51.00        | 新设/注1  |
| 成都砾石置业有限公司                      | 成都市           | 房地产业              | 64,200.00   | -       | 51.00  | 51.00        | 新设     |
| 广州市润泓房地产开发有限公司                  | 广州市           | 房地产业              | 420,000.00  | -       | 98.00  | 98.00        | 新设     |
| 北京会盛润景置业有限公司                    | 北京市           | 建筑装饰              | 327,000.00  | -       | 51.00  | 51.00        | 新并购    |
| 北京睿清建筑装饰工程有限公司                  | 北京市           | 建筑装饰              | 1,000.00    | -       | 51.00  | 51.00        | 新并购    |

注1：尽管本集团控股比例低于或等于50%，但仍根据附注三、25中因素将其认定为子公司。



## 五、 合并财务报表的合并范围（续）

### 2. 重要少数股东的权益

存在重要少数股东权益的子公司如下：

#### 2022年

|                     | 少数股东<br>持股比例 | 归属于少数<br>股东的损益 | 向少数股东<br>支付股利 | 年末累计<br>少数股东权益   |
|---------------------|--------------|----------------|---------------|------------------|
| 华润置地（山东）发<br>展有限公司  | 70.00%       | 82,206,503.15  | -             | 9,454,786,005.20 |
| 深圳昆瑞商务信息有<br>限公司    | 49.00%       | 154,266.51     | -             | 4,024,272,785.06 |
| 华润（深圳）地产发<br>展有限公司  | 70.00%       | 21,224,504.90  | -             | 2,011,754,563.43 |
| 上海华泓钜盛房地产<br>开发有限公司 | 49.99%       | 66,581,273.28  | 24,995,000.00 | 2,499,439,260.01 |
| 东莞市润合房地产有<br>限公司    | 30.00%       | 416,291,876.19 | -             | 1,821,266,366.10 |

#### 2021年

|                     | 少数股东<br>持股比例 | 归属于少数<br>股东的损益 | 向少数股东<br>支付股利  | 年末累计<br>少数股东权益   |
|---------------------|--------------|----------------|----------------|------------------|
| 华润置地（山东）发<br>展有限公司  | 70.00%       | 588,707,179.25 | -              | 9,372,579,502.05 |
| 华润（深圳）地产发<br>展有限公司  | 70.00%       | 9,405,701.99   | 678,717,373.26 | 1,990,530,058.53 |
| 上海华泓钜盛房地产<br>开发有限公司 | 49.99%       | 67,457,545.73  | 189,962,000.00 | 2,457,852,986.73 |
| 华润置地发展（北<br>京）有限公司  | 70.00%       | 586,192.58     | -              | 1,294,961,896.72 |
| 杭州卓越润达置业有<br>限公司    | 50.00%       | 116,296,085.02 | -              | 747,435,344.18   |



五、 合并财务报表的合并范围 (续)

2. 重要少数股东的权益 (续)

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵销前的金额：

| 2022年             | 华润置地 (山东) 发展<br>有限公司 | 深圳昆瑞商务信息有限公<br>司   | 华润 (深圳) 地产发展<br>有限公司 | 上海华泓钜盛房地产开<br>发有限公司 | 东莞市润合房地产有<br>限公司 |
|-------------------|----------------------|--------------------|----------------------|---------------------|------------------|
| 流动资产              | 11,365,662,008.27    | 6,731,545,330.56   | 2,634,816,819.79     | 5,091,565,889.46    | 7,734,609,165.59 |
| 非流动资产             | 208,518,598.47       | 1,963,891,528.69   | 65,301,446.40        | 189,477,795.38      | 23,030,988.22    |
| 资产合计              | 11,574,180,606.74    | 8,695,436,859.25   | 2,700,118,266.19     | 5,281,043,684.84    | 7,757,640,153.81 |
| 流动负债              | 2,466,598,601.97     | 482,635,257.08     | 501,682,266.51       | 280,931,954.42      | 1,686,752,266.82 |
| 非流动负债             | 530,481.07           | -                  | -                    | -                   | -                |
| 负债合计              | 2,467,129,083.04     | 482,635,257.08     | 501,682,266.51       | 280,931,954.42      | 1,686,752,266.82 |
| 营业收入              | 1,310,952,454.51     | -                  | 161,708,916.28       | 30,981,727.06       | 7,573,214,747.80 |
| 净利润               | 117,437,861.64       | 314,829.62         | 30,320,721.28        | 133,189,184.39      | 1,387,639,587.30 |
| 综合收益总额            | 117,437,861.64       | 314,829.62         | 30,320,721.28        | 133,189,184.39      | 1,387,639,587.30 |
| 经营活动产生的<br>现金流量净额 | (1,979,239,456.06)   | (6,135,812,067.02) | 144,986,936.25       | (339,987,021.42)    | 106,438,031.13   |



华润置地控股有限公司  
财务报表附注 (续)  
2022年度

人民币元

五、 合并财务报表的合并范围 (续)

2. 重要少数股东的权益 (续)

| 2021年             | 华润置地 (山东) 发展<br>有限公司 | 华润 (深圳) 地产发展<br>有限公司 | 上海华泓钜盛房地产开<br>发有限公司 | 华润置地发展 (北京)<br>有限公司 | 杭州卓越润达置业<br>有限公司 |
|-------------------|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|------------------|
| 流动资产              | 11,719,918,274.20    | 2,523,477,942.48     | 5,682,915,008.43    | 2,725,829,203.89    | 1,256,701,667.08 |
| 非流动资产             | 243,618,232.46       | 144,519,362.82       | 246,614,053.44      | 401,652,759.80      | 345,170,650.62   |
| 资产合计              | 11,963,536,506.66    | 2,667,997,305.30     | 5,929,529,061.87    | 3,127,481,963.69    | 1,601,872,317.70 |
| 流动负债              | 2,971,062,703.73     | 499,882,026.90       | 1,012,606,515.84    | 1,277,536,396.94    | 93,748,955.75    |
| 非流动负债             | -                    | -                    | -                   | -                   | 13,252,673.58    |
| 负债合计              | 2,971,062,703.73     | 499,882,026.90       | 1,012,606,515.84    | 1,277,536,396.94    | 107,001,629.33   |
| 营业收入              | 11,905,979,973.64    | 12,763,812.43        | 115,667,936.86      | 197,016,549.56      | 2,592,235,228.80 |
| 净利润               | 776,048,730.38       | 13,436,717.13        | 134,942,079.87      | 837,417.97          | 232,592,170.04   |
| 综合收益总额            | 776,048,730.38       | 13,436,717.13        | 134,942,079.87      | 837,417.97          | 232,592,170.04   |
| 经营活动产生的<br>现金流量净额 | 2,022,267,752.54     | (1,794,506,939.02)   | (192,290,403.35)    | (223,118,301.98)    | 875,990,303.42   |



## 五、 合并财务报表的合并范围（续）

### 3. 企业合并

#### 同一控制下企业合并

2022年11月，本集团附属子公司大连润海房地产有限公司（“大连润海”）从本集团受同一最终控股母公司控制的富卓企业有限公司（“富卓企业”）吸收合并了富卓企业全资子公司华润置地（大连）有限公司（“置地大连”）100%的股权，同时，作为吸收合并置地大连的对价，富卓企业取得大连润海4.27%股权。由于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企业合并。本集团将股权交割日2022年11月30日确定为合并日。

华润置地（大连）有限公司在合并日及上一会计期间资产负债表日资产及负债的账面价值如下：

|       | 2022年11月30日           | 2021年12月31日           |
|-------|-----------------------|-----------------------|
| 流动资产  | 52,536,032.64         | 17,897,829.20         |
| 非流动资产 | 166,080,915.15        | 236,250,582.46        |
| 流动负债  | 3,055,544.98          | 6,820,147.64          |
| 所有者权益 | <u>215,561,402.81</u> | <u>247,328,264.02</u> |
| 合并差额  | <u>112,096,460.43</u> |                       |
| 合并对价  | <u>103,464,942.38</u> |                       |

华润置地（大连）有限公司自年初至合并日的经营成果和现金流量列示如下：

|        | 2022年1月1日<br>至2022年11月30日<br>止期间 |
|--------|----------------------------------|
| 营业收入   | -                                |
| 净亏损    | (31,766,861.21)                  |
| 现金流量净额 | (713,679.66)                     |



## 五、 合并财务报表的合并范围（续）

### 4. 其他原因的合并范围变动

#### 资产收购

于本年度，本集团资产收购信息如下。根据《企业会计准则解释第13号》的规定，本集团对下述收购是否构成业务合并进行判断时采用集中度测试。于收购日，以上被收购单位的资产主要为存货或投资性房地产，本集团判断以上被收购单位均能通过集中度测试，不构成业务。

| 合并方            | 被收购公司              | 对价               | 收购后持股比例 |
|----------------|--------------------|------------------|---------|
| 北京润置商业运营管理有限公司 | 河南润正房地产开发有限公司（注1）  | -                | 50%     |
| 北京润置商业运营管理有限公司 | 北京合盛润景置业有限公司（注2）   | 1,844,601,867.00 | 51%     |
| 北京润置商业运营管理有限公司 | 北京睿清建筑装饰工程有限公司（注3） | 105,009.00       | 51%     |
| 成都润盈置业有限公司     | 西安飞和房地产开发有限公司（注4）  | 304,878,905.80   | 70%     |
| 华润置地控股有限公司     | 杭州大地航空投资有限公司（注5）   | -                | 51%     |
| 华润置地控股有限公司     | 佛山市润穗房地产开发有限公司（注6） | 12,754,400.00    | 36%     |
| 上海奔汇投资咨询有限公司   | 昆山博凯置业有限公司（注7）     | 739,600,000.00   | 51%     |
| 上海泓喆房地产开发有限公司  | 上海德泽置业有限公司（注8）     | 379,162,203.00   | 51%     |
| 上海泓喆房地产开发有限公司  | 嘉兴润升建设开发有限公司（注9）   | -                | 30%     |
| 武汉润置房地产开发有限公司  | 湖北联辰房地产开发有限公司（注10） | 63,013,833.00    | 16%     |
| 武汉润置房地产开发有限公司  | 河南康隆置业有限公司（注11）    | 144,369,060.00   | 60%     |

注1：于2021年12月31日，本集团下属子公司北京润置商业运营管理有限公司（“北京润置”）与河南保利发展有限公司（“河南保利”）各持有河南润正房地产开发有限公司（“河南润正”）50%股权，北京润置将河南保利作为合营公司以权益法核算。

2022年7月4日，北京润置与河南保利签订补充协议，约定河南保利让渡1%的表决权给北京润置行使，北京润置和河南保利在股东会的表决权分别为51%和49%，根据河南润正的公司章程约定，股东会决议事项经代表二分之一以上表决权的股东通过后即可生效，北京润置对河南润正拥有控制权并纳入合并范围。相关的工商登记备案手续于2022年7月4日完成，故合并确定为2022年7月4日。



五、 合并财务报表的合并范围（续）

4. 其他原因的合并范围变动（续）

资产收购（续）

注2：于2022年9月23日，北京润置以人民币1,844,601,867.00元现金对价从第三方北京合盈锐恒房地产开发有限公司取得了北京合盛润景置业有限公司（以下简称“北京合盛”）51%股权。北京润置取得对北京合盛的控制权并将其纳入合并范围，股权交割相关的工商登记备案手续于2022年9月23日完成，故合并确定为2022年9月23日。

注3：于2022年9月23日，北京润置以人民币105,009.00元现金对价从第三方北京茂永企业管理有限公司（“北京茂永”）取得了北京睿清建筑装饰工程有限公司（以下简称“北京睿清”）51%股权。北京润置取得对北京睿清的控制权并将其纳入合并范围，股权交割相关的工商登记备案手续于2022年9月23日完成，故合并确定为2022年9月23日。

注4：于2022年11月9日，本集团下属子公司成都润盈置业有限公司（“成都润盈”）通过现金增资人民币304,878,905.80元取得第三方西安飞和房地产开发有限公司（“西安飞和”）70%的股权。成都润盈取得对西安飞和的控制权并将其纳入合并范围。股权交割相关的工商登记备案手续于2022年11月9日完成，故合并确定为2022年11月9日。

注5：于2021年12月31日，本公司与第三方工时代大地控股有限公司（“时代大地控股”）分别持有杭州大地航空投资有限公司（“杭州大地”）51%、49%股权。杭州大地章程约定股东会和董事会的决议事项均需经全体股东和董事一致决议通过方为有效，本公司将该笔投资按照合营公司以权益法核算。

2022年6月30日，本公司与时代大地控股签订补充协议，并修改公司杭州大地章程，约定杭州大地重大经营事项需代表二分之一以上表决权的股东通过即可作出有效决议，本公司取得对杭州大地的控制权并将其纳入合并范围。相关的工商登记备案手续变更于2022年6月30日完成，故合并确定为2022年6月30日。

注6：于2022年9月，本公司以人民币1,275.44万元对价从第三方碧桂园地产集团有限公司（“碧桂园集团”）收购了佛山润穗1%的股权，收购完成后置地控股共持有佛山润穗36%股份。同时，佛山润穗修改了公司章程，根据修改后的公司章程，佛山润穗股东会中本公司享有70%表决权，股东会表决事项须由代表三分之二以上表决权的股东同意通过。因此，本公司取得对佛山润穗的控制权并将其纳入合并范围。股权交割相关的工商登记备案手续于2022年9月30日完成，故合并确定为2022年9月30日。



## 五、 合并财务报表的合并范围（续）

### 4. 其他原因的合并范围变动（续）

#### 资产收购（续）

注7：于2022年6月1日，本集团下属子公司上海奔汇投资咨询有限公司（“上海奔汇”）通过现金增资人民币739,500,000.00元取得第三方昆山博凯置业有限公司（“昆山博凯”）51%的股权。上海奔汇取得对昆山博凯的控制权并将其纳入合并范围。股权交割相关的工商登记备案手续于2022年6月1日完成，故合并确定为2022年6月1日。

注8：于2022年10月21日，本集团下属子公司上海泓喆房地产开发有限公司（“上海泓喆”）以人民币379,162,203.00元现金对价从第三方上海地产三林滨江生态建设有限公司（“上海地产”）取得上海德泽置业有限公司（“上海德泽”）51%股权。上海泓喆取得对上海德泽的控制权并将其纳入合并范围。股权交割相关的工商登记备案手续于2022年10月21日完成，故合并确定为2022年10月21日。

注9：于2021年12月31日，本集团下属子公司上海泓喆房地产开发有限公司（“上海泓喆”）与第三方浙江润嘉置地有限公司（“浙江润嘉”），嘉兴市南投置业有限公司（“南投置业”）以及中海发展（上海）有限公司（“中海发展”）分别持有嘉兴润升建设开发有限公司（“嘉兴润升”）30%、30%、30、10%股权。上海泓喆将该笔投资按照合营公司以权益法核算。

于2022年2月25日，上海泓喆与浙江润嘉签订一致行动协议，双方同意就嘉兴润升有关经营发展事项在股东会、董事会上行使表决权时保持一致，且在对相关议案或表决事项出现意见不一致时以上海泓喆意见为准，协议自签订日起生效。上海泓喆取得对嘉兴润升的控制权并将其纳入合并范围。本集团将协议生效日2022年2月25日确定为购买日。

注10：于2021年12月31日，本集团下属子公司武汉润置房地产开发有限公司（“武汉润置”）与第三方武汉华源房地产开发有限公司（“武汉华源”）分别持股鄂州滨湖地产有限责任公司（“鄂州滨湖”）50%、50%股权，并分别间接持有鄂州滨湖的全资子公司湖北联辰房地产开发有限公司（“湖北联辰”）50%、50%股权。本集团将湖北联辰的投资以权益法核算。

于2022年7月6日，武汉润置、武汉华源均以债权转实缴注册资本的方式对湖北联辰增资人民币63,013,833.00元，分别取得湖北联辰16%股权。增资完成后，武汉润置、武汉华源直接和间接分别持有湖北联辰50%、50%股权。根据修改后的公司章程，武汉润置在股东会持有51%表决权，公司重大经营事项需代表二分之一以上表决权的股东通过即可作出有效决议。因此，武汉润置取得对湖北联辰的控制权并将其纳入合并范围。本集团将协议生效日2022年7月6日确定为购买日。



## 五、 合并财务报表的合并范围（续）

### 4. 其他原因的合并范围变动（续）

#### 资产收购（续）

注11：于2022年1月18日，武汉润置以人民币144,369,060.00元现金对价从第三方北京煤炭资产管理集团有限公司取得了河南康隆置业有限公司（以下简称“河南康隆”）60%股权，武汉润置取得对河南康隆的控制权并将其纳入合并范围。股权交割相关的工商登记备案手续于2022年1月18日完成，故合并确定为2022年1月18日。

上述被收购公司的可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值合计如下：

|        | 收购日<br>公允价值       | 收购日<br>账面价值       |
|--------|-------------------|-------------------|
| 流动资产   | 44,399,205,783.04 | 40,587,161,069.43 |
| 非流动资产  | 1,336,034,312.35  | 748,449,018.81    |
| 流动负债   | 31,119,874,550.10 | 31,147,313,498.51 |
| 非流动负债  | 1,151,824,924.56  | 1,151,824,924.56  |
| 可辨认净资产 | 13,463,540,620.73 | 9,036,471,665.17  |
| 少数股东权益 | 7,181,390,454.41  |                   |
| 合并对价   | 6,282,150,166.32  |                   |

上述公司自购买日起至本年末的经营成果和现金流量列示如下：

|        | 收购日<br>至2022年12月31日<br>止期间 |
|--------|----------------------------|
| 营业收入   | 8,300,292,755.92           |
| 净利润    | 1,087,213,766.48           |
| 现金流量净额 | 116,297,826.57             |



## 五、 合并财务报表的合并范围（续）

### 4. 其他原因的合并范围变动（续）

#### 资产收购（续）

#### （2）取得上述子公司支付的现金净额

|                  | 2022年                   |
|------------------|-------------------------|
| 取得子公司支付的现金和现金等价物 | 3,268,247,984.80        |
| 减：子公司持有的现金和现金等价物 | <u>4,803,103,970.56</u> |
| 取得子公司收到的现金净额     | <u>1,534,855,985.76</u> |

### 5. 处置子公司

#### （1）本年不再纳入合并范围的原子公司

|                | 注册地 | 业务性质 | 本集团合计<br>持股比例<br>(%) | 本集团合计享有<br>的表决权比例<br>(%) | 不再成为<br>子公司原因 |
|----------------|-----|------|----------------------|--------------------------|---------------|
| 上海有巢优厦房屋租赁有限公司 | 上海  | 房屋租赁 | 100                  | 100                      | 注1            |
| 有巢房屋租赁(上海)有限公司 | 上海  | 房屋租赁 | 100                  | 100                      | 注1            |

注1： 于2022年11月22日，本集团与第三方上海润泗巢房屋租赁有限公司、上海润经巢房屋租赁有限公司签订股权转让协议出售上海有巢优厦房屋租赁有限公司（以下简称“有巢优厦”）、有巢房屋租赁(上海)有限公司（以下简称“有巢上海”）的100%股权，对价为人民币7.28亿元。本集团已于2022年11月23日完成股权转让，并收取了全部对价，处置日为2022年11月23日。



## 五、 合并财务报表的合并范围（续）

### 5. 处置子公司（续）

（1）本年不再纳入合并范围的原子公司（续）

上述被处置公司的相关财务信息合计列示如下：

|       | 处置日<br>账面价值           | 2021年12月31日<br>账面价值   |
|-------|-----------------------|-----------------------|
| 流动资产  | 45,493,535.19         | 84,000,342.09         |
| 非流动资产 | 862,752,335.64        | 909,031,603.07        |
| 流动负债  | 507,248,712.03        | 600,362,724.68        |
| 非流动负债 | 43,131,749.26         | 43,221,041.78         |
|       | <u>357,865,409.54</u> | <u>349,448,178.70</u> |
| 处置损益  | <u>369,854,590.46</u> |                       |
| 处置对价  | <u>727,720,000.00</u> |                       |

上述公司自购本年初起至处置日的经营成果合计列示如下：

|      | 2022年1月1日<br>至处置日期间 |
|------|---------------------|
| 营业收入 | 62,202,429.62       |
| 营业成本 | 47,432,453.96       |
| 净利润  | 8,417,230.84        |

（2）处置上述子公司收到的现金净额

|                  | 2022年                 |
|------------------|-----------------------|
| 处置子公司收到的现金和现金等价物 | 727,720,000.00        |
| 减：子公司持有的现金和现金等价物 | <u>38,666,836.67</u>  |
| 处置子公司收到的现金净额     | <u>689,053,163.33</u> |



## 六、 合并财务报表主要项目注释

### 1. 货币资金

|        | 2022年                    | 2021年                    |
|--------|--------------------------|--------------------------|
| 银行存款   | 56,050,008,962.44        | 62,336,412,700.43        |
| 其他货币资金 | 947,694,917.43           | 893,824,828.07           |
| 现金     | <u>5,659,312.98</u>      | <u>28,507.80</u>         |
|        | <u>57,003,363,192.85</u> | <u>63,230,266,036.30</u> |

于2022年12月31日，本集团的所有权受到限制的货币资金为人民币947,694,917.43元（2021年12月31日：人民币893,824,828.07元），参见附注六、19。

### 2. 交易性金融资产

|                        | 2022年                 | 2021年                   |
|------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | <u>522,176,035.88</u> | <u>1,067,438,530.06</u> |

### 3. 应收票据

|        | 2022年                   | 2021年                   |
|--------|-------------------------|-------------------------|
| 商业承兑汇票 | <u>2,127,175,485.22</u> | <u>2,327,844,286.67</u> |

### 4. 应收账款

应收账款信用期通常为1个月，主要客户可以延长至3个月。应收账款并不计息。

应收账款的账龄分析如下：

|            | 2022年                   | 2021年                   |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| 1年以内       | 2,922,609,204.89        | 2,392,960,876.42        |
| 1年以上       | <u>1,107,517,487.94</u> | <u>1,481,383,194.96</u> |
|            | 4,030,126,692.83        | 3,874,344,071.38        |
| 减：应收账款坏账准备 | <u>1,495,223.92</u>     | <u>1,495,223.92</u>     |
|            | <u>4,028,631,468.91</u> | <u>3,872,848,847.46</u> |



## 六、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 4. 应收账款（续）

应收账款坏账准备的变动如下：

|       | 年初余额         | 本年计提       | 本年转回 | 年末余额         |
|-------|--------------|------------|------|--------------|
| 2022年 | 1,495,223.92 | -          | -    | 1,495,223.92 |
| 2021年 | 1,326,663.92 | 168,560.00 | -    | 1,495,223.92 |

### 5. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

|      | 2022年                   | 2021年                   |
|------|-------------------------|-------------------------|
| 1年以内 | 3,601,468,279.40        | 3,187,997,847.16        |
| 1年以上 | 1,957,410,740.26        | 1,827,152,226.91        |
|      | <u>5,558,879,019.66</u> | <u>5,015,150,074.07</u> |

### 6. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

|             | 2022年                     | 2021年                    |
|-------------|---------------------------|--------------------------|
| 1年以内        | 67,030,199,191.29         | 31,084,874,560.55        |
| 1年以上        | 83,197,634,441.05         | 65,128,993,516.44        |
|             | <u>150,227,833,632.34</u> | <u>96,213,868,076.99</u> |
| 减：其他应收款坏账准备 | <u>50,000.00</u>          | <u>50,000.00</u>         |
|             | <u>150,227,783,632.34</u> | <u>96,213,818,076.99</u> |

其他应收款坏账准备的变动如下：

|       | 年初余额      | 本年计提      | 本年核销 | 年末余额      |
|-------|-----------|-----------|------|-----------|
| 2022年 | 50,000.00 | -         | -    | 50,000.00 |
| 2021年 | -         | 50,000.00 | -    | 50,000.00 |



## 六、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 7. 存货

|            | 2022年                     | 2021年                     |
|------------|---------------------------|---------------------------|
| 在建房地产开发产品  | 275,805,335,287.38        | 227,442,132,933.62        |
| 已完工房地产开发产品 | 27,103,520,700.75         | 8,785,241,493.20          |
| 库存商品       | 16,947,607.09             | 7,661,952.77              |
| 发出商品       | 2,768,007.76              | 1,633,230.92              |
| 周转材料       | 49,577.28                 | 37,761.65                 |
|            | <u>302,928,621,180.26</u> | <u>236,236,707,372.16</u> |
| 减：存货跌价准备   | <u>5,039,876,725.65</u>   | <u>2,685,063,524.43</u>   |
|            | <u>297,888,744,454.61</u> | <u>233,551,643,847.73</u> |

存货跌价准备变动如下：

|       | 年初余额                    | 本年计提                    | 本年核销                      | 年末余额                    |
|-------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|
| 2022年 | <u>2,685,063,524.43</u> | <u>2,824,989,463.99</u> | <u>(470,176,262.77)</u>   | <u>5,039,876,725.65</u> |
| 2021年 | <u>2,532,593,631.90</u> | <u>2,262,728,305.84</u> | <u>(2,110,258,413.31)</u> | <u>2,685,063,524.43</u> |

### 8. 合同资产

|         | 2022年                 |          | 2021年                   |                         |
|---------|-----------------------|----------|-------------------------|-------------------------|
|         | 账面余额                  | 减值准备     | 账面余额                    | 减值准备                    |
| 已完工未结算款 | <u>700,962,463.55</u> | <u>-</u> | <u>700,962,463.55</u>   | <u>-</u>                |
|         |                       |          | <u>1,178,327,261.83</u> | <u>-</u>                |
|         |                       |          |                         | <u>1,178,327,261.83</u> |

本集团向客户提供建造服务并在一段时间内确认收入，形成合同资产，该项合同资产在工程结算时形成无条件收款权，转入应收款项。



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

9. 其他流动资产

|         | 2022年                    | 2021年                    |
|---------|--------------------------|--------------------------|
| 预缴增值税   | 7,019,597,209.33         | 7,644,787,677.13         |
| 预缴土地增值税 | 4,697,307,784.02         | 2,515,373,455.36         |
| 预缴企业所得税 | 3,697,730,090.92         | 2,882,778,436.43         |
| 合同取得成本  | 854,103,163.85           | 388,840,175.57           |
| 待抵扣进项税  | 551,252,165.26           | 636,642,679.56           |
| 其他      | 27,435,031.27            | 22,634,097.71            |
|         | <u>16,847,425,444.65</u> | <u>14,091,056,521.76</u> |

10. 长期应收款

|               | 2022年                   | 2021年                   |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 关联方           | 7,168,825,979.05        | 6,854,213,243.81        |
| 其他            | <u>1,271,413,613.04</u> | <u>2,385,024,200.26</u> |
|               | 8,440,239,592.09        | 9,239,237,444.07        |
| 减：一年内到期的长期应收款 | <u>647,044,500.00</u>   | <u>296,160,000.00</u>   |
|               | <u>7,793,195,092.09</u> | <u>8,943,077,444.07</u> |



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 长期股权投资

|      | 2022年                    | 2021年                    |
|------|--------------------------|--------------------------|
| 权益法  |                          |                          |
| 合营企业 | 30,224,679,737.51        | 23,972,536,208.41        |
| 联营企业 | <u>19,717,895,444.25</u> | <u>15,265,757,024.35</u> |
|      | <u>49,942,575,181.76</u> | <u>39,238,293,232.76</u> |

合营企业和联营企业的主要信息：

|                    | 主要经营地/<br>注册地 | 业务性质  | 注册资本     | 本公司持股<br>比例（%） | 本公司表决权<br>比例（%） |
|--------------------|---------------|-------|----------|----------------|-----------------|
| 合营企业               |               |       |          |                |                 |
| 南京华铎房地产开发<br>有限公司  | 南京            | 房地产开发 | 360,000万 | 50.00          | 50.00           |
| 联营企业               |               |       |          |                |                 |
| 宁波轨道交通华润置<br>地有限公司 | 揭阳            | 房地产开发 | 150,000万 | 51.00          | 51.00           |

本集团的重要合营企业南京华铎房地产开发有限公司采用权益法核算，该投资对本集团活动不具有战略性。



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 长期股权投资（续）

下表列示了南京华铎房地产开发有限公司的财务信息：

|               | 2022年             | 2021年            |
|---------------|-------------------|------------------|
| 流动资产          | 10,241,949,030.86 | 8,503,889,878.99 |
| 其中：现金和现金等价物   | 81,387,704.81     | 191,266,934.29   |
| 非流动资产         | 37,411,988.00     | 38,266,945.35    |
| 资产合计          | 10,279,361,018.86 | 8,542,156,824.34 |
| 流动负债          | 6,675,015,699.64  | 4,387,235,221.91 |
| 非流动负债         | 253,020,595.93    | 584,500,129.50   |
| 负债合计          | 6,928,036,295.57  | 4,971,735,351.41 |
| 净资产           | 3,351,324,723.29  | 3,570,421,472.93 |
| 按持股比例享有的净资产份额 | 1,675,662,361.65  | 1,785,210,736.47 |
| 投资的账面价值       | 1,675,662,361.65  | 1,785,210,736.47 |

|             | 2022年            | 2021年            |
|-------------|------------------|------------------|
| 营业收入        | 2,244,887,325.31 | 1,415,416,324.03 |
| 所得税费用       | 51,274,683.46    | 13,262,633.89    |
| 净（亏损）/利润    | (219,096,749.64) | 39,787,901.66    |
| 综合（亏损）/收益总额 | (219,096,749.64) | 39,787,901.66    |

下表列示了对本集团不重要的合营企业的汇总财务信息：

|                 | 2022年             | 2021年             |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| 投资账面价值合计        | 28,549,017,375.86 | 22,187,325,471.94 |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 |                   |                   |
| 净利润             | 4,898,130,704.17  | 874,772,769.60    |
| 综合收益总额          | 4,898,130,704.17  | 874,772,769.60    |



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 长期股权投资（续）

本集团的重要联营企业宁波轨道交通华润置地有限公司采用权益法核算，该投资对本集团活动不具有战略性。

下表列示了宁波轨道交通华润置地有限公司的财务信息：

|               | 2022年                    | 2021年                    |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| 流动资产          | 14,332,343,398.07        | 12,026,763,383.62        |
| 其中：现金和现金等价物   | 1,106,360,684.05         | 2,412,837,027.37         |
| 非流动资产         | <u>1,139,373,382.90</u>  | <u>592,938,940.10</u>    |
| 资产合计          | <u>15,471,716,780.97</u> | <u>12,619,702,323.72</u> |
| 流动负债          | 11,847,501,775.12        | 8,810,676,221.75         |
| 非流动负债         | <u>365,258,170.89</u>    | <u>1,648,250,384.47</u>  |
| 负债合计          | <u>12,212,759,946.01</u> | <u>10,458,926,606.22</u> |
| 净资产           | <u>3,258,956,834.96</u>  | <u>2,160,775,717.50</u>  |
| 按持股比例享有的净资产份额 | 1,662,067,985.83         | 1,101,995,615.93         |
| 投资的账面价值       | 1,662,067,985.83         | 1,092,414,579.86         |

|        | 2022年            | 2021年            |
|--------|------------------|------------------|
| 营业收入   | 2,811,636,184.06 | 2,721,819,978.83 |
| 所得税费用  | 109,596,221.42   | 164,551,033.38   |
| 净利润    | 328,317,253.98   | 492,422,046.57   |
| 综合收益总额 | 328,317,253.98   | 492,422,046.57   |

下表列示了对本集团不重要的联营企业的汇总财务信息：

|                 | 2022年             | 2021年             |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| 投资账面价值合计        | 18,055,827,458.42 | 14,173,342,444.49 |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 |                   |                   |
| 净利润             | 1,535,587,067.49  | 796,112,223.19    |
| 综合收益总额          | 1,542,876,899.48  | 796,112,223.19    |



## 六、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 12. 其他权益工具投资

#### 2022年

|                        | 累计计入其他综合收益的公允价值变动     | 公允价值                    | 本年股利收入      |          | 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因 |
|------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------|----------|---------------------------|
|                        |                       |                         | 本年终止确认的权益工具 | 仍持有的权益工具 |                           |
| 横琴新丰乐壹号投资合伙企业（有限合伙）    | 108,881,904.10        | 290,029,904.10          | -           | -        | 非交易性权益投资                  |
| 华润置地（北京）股份有限公司         | 74,220,929.40         | 830,960,029.40          | -           | -        | 非交易性权益投资                  |
| 杭州臻禄投资有限公司             | 18,469,880.38         | 69,118,600.00           | -           | -        | 非交易性权益投资                  |
| 广州润康养老发展有限公司           | 388,603.30            | 828,103.30              | -           | -        | 非交易性权益投资                  |
| 南宁国寿申润投资发展基金合伙企业（有限合伙） | (10,315,766.24)       | 997,684,233.76          | -           | -        | 非交易性权益投资                  |
|                        | <u>191,645,550.94</u> | <u>2,188,620,870.56</u> | <u>-</u>    | <u>-</u> |                           |

#### 2021年

|                        | 累计计入其他综合收益的公允价值变动     | 公允价值                    | 本年股利收入      |          | 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因 |
|------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------|----------|---------------------------|
|                        |                       |                         | 本年终止确认的权益工具 | 仍持有的权益工具 |                           |
| 横琴新丰乐壹号投资合伙企业（有限合伙）    | 137,244,195.73        | 318,392,195.73          | -           | -        | 非交易性权益投资                  |
| 杭州臻禄投资有限公司             | 30,226,512.94         | 80,875,232.56           | -           | -        | 非交易性权益投资                  |
| 南宁国寿申润投资发展基金合伙企业（有限合伙） | 1,900,609.97          | 1,009,900,609.97        | -           | -        | 非交易性权益投资                  |
| 广州润康养老发展有限公司           | 846,547.78            | 1,286,047.78            | -           | -        | 非交易性权益投资                  |
| 华润置地（北京）股份有限公司         | -                     | 756,739,100.00          | -           | -        | 非交易性权益投资                  |
|                        | <u>170,217,866.42</u> | <u>2,167,193,186.04</u> | <u>-</u>    | <u>-</u> |                           |



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

2022年

|         | 房屋建筑物                    | 土地使用权                    | 合计                       |
|---------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 原价      |                          |                          |                          |
| 年初余额    | 16,202,648,778.77        | 16,539,594,121.79        | 32,742,242,900.56        |
| 本年增加    | 3,491,865,329.70         | 10,228,412,930.22        | 13,720,278,259.92        |
| 土地使用权摊销 | 186,777,616.89           | -                        | 186,777,616.89           |
| 本年转出    | -                        | (151,756,156.16)         | (151,756,156.16)         |
| 收购子公司   | 302,106,603.32           | 746,554,513.93           | 1,048,661,117.25         |
| 处置      | (591,195,323.59)         | (324,073,706.37)         | (915,269,029.96)         |
| 年末余额    | <u>19,592,203,005.09</u> | <u>27,038,731,703.41</u> | <u>46,630,934,708.50</u> |
| 累计折旧和摊销 |                          |                          |                          |
| 年初余额    | 517,089,797.08           | 978,897,348.94           | 1,495,987,146.02         |
| 本年计提    | 356,200,162.28           | 327,741,926.15           | 683,942,088.43           |
| 本年转出    | -                        | (141,518,126.04)         | (141,518,126.04)         |
| 收购子公司   | -                        | 43,952,789.70            | 43,952,789.70            |
| 处置      | (36,700,725.08)          | (18,848,219.32)          | (55,548,944.40)          |
| 年末余额    | <u>836,589,234.28</u>    | <u>1,190,225,719.43</u>  | <u>2,026,814,953.71</u>  |
| 减值准备    |                          |                          |                          |
| 年初余额    | <u>113,984,668.49</u>    | <u>63,262,482.25</u>     | <u>177,247,150.74</u>    |
| 年末余额    | <u>113,984,668.49</u>    | <u>63,262,482.25</u>     | <u>177,247,150.74</u>    |
| 账面价值    |                          |                          |                          |
| 年末      | <u>18,641,629,102.32</u> | <u>25,785,243,501.73</u> | <u>44,426,872,604.05</u> |
| 年初      | <u>15,571,574,313.20</u> | <u>15,497,434,290.60</u> | <u>31,069,008,603.80</u> |



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 投资性房地产（续）

采用成本模式进行后续计量：（续）

2021年

|         | 房屋建筑物             | 土地使用权             | 合计                |
|---------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 原价      |                   |                   |                   |
| 年初余额    | 8,999,813,714.72  | 11,346,020,853.46 | 20,345,834,568.18 |
| 本年增加    | 6,893,761,653.04  | 5,193,573,268.33  | 12,087,334,921.37 |
| 土地使用权摊销 | 309,073,411.01    | -                 | 309,073,411.01    |
| 年末余额    | 16,202,648,778.77 | 16,539,594,121.79 | 32,742,242,900.56 |
| 累计折旧和摊销 |                   |                   |                   |
| 年初余额    | 353,630,185.49    | 569,378,411.65    | 923,008,597.14    |
| 本年计提    | 163,459,611.59    | 409,518,937.29    | 572,978,548.88    |
| 年末余额    | 517,089,797.08    | 978,897,348.94    | 1,495,987,146.02  |
| 减值准备    |                   |                   |                   |
| 年初余额    | 113,984,668.49    | 63,262,482.25     | 177,247,150.74    |
| 年末余额    | 113,984,668.49    | 63,262,482.25     | 177,247,150.74    |
| 账面价值    |                   |                   |                   |
| 年末      | 15,571,574,313.20 | 15,497,434,290.60 | 31,069,008,603.80 |
| 年初      | 8,532,198,860.74  | 10,713,379,959.56 | 19,245,578,820.30 |

于2022年12月31日，账面价值人民币10,365,000,000.00元的投资性房地产用于抵押取得银行借款（2021年12月31日：人民币1,167,490,566.04元）。参见附注六、19。



## 六、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 14. 固定资产

2022年

|        | 房屋及建筑物                  | 机器设备                  | 运输工具                 | 其他设备                  | 合计                      |
|--------|-------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|
| 原价     |                         |                       |                      |                       |                         |
| 年初余额   | 1,387,008,082.24        | 221,828,915.48        | 45,914,558.68        | 339,708,337.73        | 1,994,459,894.13        |
| 购置     | 32,451,763.73           | 91,354,667.82         | 2,400,430.13         | 126,975,966.51        | 253,182,828.19          |
| 处置或报废  | -                       | (1,029,606.63)        | (2,560,806.11)       | (52,716,645.84)       | (56,307,058.58)         |
| 在建工程转入 | 23,148,627.09           | -                     | -                    | -                     | 23,148,627.09           |
| 收购子公司  | -                       | 9,036.90              | 536,993.68           | 3,163,978.20          | 3,710,008.78            |
| 转出至存货  | (41,809,072.93)         | -                     | -                    | -                     | (41,809,072.93)         |
| 年末余额   | <u>1,400,799,400.13</u> | <u>312,163,013.57</u> | <u>46,291,176.38</u> | <u>417,131,636.60</u> | <u>2,176,385,226.68</u> |
| 累计折旧   |                         |                       |                      |                       |                         |
| 年初余额   | 134,761,324.54          | 51,131,944.94         | 31,011,706.52        | 163,345,061.29        | 380,250,037.29          |
| 计提     | 28,710,260.98           | 31,425,221.75         | 7,313,959.20         | 61,644,209.17         | 129,093,651.10          |
| 处置或报废  | -                       | (322,252.74)          | (1,639,124.93)       | (14,103,910.20)       | (16,065,287.87)         |
| 收购子公司  | -                       | 2,146.24              | 201,167.57           | 1,644,357.61          | 1,847,671.42            |
| 转出至存货  | (5,075,156.93)          | -                     | -                    | -                     | (5,075,156.93)          |
| 年末余额   | <u>158,396,428.59</u>   | <u>82,237,060.19</u>  | <u>36,887,708.36</u> | <u>212,529,717.87</u> | <u>490,050,915.01</u>   |
| 账面价值   |                         |                       |                      |                       |                         |
| 年末     | <u>1,242,402,971.54</u> | <u>229,925,953.38</u> | <u>9,403,468.02</u>  | <u>204,601,918.73</u> | <u>1,686,334,311.67</u> |
| 年初     | <u>1,252,246,757.70</u> | <u>170,696,970.54</u> | <u>14,902,852.16</u> | <u>176,363,276.44</u> | <u>1,614,209,856.84</u> |



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

14. 固定资产（续）

2021年

|       | 房屋及建筑物                  | 机器设备                  | 运输工具                 | 其他设备                  | 合计                      |
|-------|-------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|
| 原价    |                         |                       |                      |                       |                         |
| 年初余额  | 1,372,144,001.49        | 168,495,506.78        | 40,863,976.11        | 221,582,886.70        | 1,803,086,371.08        |
| 购置    | 14,864,080.75           | 58,281,588.51         | 10,348,858.99        | 128,849,974.33        | 212,344,502.58          |
| 处置或报废 | -                       | (4,948,179.81)        | (5,298,276.42)       | (10,724,523.30)       | (20,970,979.53)         |
| 年末余额  | <u>1,387,008,082.24</u> | <u>221,828,915.48</u> | <u>45,914,558.68</u> | <u>339,708,337.73</u> | <u>1,994,459,894.13</u> |
| 累计折旧  |                         |                       |                      |                       |                         |
| 年初余额  | 107,864,437.77          | 27,191,088.29         | 28,999,080.91        | 112,170,780.12        | 276,225,387.09          |
| 计提    | 26,896,886.77           | 25,742,098.85         | 6,483,777.35         | 57,729,913.03         | 116,852,676.00          |
| 处置或报废 | -                       | (1,801,242.20)        | (4,471,151.74)       | (6,555,631.86)        | (12,828,025.80)         |
| 年末余额  | <u>134,761,324.54</u>   | <u>51,131,944.94</u>  | <u>31,011,706.52</u> | <u>163,345,061.29</u> | <u>380,250,037.29</u>   |
| 账面价值  |                         |                       |                      |                       |                         |
| 年末    | <u>1,252,246,757.70</u> | <u>170,696,970.54</u> | <u>14,902,852.16</u> | <u>176,363,276.44</u> | <u>1,614,209,856.84</u> |
| 年初    | <u>1,264,279,563.72</u> | <u>141,304,418.49</u> | <u>11,864,895.20</u> | <u>109,412,106.58</u> | <u>1,526,860,983.99</u> |



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 使用权资产

2022年

|       | 房屋及建筑物                  | 机器设备                  | 其他设备              | 合计                      |
|-------|-------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------------|
| 成本    |                         |                       |                   |                         |
| 年初余额  | 1,872,157,885.27        | 105,504,683.89        | 1,206,548.24      | 1,978,869,117.40        |
| 增加    | 782,635,967.88          | -                     | -                 | 782,635,967.88          |
| 收购子公司 | 8,832,465.61            | 32,504.83             | -                 | 8,864,970.44            |
| 处置    | (59,893,017.44)         | (2,153,815.14)        | (369,666.18)      | (62,416,498.76)         |
| 年末余额  | <u>2,603,733,301.32</u> | <u>103,383,373.58</u> | <u>836,882.06</u> | <u>2,707,953,556.96</u> |
| 累计折旧  |                         |                       |                   |                         |
| 年初余额  | 448,715,396.25          | 27,591,999.79         | 629,215.62        | 476,936,611.66          |
| 计提    | 239,420,442.66          | 4,763,384.95          | 318,231.76        | 244,502,059.37          |
| 收购子公司 | 1,705,964.49            | 10,834.94             | -                 | 1,716,799.43            |
| 处置    | (30,222,374.23)         | (356,334.47)          | (188,949.53)      | (30,767,658.23)         |
| 年末余额  | <u>659,619,429.17</u>   | <u>32,009,885.21</u>  | <u>758,497.85</u> | <u>692,387,812.23</u>   |
| 账面价值  |                         |                       |                   |                         |
| 年末    | <u>1,944,113,872.15</u> | <u>71,373,488.37</u>  | <u>78,384.21</u>  | <u>2,015,565,744.73</u> |
| 年初    | <u>1,423,442,489.02</u> | <u>77,912,684.10</u>  | <u>577,332.62</u> | <u>1,501,932,505.74</u> |



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 使用权资产（续）

2021年

|      | 房屋及建筑物                  | 机器设备                  | 其他设备                | 合计                      |
|------|-------------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------|
| 成本   |                         |                       |                     |                         |
| 年初余额 | 1,386,278,557.27        | 83,869,854.06         | 521,794.71          | 1,470,670,206.04        |
| 增加   | 684,729,191.91          | 21,634,829.83         | 684,753.53          | 707,048,775.27          |
| 处置   | (198,849,863.91)        | -                     | -                   | (198,849,863.91)        |
| 年末余额 | <u>1,872,157,885.27</u> | <u>105,504,683.89</u> | <u>1,206,548.24</u> | <u>1,978,869,117.40</u> |
| 累计折旧 |                         |                       |                     |                         |
| 年初余额 | 268,325,670.94          | 21,410,243.86         | 67,372.88           | 289,803,287.68          |
| 计提   | 190,838,118.37          | 6,181,755.93          | 561,842.74          | 197,581,717.04          |
| 处置   | (10,448,393.06)         | -                     | -                   | (10,448,393.06)         |
| 年末余额 | <u>448,715,396.25</u>   | <u>27,591,999.79</u>  | <u>629,215.62</u>   | <u>476,936,611.66</u>   |
| 账面价值 |                         |                       |                     |                         |
| 年末   | <u>1,423,442,489.02</u> | <u>77,912,684.10</u>  | <u>577,332.62</u>   | <u>1,501,932,505.74</u> |
| 年初   | <u>1,117,952,886.33</u> | <u>62,459,610.20</u>  | <u>454,421.83</u>   | <u>1,180,866,918.36</u> |



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 无形资产

2022年

|       | 土地使用权                   | 软件使用权                 | 经营权                  | 合计                      |
|-------|-------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------|
| 原价    |                         |                       |                      |                         |
| 年初余额  | 2,546,692,771.76        | 75,792,873.99         | 52,512,106.63        | 2,674,997,752.38        |
| 购置    | 97,370,791.29           | 33,026,233.78         | 8,399,173.67         | 138,796,198.74          |
| 处置或报废 | (50,137,987.99)         | (112,008.80)          | -                    | (50,249,996.79)         |
| 年末余额  | <u>2,593,925,575.06</u> | <u>108,707,098.97</u> | <u>60,911,280.30</u> | <u>2,763,543,954.33</u> |
| 累计摊销  |                         |                       |                      |                         |
| 年初余额  | 167,920,713.00          | 37,203,787.84         | 2,617,775.33         | 207,742,276.17          |
| 计提    | 61,572,233.08           | 40,199,829.43         | 3,248,823.29         | 105,020,885.80          |
| 处置或报废 | (4,504,630.75)          | (43,896.14)           | -                    | (4,548,526.89)          |
| 年末余额  | <u>224,988,315.33</u>   | <u>77,359,721.13</u>  | <u>5,866,598.62</u>  | <u>308,214,635.08</u>   |
| 账面价值  |                         |                       |                      |                         |
| 年末    | <u>2,368,937,259.73</u> | <u>31,347,377.84</u>  | <u>55,044,681.68</u> | <u>2,455,329,319.25</u> |
| 年初    | <u>2,378,772,058.76</u> | <u>38,589,086.15</u>  | <u>49,894,331.30</u> | <u>2,467,255,476.21</u> |



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 无形资产（续）

2021年

|              | 土地使用权                   | 软件使用权                | 经营权                  | 合计                      |
|--------------|-------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|
| 原价           |                         |                      |                      |                         |
| 年初余额         | 2,486,688,434.24        | 41,104,118.84        | 40,913,093.56        | 2,568,705,646.64        |
| 购置           | 83,268,648.37           | 34,902,658.45        | 11,599,013.07        | 129,770,319.89          |
| 处置或报废        | (5,346,359.14)          | (213,903.30)         | -                    | (5,560,262.44)          |
| 转入投资性<br>房地产 | (17,917,951.71)         | -                    | -                    | (17,917,951.71)         |
| 年末余额         | <u>2,546,692,771.76</u> | <u>75,792,873.99</u> | <u>52,512,106.63</u> | <u>2,674,997,752.38</u> |
| 累计摊销         |                         |                      |                      |                         |
| 年初余额         | 119,860,203.99          | 15,066,309.60        | 35,311.13            | 134,961,824.72          |
| 计提           | 53,108,714.18           | 22,351,381.54        | 2,582,464.20         | 78,042,559.92           |
| 处置或报废        | -                       | (213,903.30)         | -                    | (213,903.30)            |
| 转入投资性<br>房地产 | (5,048,205.17)          | -                    | -                    | (5,048,205.17)          |
| 年末余额         | <u>167,920,713.00</u>   | <u>37,203,787.84</u> | <u>2,617,775.33</u>  | <u>207,742,276.17</u>   |
| 账面价值         |                         |                      |                      |                         |
| 年末           | <u>2,378,772,058.76</u> | <u>38,589,086.15</u> | <u>49,894,331.30</u> | <u>2,467,255,476.21</u> |
| 年初           | <u>2,366,828,230.25</u> | <u>26,037,809.24</u> | <u>40,877,782.43</u> | <u>2,433,743,821.92</u> |

17. 长期待摊费用

|          | 2022年                 | 2021年                 |
|----------|-----------------------|-----------------------|
| 经营租赁改良支出 | 633,031,004.48        | 621,004,897.69        |
| 其他       | <u>99,490,299.58</u>  | <u>93,904,900.95</u>  |
|          | <u>732,521,304.06</u> | <u>714,909,798.64</u> |



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

18. 递延所得税资产/负债

已确认递延所得税资产：

|           | 2022年                   | 2021年                   |
|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 土地增值税     | 1,165,777,148.27        | 1,062,547,449.74        |
| 可抵扣亏损     | 1,142,438,697.19        | 982,323,476.77          |
| 资产减值      | 352,327,363.59          | 237,769,929.88          |
| 内部交易未实现利润 | 25,598,525.53           | 34,515,603.25           |
| 其他        | 67,054,491.16           | 56,041,358.87           |
|           | <u>2,753,196,225.74</u> | <u>2,373,197,818.51</u> |

于2022年12月31日，本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异为人民币221,187,830.17元（2021年12月31日：人民币214,499,206.06元），可抵扣亏损为人民币2,199,752,556.12元（2021年12月31日：人民币1,736,572,121.82元），到期日为2023年到2027年。

已确认递延所得税负债：

|           | 2022年                   | 2021年                   |
|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 一段时间确认收入  | 917,991,591.87          | 822,358,648.57          |
| 土地增值税     | 461,335,669.43          | 337,834,099.56          |
| 内部交易未实现利润 | 344,497,786.94          | 167,788,589.49          |
| 公允价值变动    | 31,518,335.28           | 38,187,718.23           |
|           | <u>1,755,343,383.52</u> | <u>1,366,169,055.85</u> |



## 六、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 19. 所有权受到限制的资产

|        | 2022年12月31日              | 2021年12月31日             | 受限原因                                      |
|--------|--------------------------|-------------------------|-------------------------------------------|
|        |                          |                         | 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 |
| 货币资金   | 947,694,917.43           | 893,824,828.07          |                                           |
| 存货     | 3,766,849,191.29         | 3,079,396,539.94        | 借款抵押                                      |
| 投资性房地产 | 10,365,000,000.00        | 1,167,490,566.04        | 借款抵押                                      |
|        | <u>15,079,544,108.72</u> | <u>5,140,711,934.05</u> |                                           |

### 20. 短期借款

|      | 2022年                 | 2021年                   |
|------|-----------------------|-------------------------|
| 保证借款 | 915,856,805.56        | 3,025,000,000.00        |
| 信用借款 | <u>1,300,000.00</u>   | <u>159,800,000.00</u>   |
|      | <u>917,156,805.56</u> | <u>3,184,800,000.00</u> |

于2022年12月31日，本集团保证借款系由华润置地有限公司有偿提供担保，详见附注十、4、(1)。

### 21. 合同负债

|         | 2022年                     | 2021年                     |
|---------|---------------------------|---------------------------|
| 预收物业销售款 | 131,723,639,305.91        | 101,167,851,506.53        |
| 已结算未完工款 | 1,439,110,599.54          | 720,300,287.93            |
| 其他      | <u>408,942,477.78</u>     | <u>117,974,132.36</u>     |
|         | <u>133,571,692,383.23</u> | <u>102,006,125,926.82</u> |



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

22. 应付职工薪酬

2022年

|             | 年初余额                  | 本年计提                    | 本年支付                    | 年末余额                  |
|-------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 工资、奖金、津贴和补贴 | 309,837,211.66        | 3,470,114,432.88        | 3,350,535,279.77        | 429,416,364.77        |
| 职工福利费       | 13,996,735.46         | 161,041,020.97          | 159,421,181.10          | 15,616,575.33         |
| 社会保险费       | 4,010,449.30          | 110,633,562.00          | 111,713,548.62          | 2,930,462.68          |
| 其中：医疗保险费    | 3,783,944.51          | 101,404,176.89          | 103,353,192.15          | 1,834,929.25          |
| 工伤保险费       | 153,803.92            | 4,532,063.14            | 4,537,546.99            | 148,320.07            |
| 生育保险费       | 72,700.87             | 4,697,321.97            | 3,822,809.48            | 947,213.36            |
| 住房公积金       | 4,493,847.00          | 147,555,930.75          | 148,484,480.58          | 3,565,297.17          |
| 工会经费和职工教育经费 | 15,844,406.73         | 63,656,596.84           | 55,987,750.66           | 23,513,252.91         |
| 其他短期薪酬      | 12,152,619.77         | 73,188,410.02           | 80,997,003.09           | 4,344,026.70          |
|             | <u>360,335,269.92</u> | <u>4,026,189,953.46</u> | <u>3,907,139,243.82</u> | <u>479,385,979.56</u> |
| 设定提存计划      | 16,271,413.62         | 322,373,417.21          | 320,685,882.01          | 17,958,948.82         |
| 其中：基本养老保险费  | 5,704,492.35          | 200,371,204.97          | 203,229,071.13          | 2,846,626.19          |
| 失业保险费       | 139,981.04            | 5,338,579.02            | 5,376,865.56            | 101,694.50            |
| 企业年金缴费      | 10,426,940.23         | 116,663,633.22          | 112,079,945.32          | 15,010,628.13         |
|             | <u>376,606,683.54</u> | <u>4,348,563,370.67</u> | <u>4,227,825,125.83</u> | <u>497,344,928.38</u> |



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

22. 应付职工薪酬（续）

2021年

|             | 年初余额                  | 本年计提                    | 本年支付                    | 年末余额                  |
|-------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 工资、奖金、津贴和补贴 | 207,739,340.10        | 3,797,460,372.48        | 3,695,362,500.92        | 309,837,211.66        |
| 职工福利费       | 8,448,745.09          | 212,788,422.35          | 207,240,431.98          | 13,996,735.46         |
| 社会保险费       | 4,260,459.49          | 105,325,850.51          | 105,575,860.70          | 4,010,449.30          |
| 其中：医疗保险费    | 4,107,049.00          | 97,022,309.51           | 97,345,414.00           | 3,783,944.51          |
| 工伤保险费       | 82,079.80             | 3,997,215.36            | 3,925,491.24            | 153,803.92            |
| 生育保险费       | 71,330.69             | 4,306,325.64            | 4,304,955.46            | 72,700.87             |
| 住房公积金       | 3,464,460.44          | 161,288,379.92          | 160,258,993.36          | 4,493,847.00          |
| 工会经费和职工教育经费 | 7,337,145.32          | 79,782,976.79           | 71,275,715.38           | 15,844,406.73         |
| 其他短期薪酬      | 1,964,289.13          | 37,932,416.79           | 27,744,086.15           | 12,152,619.77         |
|             | <u>233,214,439.57</u> | <u>4,394,578,418.84</u> | <u>4,267,457,588.49</u> | <u>360,335,269.92</u> |
| 设定提存计划      | 9,659,892.45          | 295,472,539.94          | 288,861,018.77          | 16,271,413.62         |
| 其中：基本养老保险费  | 4,294,381.04          | 191,780,521.57          | 190,370,410.26          | 5,704,492.35          |
| 失业保险费       | 96,325.56             | 5,641,633.83            | 5,597,978.35            | 139,981.04            |
| 企业年金缴费      | 5,269,185.85          | 98,050,384.54           | 92,892,630.16           | 10,426,940.23         |
|             | <u>242,874,332.02</u> | <u>4,690,050,958.78</u> | <u>4,556,318,607.26</u> | <u>376,606,683.54</u> |



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

23. 应交税费

|               | 2022年                   | 2021年                   |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 土地增值税         | 4,111,233,033.28        | 4,018,297,822.41        |
| 企业所得税         | 1,363,121,802.66        | 820,125,234.82          |
| 增值税           | 1,155,036,537.62        | 881,168,029.10          |
| 契税            | 670,771,292.40          | 374,702,063.97          |
| 房产税           | 121,678,427.16          | 115,909,128.11          |
| 代扣代缴个人所得税     | 118,109,980.21          | 172,623,491.89          |
| 城市维护建设税       | 40,712,934.39           | 44,189,292.40           |
| 教育费附加及地方教育费附加 | 36,717,677.70           | 38,150,066.91           |
| 土地使用税         | 17,599,970.88           | 17,899,015.41           |
| 其他            | <u>31,388,525.53</u>    | <u>57,059,553.81</u>    |
|               | <u>7,666,370,181.83</u> | <u>6,540,123,698.83</u> |

24. 长期借款

|              | 2022年                    | 2021年                    |
|--------------|--------------------------|--------------------------|
| 保证借款（注）      | 22,265,153,155.68        | 14,752,996,232.46        |
| 信用借款         | 9,997,927,414.46         | 2,207,008,949.97         |
| 抵押借款         | <u>5,807,124,695.47</u>  | <u>2,656,668,836.81</u>  |
|              | <u>38,070,205,265.61</u> | <u>19,616,674,019.24</u> |
| 减：一年内到期的长期借款 | <u>10,917,325,118.04</u> | <u>2,690,366,468.49</u>  |
|              | <u>27,152,880,147.57</u> | <u>16,926,307,550.75</u> |

注：于2022年12月31日，保证借款系由本公司、本公司之中间控股公司华润置地有限公司、本公司之同系附属公司华润置地投资有限公司和少数股东有偿提供担保。详见附注十、4、（1）。



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

25. 应付债券

|              | 2022年                    | 2021年                    |
|--------------|--------------------------|--------------------------|
| 两年期中期票据      | 1,499,908,335.45         | 1,497,990,371.80         |
| 三年期中期票据      | 24,855,511,141.11        | 17,784,570,651.31        |
| 五年期中期票据      | 23,107,385,010.00        | 3,192,980,272.44         |
|              | <u>49,462,804,486.56</u> | <u>22,475,541,295.55</u> |
| 减：一年内到期的应付债券 | <u>5,300,176,347.99</u>  | <u>3,998,025,180.64</u>  |
|              | <u>44,162,628,138.57</u> | <u>18,477,516,114.91</u> |

26. 租赁负债

|              | 2022年                   | 2021年                   |
|--------------|-------------------------|-------------------------|
| 租赁负债         | <u>2,276,905,863.99</u> | <u>1,682,501,156.03</u> |
| 减：一年内到期的租赁负债 | <u>183,016,548.11</u>   | <u>209,055,272.45</u>   |
|              | <u>2,093,889,315.88</u> | <u>1,473,445,883.58</u> |

27. 长期应付款

|               | 2022年                   | 2021年                    |
|---------------|-------------------------|--------------------------|
| 关联方借款         | 3,079,594,999.50        | 15,534,661,221.86        |
| 应付第三方融资款      | <u>669,092,902.77</u>   | <u>1,638,575,951.96</u>  |
|               | <u>3,748,687,902.27</u> | <u>17,173,237,173.82</u> |
| 减：一年内到期的长期应付款 | <u>524,772,902.77</u>   | <u>1,651,732,612.40</u>  |
|               | <u>3,223,914,999.50</u> | <u>15,521,504,561.42</u> |



## 六、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 28. 实收资本

#### 注册资本及实收资本

|            | 2022年                    |               | 2021年                    |               |
|------------|--------------------------|---------------|--------------------------|---------------|
|            | 人民币                      | 比例%           | 人民币                      | 比例%           |
| 华润（深圳）有限公司 | <u>20,000,000,000.00</u> | <u>100.00</u> | <u>20,000,000,000.00</u> | <u>100.00</u> |

### 29. 盈余公积

#### 2022年

|        | 年初余额                  | 本年增加                  | 年末余额                    |
|--------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| 法定盈余公积 | <u>713,628,420.48</u> | <u>654,206,223.37</u> | <u>1,367,834,643.85</u> |

#### 2021年

|        | 年初余额                  | 本年增加                 | 年末余额                  |
|--------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| 法定盈余公积 | <u>649,327,199.43</u> | <u>64,301,221.05</u> | <u>713,628,420.48</u> |

根据公司法、本公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加实收资本。

### 30. 未分配利润

|            | 2022年                    | 2021年                    |
|------------|--------------------------|--------------------------|
| 上年年末未分配利润  | 21,765,380,281.82        | 12,263,149,398.29        |
| 会计政策变更     | -                        | 1,747,311,800.52         |
| 同一控制下企业合并  | 143,863,321.64           | 142,324,963.59           |
| 本年净利润      | 11,693,094,491.88        | 7,820,758,662.11         |
| 减：提取法定盈余公积 | 654,206,223.37           | 64,301,221.05            |
| 应付现金股利     | <u>9,500,000,000.00</u>  | -                        |
| 年末未分配利润    | <u>23,448,131,871.97</u> | <u>21,909,243,603.46</u> |



## 六、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 31. 营业收入

营业收入列示如下：

|        | 2022年                     | 2021年                     |
|--------|---------------------------|---------------------------|
| 主营业务收入 | 100,561,947,897.60        | 102,663,082,920.26        |
| 其他业务收入 | <u>1,195,212,216.54</u>   | <u>1,521,759,244.03</u>   |
|        | <u>101,757,160,114.14</u> | <u>104,184,842,164.29</u> |
|        | 2022年                     | 2021年                     |
| 房屋销售收入 | 94,109,501,946.04         | 96,131,380,389.13         |
| 工程施工   | 4,719,526,208.76          | 5,310,058,064.39          |
| 提供服务收入 | 1,864,145,907.88          | 2,004,001,799.20          |
| 投资物业租赁 | 760,204,576.02            | 574,069,019.67            |
| 其他业务收入 | <u>303,781,475.44</u>     | <u>165,332,891.90</u>     |
|        | <u>101,757,160,114.14</u> | <u>104,184,842,164.29</u> |

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

|            | 2022年                     | 2021年                     |
|------------|---------------------------|---------------------------|
| 收入确认时间     |                           |                           |
| 在某一时点确认收入  |                           |                           |
| 销售商品收入     | 85,097,139,918.46         | 88,241,832,760.09         |
| 在某一时段内确认收入 |                           |                           |
| 销售商品收入     | 9,012,362,027.58          | 8,054,880,520.94          |
| 建造合同收入     | 4,719,526,208.76          | 5,310,058,064.39          |
| 提供服务收入     | <u>2,167,927,383.32</u>   | <u>2,004,001,799.20</u>   |
|            | <u>100,996,955,538.12</u> | <u>103,610,773,144.62</u> |

本年确认的包括在合同负债年初账面价值中的收入如下：

|        | 2022年                 | 2021年                 |
|--------|-----------------------|-----------------------|
| 销售商品收入 | 79,614,299,143.26     | 82,665,095,911.80     |
| 提供服务收入 | <u>778,057,272.75</u> | <u>600,878,989.41</u> |



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

32. 财务费用

|           | 2022年                     | 2021年                     |
|-----------|---------------------------|---------------------------|
| 利息支出      | 3,204,842,506.08          | 2,228,296,527.23          |
| 减：利息收入    | 3,042,114,009.52          | 3,181,435,218.59          |
| 利息资本化金额   | 1,503,177,651.82          | 694,102,159.76            |
| 担保费用资本化金额 | -                         | 332,557.76                |
| 担保费用      | 27,717,828.01             | 53,584,338.72             |
| 其他        | 28,834,536.64             | 30,082,696.46             |
|           | <u>(1,283,896,790.61)</u> | <u>(1,563,906,373.70)</u> |

33. 其他收益

|              | 2022年                | 2021年                |
|--------------|----------------------|----------------------|
| 与日常活动相关的政府补助 | 70,612,530.98        | 38,995,125.06        |
| 其他           | 3,608,073.68         | 5,206,482.29         |
|              | <u>74,220,604.66</u> | <u>44,201,607.35</u> |

34. 投资收益

|                        | 2022年                   | 2021年                   |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 按权益法核算的长期股权投资的投资收益     | 3,917,721,132.08        | 1,941,914,187.37        |
| 购买日原有股权按公允价值重新计量的收益（注） | 828,636,570.17          | -                       |
| 处置长期股权投资收益             | 369,854,590.46          | -                       |
| 其他                     | 91,574,240.34           | 69,928,033.77           |
|                        | <u>5,207,786,533.05</u> | <u>2,011,842,221.14</u> |

注：本集团原持有河南润正50%股权、杭州大地51%股权、佛山润穗35%股权以及嘉兴润升30%股权在购买日账面价值合计为人民币1,965,128,318.36元，上述股权于购买日公允价值合计为人民币2,793,764,888.53元，按照公允价值重新计量所产生的收益金额合计人民币828,636,570.17元。本集团资产收购的信息详见附注五、4。



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

35. 资产减值损失

|        | 2022年                   | 2021年                   |
|--------|-------------------------|-------------------------|
| 存货跌价准备 | <u>2,824,989,463.99</u> | <u>2,262,728,305.84</u> |

36. 资产处置收益

|           | 2022年             | 2021年                 |
|-----------|-------------------|-----------------------|
| 使用权资产处置损益 | 289,113.40        | 6,059,824.06          |
| 固定资产处置利得  | 65,490.72         | 5,939,768.88          |
| 无形资产处置利得  | <u>-</u>          | <u>116,059,826.71</u> |
|           | <u>354,604.12</u> | <u>128,059,419.65</u> |

37. 费用按性质分类

|             | 2022年                    | 2021年                    |
|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 楼宇销售成本      | 73,280,545,011.95        | 78,418,622,922.32        |
| 工程施工成本      | 4,106,351,580.17         | 4,980,705,023.64         |
| 职工薪酬费用      | 2,558,660,585.33         | 2,812,253,736.75         |
| 服务提供成本      | 1,270,585,967.89         | 1,372,050,681.00         |
| 折旧费及摊销费用    | 589,164,188.07           | 456,838,602.98           |
| 为租金收入所付出之成本 | 300,507,302.92           | 247,630,079.98           |
| 市场推广费       | 576,312,045.32           | 577,724,597.96           |
| 专业机构费       | 350,755,321.06           | 368,823,476.21           |
| 物业管理费       | 262,663,327.29           | 300,326,414.10           |
| 研发费用        | 9,581,492.45             | -                        |
| 其他          | <u>674,913,437.21</u>    | <u>792,845,164.10</u>    |
|             | <u>83,980,040,259.66</u> | <u>90,327,820,699.04</u> |



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

38. 所得税费用

|         | 2022年                   | 2021年                   |
|---------|-------------------------|-------------------------|
| 当期所得税费用 | 3,937,215,920.18        | 2,127,347,653.33        |
| 递延所得税费用 | <u>208,780,209.03</u>   | <u>1,172,511,895.08</u> |
|         | <u>4,145,996,129.21</u> | <u>3,299,859,548.41</u> |

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

|                       | 2022年                   | 2021年                   |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| 利润总额                  | 18,189,689,118.79       | 13,141,611,811.61       |
| 按法定税率计算的所得税费用         | 4,547,422,279.70        | 3,285,402,952.90        |
| 某些子公司适用不同税率的影响        | (693,396.52)            | 948,557.33              |
| 对以前期间当期所得税的调整         | 20,411,145.00           | 2,152,844.66            |
| 归属于合营企业和联营企业的损益       | (979,430,283.02)        | (485,478,546.84)        |
| 不可抵扣的费用               | 23,699,971.36           | 17,191,473.38           |
| 利用以前年度可抵扣亏损           | (61,412,745.49)         | (2,638,913.96)          |
| 未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣亏损 | <u>595,999,158.18</u>   | <u>482,281,180.94</u>   |
| 按本公司实际税率计算的所得税费用      | <u>4,145,996,129.21</u> | <u>3,299,859,548.41</u> |



## 六、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 39. 经营活动现金流量

将净利润调节为经营活动现金流量：

|                       | 2022年                      | 2021年                      |
|-----------------------|----------------------------|----------------------------|
| 净利润                   | 14,043,692,989.58          | 9,841,752,263.20           |
| 加：资产减值准备              | 2,824,989,463.99           | 2,262,728,305.84           |
| 固定资产折旧                | 129,093,651.10             | 116,852,676.00             |
| 使用权资产折旧               | 244,502,059.37             | 197,581,717.04             |
| 无形资产摊销                | 105,020,885.80             | 78,042,559.92              |
| 投资性房地产折旧及摊销           | 497,164,471.54             | 263,905,137.87             |
| 长期待摊费用摊销              | 23,836,851.27              | 20,937,908.80              |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益 | (354,604.12)               | (128,059,419.65)           |
| 公允价值变动收益              | (1,701,925.41)             | (2,661,743.51)             |
| 财务费用                  | (1,312,665,070.97)         | (1,593,059,293.53)         |
| 投资收益                  | (5,207,786,533.05)         | (2,011,842,221.14)         |
| 递延所得税资产（增加）/减少        | (379,998,407.23)           | 570,875,037.91             |
| 递延所得税负债增加             | 389,174,327.67             | 1,139,199,372.96           |
| 存货的增加                 | (31,947,479,113.90)        | (27,601,802,162.90)        |
| 经营性应收项目的增加            | (5,143,257,530.84)         | (2,114,851,790.00)         |
| 经营性应付项目的增加/（减少）       | 14,516,946,222.95          | (374,849,446.41)           |
| 信用减值损失                | -                          | 218,560.00                 |
| 经营活动使用的现金流量净额         | <u>(11,218,822,262.25)</u> | <u>(19,335,032,537.60)</u> |

### 40. 现金及现金等价物

|                   | 2022年                     | 2021年                    |
|-------------------|---------------------------|--------------------------|
| 现金的年末余额           | 56,055,668,275.42         | 62,336,441,208.23        |
| 减：现金的年初余额         | <u>62,336,441,208.23</u>  | <u>48,601,810,278.20</u> |
| 现金及现金等价物净（减少）/增加额 | <u>(6,280,772,932.81)</u> | <u>13,734,630,930.03</u> |



## 六、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 40. 现金及现金等价物（续）

|                | 2022 年            | 2021 年            |
|----------------|-------------------|-------------------|
| 货币资金           | 57,003,363,192.85 | 63,230,266,036.30 |
| 减：受限制的现金及现金等价物 | 947,694,917.43    | 893,824,828.07    |
| 年末现金及现金等价物余额   | 56,055,668,275.42 | 62,336,441,208.23 |

## 七、 分部报告

于 2022 年度及 2021 年度，本集团主要从事房地产开发及相关业务，且经营活动均在中國大陸地区，因此本集团作为一个经营分部，无需编制分部报告。

## 八、 金融工具及其风险

### 1. 金融工具分类

本集团的金融工具导致的主要风险是流动性风险及市场风险。本集团对此的风险管理政策概述如下。

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款、其他权益工具投资、长期应收款、短期借款、应付票据、应付账款、应付利息、其他应付款、租赁负债、一年内到期非流动负债、长期借款及长期应付款等，各项金融工具的详细情况说明详见各项目附注。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量可能发生的合理变化，可能变化对当期损益或所有者权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立的发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是独立的情况下进行的。

### 风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响减低至最低水平，使股东的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。



## 八、 金融工具及其风险（续）

### 1. 金融工具分类（续）

#### 市场风险

##### 汇率风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团的主要业务活动以人民币计价结算。截至2022年12月31日，本集团所有资产负债主要为人民币余额，因此本集团管理层认为本集团无重大外汇风险。

##### 利率风险

本集团面临的利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的负债有关。本集团通过密切监控利率变化以及定期审阅借款来管理利率风险。

#### 2022年

|        | 基点<br>增加/（减少） | 净损益<br>增加/（减少）        | 所有者权益合计<br>增加/（减少）    |
|--------|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 浮动利率借款 | 1%            | (143,260,658.59)      | (143,260,658.59)      |
| 浮动利率借款 | (1%)          | <u>143,260,658.59</u> | <u>143,260,658.59</u> |

#### 2021年

|        | 基点<br>增加/（减少） | 净损益<br>增加/（减少）        | 所有者权益合计<br>增加/（减少）    |
|--------|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 浮动利率借款 | 1%            | (132,704,004.25)      | (132,704,004.25)      |
| 浮动利率借款 | (1%)          | <u>132,704,004.25</u> | <u>132,704,004.25</u> |



## 八、 金融工具及其风险（续）

### 1. 金融工具分类（续）

#### 流动性风险

本集团的目标是保持充足的资金和信用额度以满足流动性要求。本集团通过经营和借款等产生的资金为经营融资。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

#### 2022年

|                     | 1年以内                      | 1年至5年                    | 5年以上                    | 合计                        |
|---------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------|
| 短期借款                | 926,762,807.34            | -                        | -                       | 926,762,807.34            |
| 应付票据                | 10,933,269,450.09         | -                        | -                       | 10,933,269,450.09         |
| 应付账款                | 41,638,265,830.24         | -                        | -                       | 41,638,265,830.24         |
| 其他应付款               | 225,082,482,439.31        | -                        | -                       | 225,082,482,439.31        |
| 长期借款（含一年内到期的非流动负债）  | 12,071,959,304.48         | 24,979,775,846.40        | 3,671,063,429.91        | 40,722,798,580.79         |
| 应付债券                | 5,366,047,671.23          | 47,382,113,561.64        | -                       | 52,748,161,232.87         |
| 长期应付款（含一年内到期的非流动负债） | 552,192,286.94            | 4,158,897,864.36         | -                       | 4,711,090,151.30          |
| 租赁负债                | 1,342,570,224.96          | 990,125,784.07           | 752,747,037.98          | 3,085,443,047.01          |
| 按揭担保                | 19,123,397,614.07         | -                        | -                       | 19,123,397,614.07         |
|                     | <u>317,036,947,628.66</u> | <u>77,510,913,056.47</u> | <u>4,423,810,467.89</u> | <u>398,971,671,153.02</u> |

#### 2021年

|                     | 1年以内                      | 1年至5年                    | 5年以上                    | 合计                        |
|---------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------|
| 短期借款                | 3,245,961,171.72          | -                        | -                       | 3,245,961,171.72          |
| 应付票据                | 15,593,437,778.63         | -                        | -                       | 15,593,437,778.63         |
| 应付账款                | 34,618,744,426.77         | -                        | -                       | 34,618,744,426.77         |
| 其他应付款               | 179,958,232,618.89        | -                        | -                       | 179,958,232,618.89        |
| 长期借款（含一年内到期的非流动负债）  | 3,090,447,316.94          | 17,454,384,118.30        | -                       | 20,544,831,435.24         |
| 应付债券                | 4,427,800,000.00          | 20,110,316,301.37        | -                       | 24,538,116,301.37         |
| 长期应付款（含一年内到期的非流动负债） | 1,738,035,641.40          | 17,629,894,848.08        | -                       | 19,367,930,489.48         |
| 租赁负债                | 236,243,059.17            | 614,761,674.36           | 1,329,073,444.83        | 2,180,078,178.36          |
| 按揭担保                | 16,517,515,552.10         | -                        | -                       | 16,517,515,552.10         |
|                     | <u>259,426,417,565.62</u> | <u>55,809,356,942.11</u> | <u>1,329,073,444.83</u> | <u>316,564,847,952.56</u> |



## 八、 金融工具及其风险（续）

### 2. 资本管理

本集团通过优化负债与所有者权益的结构来管理资本，以确保本集团内的主体能够持续经营，并同时最大限度增加所有者回报。本集团本年度采用的整体策略与上年相比没有变化。

本集团的资本结构由本集团的含息净债务和所有者权益组成。

本集团并未受制于外部强制性资本管理要求。本集团定期复核和管理本集团的资本结构，使其可以在借贷水平较高时取得的较佳股东回报与资本状况稳健时所能提供的利益和保障之间保持平衡，并会因经济环境的变动对资本结构作出调整。

## 九、 公允价值

本集团管理层认为，财务报表中按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

## 十、 关联方关系及其交易

### 1. 关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制，构成关联方。

下列各方构成本公司的关联方：

- （1） 本公司的母公司；
- （2） 本公司的子公司；
- （3） 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- （4） 对本公司实施共同控制的投资方；
- （5） 对本公司施加重大影响的投资方；
- （6） 本集团的合营企业；
- （7） 本集团的联营企业；
- （8） 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- （9） 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；
- （10） 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业；
- （11） 本公司所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；
- （12） 对本公司实施共同控制的企业的合营企业或联营企业；
- （13） 对本公司施加重大影响的企业的合营企业；
- （14） 本公司设立的企业年金基金。



## 十、 关联方关系及其交易（续）

### 1. 关联方的认定标准（续）

仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

### 2. 母公司和子公司

| 母公司名称      | 注册地 | 业务性质         | 对本公司持<br>股比例(%) | 对本公司表决<br>权比例(%) | 注册资本 |
|------------|-----|--------------|-----------------|------------------|------|
| 华润（深圳）有限公司 | 深圳  | 房地产开发、<br>经营 | 100             | 100              | 5亿港元 |

本公司的最终控制方为中国华润有限公司。

本公司的子公司详见附注五、1。

### 3. 其他关联方

#### 关联方关系

|                  |              |
|------------------|--------------|
| 中国华润有限公司         | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润融资租赁有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 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 |
| 海南润投咨询有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润城市交通设施投资有限公司   | 受同一最终控股母公司控制 |
| 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 |
| 华润置地（武汉）实业有限公司   | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（深圳）有限公司     | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（南宁）有限公司     | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（无锡）有限公司     | 受同一最终控股母公司控制 |
| 明翠企业有限公司         | 受同一最终控股母公司控制 |
| 重庆润隆实业有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 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 |
| 润联软件系统（深圳）有限公司   | 受同一最终控股母公司控制 |
| 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 |
| 陕西华润万家生活超市有限公司   | 受同一最终控股母公司控制 |
| 甘肃华润万家生活超市有限公司   | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润（南京）市政设计有限公司   | 受同一最终控股母公司控制 |



十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

关联方关系

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| 郑州启润房地产开发有限公司                  | 受同一最终控股母公司控制 |
| 深圳市华益润生商贸有限公司                  | 受同一最终控股母公司控制 |
| 圣马可（珠海）实业有限公司                  | 受同一最终控股母公司控制 |
| 深圳华润万佳超级市场有限公司                 | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润万家有限公司                       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润堂（深圳）医药连锁有限公司                | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润纺织投资发展有限公司                   | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地有限公司                       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 润嘉物业管理（北京）有限公司                 | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（成都）实业有限公司                 | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（成都）发展有限公司                 | 受同一最终控股母公司控制 |
| Super Talent Resources Limited | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（成都）金牛有限公司                 | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（上海）有限公司                   | 受同一最终控股母公司控制 |
| 润加物业服务（上海）有限公司                 | 受同一最终控股母公司控制 |
| 坚实置地（上海）有限公司                   | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（成都）有限公司                   | 受同一最终控股母公司控制 |
| 润樾物业服务（成都）有限公司                 | 受同一最终控股母公司控制 |
| 成都蜀都华润置地有限公司                   | 受同一最终控股母公司控制 |
| 重庆天拓置业发展有限公司                   | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（武汉）有限公司                   | 受同一最终控股母公司控制 |
| 润加物业服务（武汉）有限公司                 | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（合肥）有限公司                   | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（宁波）有限公司                   | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（湖南）有限公司                   | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（湖南）发展有限公司                 | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（厦门）有限公司                   | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（厦门）发展有限公司                 | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（合肥）实业有限公司                 | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（宁波）发展有限公司                 | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（绵阳）有限公司                   | 受同一最终控股母公司控制 |
| 润加物业服务（深圳）有限公司                 | 受同一最终控股母公司控制 |



十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

关联方关系

|                  |              |
|------------------|--------------|
| 华润（上海）有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 华润（大连）房地产有限公司    | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（武汉）发展有限公司   | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地开发（北京）有限公司   | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（重庆）有限公司     | 受同一最终控股母公司控制 |
| 润佳物业服务（沈阳）有限公司   | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润（大连）有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 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 |
| 华润置地（福州）发展有限公司   | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（福州）有限公司     | 受同一最终控股母公司控制 |
| 北京通惠时代企业管理有限公司   | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润（沈阳）地产有限公司     | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润电力投资有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（深圳）发展有限公司   | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地投资有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 北京华润大厦有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 海南海伦酒店开发有限公司     | 受同一最终控股母公司控制 |
| 海南海琴酒店开发有限公司     | 受同一最终控股母公司控制 |
| 杭州润鸿置业有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 懋恒有限公司           | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（鞍山）有限公司     | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（南通）有限公司     | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（鞍山）开发有限公司   | 受同一最终控股母公司控制 |
| 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 |
| 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 |
| 华润置地（南京）有限公司     | 受同一最终控股母公司控制 |



十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

关联方关系

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| 华润置地（昆山）有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（郑州）有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 珠海华润银行股份有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（苏州）发展有限公司     | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（成都）青羊有限公司     | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地投资（天津）有限公司     | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润停车场（沈阳）有限公司      | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润停车场（天津）有限公司      | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（扬州）有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 上海华润帕瑟菲克餐饮管理有限公司   | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（唐山）有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（南昌）有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（成都）成华有限公司     | 受同一最终控股母公司控制 |
| 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 |
| 广东华润太平洋餐饮有限公司      | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（徐州）有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（淄博）有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 华润置地（大连）有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润沿海（惠州）发展有限公司     | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地城市运营管理（深圳）有限公司 | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（威海）有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 深圳冰纷万象滑冰场          | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润（深圳）有限公司         | 受同一最终控股母公司控制 |
| 深圳市润薇服饰有限公司        | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（宁波）实业有限公司     | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（赣州）有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润怡宝饮料（中国）有限公司     | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（日照）有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 沈阳爱车停车管理有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |



十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

|                      | 关联方关系        |
|----------------------|--------------|
| 华润置地（深圳）开发有限公司       | 联合营公司        |
| 上海通益置业有限公司           | 联合营公司        |
| 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 |
| 西安华润置地发展有限公司         | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（武汉）房地产有限公司      | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润汉威管理咨询（北京）有限公司     | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润生命科学产业发展有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 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 |
| 华润万家置业（沈阳）有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（南通）发展有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 深圳帝王居物业发展有限公司        | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（烟台）有限公司         | 受同一最终控股母公司控制 |
| 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 |
| 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 |
| 华润置地长春房地产开发有限公司      | 受同一最终控股母公司控制 |
| 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 |
| 重庆华润置地发展有限公司         | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（无锡）发展有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（太原）有限公司         | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（杭州）发展有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（武汉）开发有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（太原）发展有限公司       | 联合营公司        |
| 华润置地（日照）发展有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（临沂）有限公司         | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（徐州）发展有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（大连）开发有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 成都华润置地驿都房地产有限公司      | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地众鑫（西安）房地产有限公司    | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（重庆）实业有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（济南）有限公司         | 受同一最终控股母公司控制 |
| 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 |
| 华润置地（柳州）有限公司         | 受同一最终控股母公司控制 |



十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

|                   | 关联方关系        |
|-------------------|--------------|
| 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 |
| 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 |
| 华润置地（贵阳）有限公司      | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（昆明）有限公司      | 受同一最终控股母公司控制 |
| 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 |
| 华润置地（石家庄）有限公司     | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（苏州）开发有限公司    | 受同一最终控股母公司控制 |
| 广东润联信息技术有限公司      | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润武钢总医院           | 受同一最终控股母公司控制 |
| 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 |
| 润欣置业（北京）有限公司      | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润润泽商业发展（南京）有限公司  | 受同一最终控股母公司控制 |
| 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 |
| 宁波钱湖乐都置业有限公司      | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地前海有限公司        | 联合营公司        |
| 华润置地（桂林）有限公司      | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（南昌）开发有限公司    | 受同一最终控股母公司控制 |
| 北京万信房地产开发有限公司     | 联合营公司        |
| 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 |
| 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 |
| 广州联洲房地产有限公司       | 联合营公司        |
| 广州联森房地产有限公司       | 联合营公司        |
| 广州宏嘉房地产开发有限公司     | 联合营公司        |
| 广州宏轩房地产开发有限公司     | 联合营公司        |
| 木棉花酒店（深圳）有限公司     | 受同一最终控股母公司控制 |
| 上海富瀛滨江开发建设投资有限公司  | 联合营公司        |
| 上海富浦滨江开发建设投资有限公司  | 联合营公司        |
| 上海华泓尚隆房地产开发有限公司   | 联合营公司        |
| 成都润万置业有限公司        | 受同一最终控股母公司控制 |
| 横琴万象世界发展有限公司      | 受同一最终控股母公司控制 |
| 广州璟畔房地产开发有限公司     | 联合营公司        |



十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）：

|                        | 关联方关系        |
|------------------------|--------------|
| 佛山市顺德区乐从碧桂园房地产开发有限公司   | 联合营公司        |
| 华润置地（南昌）实业有限公司         | 受同一最终控股母公司控制 |
| 润材电子商务有限公司             | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地开发（海南）有限公司         | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（海南）有限公司           | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地发展（海南）有限公司         | 受同一最终控股母公司控制 |
| 福建万象城商业管理有限公司          | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（哈尔滨）房地产开发有限公司     | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（大连）房地产开发有限公司      | 受同一最终控股母公司控制 |
| 中山市华润置地房地产发展有限公司       | 联合营公司        |
| 昆明华润置地三联置业有限公司         | 受同一最终控股母公司控制 |
| 成都华润置地和兴房地产开发有限公司      | 受同一最终控股母公司控制 |
| 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 |
| 武汉美丰华房地产有限公司           | 受同一最终控股母公司控制 |
| 沈阳润置房地产有限公司            | 受同一最终控股母公司控制 |
| 广西香港街房地产有限公司           | 受同一最终控股母公司控制 |
| 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 |
| 华广（成都）城市交通设施有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（长春）有限公司           | 受同一最终控股母公司控制 |
| 深圳润艺文化发展有限公司           | 受同一最终控股母公司控制 |
| 大连润置房地产有限公司            | 受同一最终控股母公司控制 |
| 长春华润聚业房地产开发有限公司        | 受同一最终控股母公司控制 |
| 南京钟山润欣房地产开发有限公司        | 受同一最终控股母公司控制 |
| 郑州润兴置业有限公司             | 联合营公司        |
| 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 |
| 杭州地铁武林置业有限公司           | 联合营公司        |
| 润欣商业管理（深圳）有限公司         | 受同一最终控股母公司控制 |
| 宁波润祥房地产开发有限公司          | 联合营公司        |
| 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 |
| 润信（汕头华侨试验区）互联网小额贷款有限公司 | 受同一最终控股母公司控制 |



十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

|                 | 关联方关系        |
|-----------------|--------------|
| 南京润茂置业有限公司      | 联合营公司        |
| 南京华铎房地产开发有限公司   | 联合营公司        |
| 南京华崧房地产开发有限公司   | 受同一最终控股母公司控制 |
| 上海煦臻企业管理有限公司    | 受同一最终控股母公司控制 |
| 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 |
| 南京锐源房地产开发有限公司   | 联合营公司        |
| 华润置地（沈阳）开发有限公司  | 受同一最终控股母公司控制 |
| 杭州润奥房地产开发有限公司   | 联合营公司        |
| 嘉兴新锦置业有限公司      | 联合营公司        |
| 北京永安佑泰房地产开发有限公司 | 联合营公司        |
| 武汉润广招房地产开发有限公司  | 受同一最终控股母公司控制 |
| 西安港润房地产有限公司     | 受同一最终控股母公司控制 |
| 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 |
| 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 |
| 上海卓置房地产开发有限公司   | 联合营公司        |
| 宁波泓祥房地产开发有限公司   | 联合营公司        |
| 江西瑞禾润置房地产开发有限公司 | 受同一最终控股母公司控制 |
| 杭州保泓房地产开发有限公司   | 联合营公司        |
| 郑州天地康联置业有限公司    | 联合营公司        |
| 宁波通益房地产开发有限公司   | 联合营公司        |
| 宁波泓喆房地产开发有限公司   | 联合营公司        |
| 西安秦尚置业有限责任公司    | 联合营公司        |
| 重庆绿华置业发展有限公司    | 受同一最终控股母公司控制 |
| 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 |
| 唐山富润房地产开发有限公司   | 联合营公司        |
| 东莞市润地房地产有限公司    | 联合营公司        |
| 北京洛润置业有限公司      | 联合营公司        |
| 常州润辉置业有限公司      | 联合营公司        |
| 温州京都城房地产开发有限公司  | 联合营公司        |
| 厦门润金悦地产有限公司     | 联合营公司        |
| 青岛地铁华润置地投资有限公司  | 联合营公司        |
| 鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司 | 联合营公司        |



十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

|                 | 关联方关系        |
|-----------------|--------------|
| 泰安华润置地有限公司      | 联合营公司        |
| 厦门稳投房地产开发有限公司   | 联合营公司        |
| 广州市润意房地产开发有限公司  | 联合营公司        |
| 太原首润房地产开发有限公司   | 联合营公司        |
| 长春润置房地产开发有限公司   | 受同一最终控股母公司控制 |
| 南昌润象房地产开发有限公司   | 受同一最终控股母公司控制 |
| 北京怡和置业有限公司      | 联合营公司        |
| 青岛地铁润置投资有限公司    | 联合营公司        |
| 北京建恒润和房地产开发有限公司 | 联合营公司        |
| 无锡润腾房地产开发有限公司   | 联合营公司        |
| 惠州市利华房地产有限公司    | 联合营公司        |
| 河北雄安润设建设发展有限公司  | 联合营公司        |
| 温州润睿房地产开发有限公司   | 联合营公司        |
| 赣州市正润置业有限公司     | 联合营公司        |
| 温州鼎润房地产开发有限公司   | 联合营公司        |
| 青岛鲁商润置投资开发有限公司  | 联合营公司        |
| 深圳市润腾智慧科技有限公司   | 联合营公司        |
| 长春市润新房地产开发有限公司  | 受同一最终控股母公司控制 |
| 深圳市华润润城发展有限公司   | 联合营公司        |
| 北京泷润置业有限公司      | 联合营公司        |
| 温州市悦港置业有限公司     | 联合营公司        |
| 邯郸市润广房地产开发有限公司  | 联合营公司        |
| 邯郸市润联房地产开发有限公司  | 联合营公司        |
| 邯郸市润景房地产开发有限公司  | 联合营公司        |
| 长春金地至胜房地产开发有限公司 | 联合营公司        |
| 武汉裕达润房地产开发有限公司  | 联合营公司        |
| 保定首开润怡房地产开发有限公司 | 联合营公司        |
| 济宁中润置达产业发展有限公司  | 联合营公司        |
| 润欣商业投资（深圳）有限公司  | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润物业经纪顾问有限公司    | 受同一最终控股母公司控制 |
| 深圳市润招房地产有限公司    | 联合营公司        |
| 广州华耀房地产开发有限公司   | 联合营公司        |



十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

|                    | 关联方关系        |
|--------------------|--------------|
| 武汉润雪房地产开发有限公司      | 受同一最终控股母公司控制 |
| 济宁润置产业发展有限公司       | 联合营公司        |
| 嘉兴市润升企业管理有限公司      | 受同一最终控股母公司控制 |
| 唐山建投房地产开发有限公司      | 联合营公司        |
| 太原侨晋置业有限公司         | 联合营公司        |
| 烟台润佳房地产有限公司        | 联合营公司        |
| 武汉中城城光房地产开发有限公司    | 联合营公司        |
| 北京毓秀置业有限公司         | 联合营公司        |
| 北京铭海置业有限公司         | 联合营公司        |
| 中交润致（北京）置业有限公司     | 联合营公司        |
| 上海仁崇置业有限公司         | 联合营公司        |
| 深圳市创勇企业管理有限公司      | 联合营公司        |
| 浙江润嘉置地有限公司         | 联合营公司        |
| 青岛西海岸科创投资开发有限公司    | 联合营公司        |
| 湖北润康医疗管理有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 深圳市矿润房地产开发有限公司     | 联合营公司        |
| 鄂州润置房地产开发有限公司      | 受同一最终控股母公司控制 |
| 贵阳润明置业有限公司         | 受同一最终控股母公司控制 |
| 郑州隆顺置业有限公司         | 联合营公司        |
| 海口市润合房地产有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 重庆润兴房地产开发有限公司      | 受同一最终控股母公司控制 |
| 深圳市国润金海房地产有限公司     | 联合营公司        |
| 长沙润城房地产开发有限公司      | 受同一最终控股母公司控制 |
| 徐州铭润房地产开发有限公司      | 受同一最终控股母公司控制 |
| 西安润港建设运营管理有限公司     | 联合营公司        |
| 淮安润泽房地产开发有限公司      | 受同一最终控股母公司控制 |
| 长春润创房地产开发有限公司      | 受同一最终控股母公司控制 |
| 润盈愿景（成都）商业运营管理有限公司 | 受同一最终控股母公司控制 |
| 深圳市润悦酒店管理有限公司      | 受同一最终控股母公司控制 |
| 淮安润联悦房地产开发有限公司     | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润股份有限公司           | 受同一最终控股母公司控制 |



十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

|                    | 关联方关系        |
|--------------------|--------------|
| 多凯投资有限公司           | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润物业管理有限公司         | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润三九医药股份有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 深圳市三九医院有限公司        | 受同一最终控股母公司控制 |
| 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 |
| 华润万家商业科技（广西）有限公司   | 受同一最终控股母公司控制 |
| 北京美洲俱乐部有限公司        | 受同一最终控股母公司控制 |
| 润佳物业服务（大连）有限公司     | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润深圳湾发展有限公司        | 受同一最终控股母公司控制 |
| 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 |
| 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 |
| 华润万家（深圳）发展有限公司     | 受同一最终控股母公司控制 |
| 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 |
| 成都锦兴华润置地有限公司       | 联合营公司        |
| 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 |
| 成都市恒裕房地产开发有限公司     | 联合营公司        |
| 徐州铭智房地产开发有限公司      | 联合营公司        |
| 大连张前特易购置业有限公司      | 受同一最终控股母公司控制 |
| 广州市特易得置业有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 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 |
| 秦皇岛特易购房地产有限公司      | 受同一最终控股母公司控制 |
| 润欣商业发展（福建）有限公司     | 受同一最终控股母公司控制 |
| 润欣商业管理（厦门）有限公司     | 受同一最终控股母公司控制 |
| 泸州润欣商业管理有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 济南润中置业有限公司         | 联合营公司        |
| 上海华合房地产开发有限公司      | 联合营公司        |
| 宁波轨道交通华润置地有限公司     | 联合营公司        |
| 南京华帽钜盛房地产开发有限公司    | 联合营公司        |
| 北京朝金房地产开发有限公司      | 联合营公司        |
| 南京仁恒江岛置业有限公司       | 联合营公司        |
| 广州市润创商业管理有限公司      | 联合营公司        |
| 成都长天益丰置业有限公司       | 联合营公司        |



十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

|                    | 关联方关系        |
|--------------------|--------------|
| 华润企业管理信息咨询（南宁）有限公司 | 联合营公司        |
| 桂润投资有限公司           | 受同一最终控股母公司控制 |
| 上海铎曦房地产开发有限公司      | 联合营公司        |
| 北京开创金润置业有限公司       | 联合营公司        |
| 天津中储恒丰置业有限公司       | 联合营公司        |
| 杭州润昕置业有限公司         | 联合营公司        |
| 广州增城区润昱置业有限公司      | 联合营公司        |
| 深圳市润中李朗实业发展有限公司    | 联合营公司        |
| 广州穗海置业有限公司         | 联合营公司        |
| 苏州盛玺房地产有限公司        | 联合营公司        |
| 广州市润禾置业有限公司        | 联合营公司        |
| 湖北润联物业管理有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 湖北广家洲投资有限公司        | 联合营公司        |
| 鄂州滨湖地产有限责任公司       | 联合营公司        |
| 有巢住房租赁服务（天津）有限公司   | 联合营公司        |
| 北京紫麟置业有限公司         | 联合营公司        |
| 上海润泓盛房地产开发有限公司     | 联合营公司        |
| 天津市中辰朝华置业有限公司      | 联合营公司        |
| 天津城投置地投资发展有限公司     | 受同一最终控股母公司控制 |
| 北京正德丰泽房地产开发有限公司    | 联合营公司        |
| 江苏苏果超市有限公司         | 受同一最终控股母公司控制 |
| 揭阳祥誉实业投资有限公司       | 联合营公司        |
| 有巢安创住房租赁（北京）有限公司   | 联合营公司        |
| 苏州润腾房地产有限公司        | 联合营公司        |
| 交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司   | 联合营公司        |
| 福州中泓盛实业有限公司        | 联合营公司        |
| 无锡润通房地产开发有限公司      | 联合营公司        |
| 葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司 | 联合营公司        |
| 宁波鸿益置业有限公司         | 联合营公司        |
| 汕头市润弘地产发展有限公司      | 联合营公司        |



十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

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



十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

|                      | 关联方关系        |
|----------------------|--------------|
| 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 |
| 华润雪花啤酒（中国）有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润新鸿基物业管理（杭州）有限公司    | 受同一最终控股母公司控制 |
| 南京华润燃气有限公司           | 受同一最终控股母公司控制 |
| 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 |
| 华润江苏医药有限公司           | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润黑龙江医药有限公司          | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润昆明儿童医院管理有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润怡宝饮料（六安）有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 福州睿思房地产有限公司          | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润怡宝饮料（成都）有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 润家物业工程科技（北京）有限公司     | 受同一最终控股母公司控制 |
| 上海华筵房地产开发有限公司        | 联合营公司        |
| 杭州润地健康投资管理有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 广州市润创置业有限公司          | 联合营公司        |
| 武汉经济技术开发区东风阳光城紫竹苑幼儿园 | 受同一最终控股母公司控制 |
| 武汉经济技术开发区东风阳光城幼儿园    | 受同一最终控股母公司控制 |
| 襄阳高新技术产业开发区车城育才第二幼儿园 | 受同一最终控股母公司控制 |
| 襄阳高新技术产业开发区车城育才幼儿园   | 受同一最终控股母公司控制 |
| 十堰市张湾区润星幼儿园          | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华网数据科技（广州）有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 深圳润泽水务运营管理有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 深圳华润混凝土有限公司          | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润混凝土（鹤山）有限公司        | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润营造（控股）有限公司         | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润网络（深圳）有限公司         | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润广西医药有限公司           | 受同一最终控股母公司控制 |
| 湖北万德莱纯生科技有限公司        | 联合营公司        |
| 深圳市润丰新材料科技有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 海南石梅湾旅游度假区物业服务服务有限公司 | 受同一最终控股母公司控制 |
| 昆山华润城市燃气有限公司         | 受同一最终控股母公司控制 |



十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

|                       | 关联方关系        |
|-----------------------|--------------|
| 昆山双鹤同德堂连锁大药房有限责任公司    | 受同一最终控股母公司控制 |
| 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 |
| 宁波新湾头建设开发有限公司         | 联合营公司        |
| 吉林华润和善堂人参有限公司         | 受同一最终控股母公司控制 |
| 杭州蓝祥购物有限公司            | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地商业管理服务（深圳）有限公司    | 受同一最终控股母公司控制 |
| 上海润宁体育发展有限公司          | 联合营公司        |
| 中山市星月彩虹房地产有限公司        | 联合营公司        |
| 武汉康升颐养医疗管理有限公司        | 联合营公司        |
| 青岛西海岸健康生态谷开发有限公司      | 联合营公司        |
| 武汉融济中医医院有限公司          | 联合营公司        |
| 华润知识产权管理有限公司          | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润雪花啤酒（中国）投资有限公司      | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（北京）股份有限公司        | 受同一最终控股母公司控制 |
| 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 |
| 北京中诚信房地产开发有限公司        | 受同一最终控股母公司控制 |
| 北京常业盛景房地产开发有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 北京华润健翔房地产开发有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 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 |
| 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 |
| 华润置地（天津）有限公司          | 受同一最终控股母公司控制 |
| Boom Go Group Limited | 受同一最终控股母公司控制 |
| 北京华中国园房地产开发有限公司       | 受同一最终控股母公司控制 |
| 北京富恒房地产开发有限公司         | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（山东）有限公司          | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（秦皇岛）有限公司         | 受同一最终控股母公司控制 |
| 北京华润希望发展有限公司          | 受同一最终控股母公司控制 |
| 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 |
| 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 |



十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

关联方关系

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| 上海华泓钜盛房地产开发有限公司      | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（苏州）房地产有限公司      | 受同一最终控股母公司控制 |
| 北京未来科技城润昌置业有限公司      | 受同一最终控股母公司控制 |
| 河南京润万象房地产开发有限公司      | 受同一最终控股母公司控制 |
| 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 |
| 南宁润颐五象房地产有限公司        | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润燃气资金管理中心           | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润置地（武汉）资料咨询服务有限公司   | 受同一最终控股母公司控制 |
| 润鑫开运（天津）投资合伙企业（有限合伙） | 受同一最终控股母公司控制 |
| 润鑫腾达（天津）投资合伙企业（有限合伙） | 受同一最终控股母公司控制 |
| 北京润臻置业有限公司           | 受同一最终控股母公司控制 |
| 深圳市润宏房地产有限公司         | 联合营公司        |
| 华润（集团）有限公司           | 受同一最终控股母公司控制 |
| 成都润泽蓉锦房地产开发有限公司      | 受同一最终控股母公司控制 |
| 北京毓锦置业有限公司           | 受同一最终控股母公司控制 |
| 华润集团（水泥）有限公司         | 受同一最终控股母公司控制 |
| 重庆怡润华成房地产开发有限公司      | 受同一最终控股母公司控制 |
| 桐乡润创建设开发有限公司         | 受同一最终控股母公司控制 |
| 北京润能置业有限公司           | 受同一最终控股母公司控制 |
| 厦门润岳房地产开发有限公司        | 受同一最终控股母公司控制 |
| 郑州华润燃气股份有限公司         | 受同一最终控股母公司控制 |
| 大连润泰九里置业有限公司         | 受同一最终控股母公司控制 |
| 深圳市安润投资有限公司          | 受同一最终控股母公司控制 |



十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

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



十、 关联方关系及其交易（续）

4. 本集团与关联方的主要交易

（1） 其他主要的关联交易

|          | 2022年<br>金额       | 2021年<br>金额       |
|----------|-------------------|-------------------|
| 利息支出     | 1,946,085,401.23  | 2,536,128,662.46  |
| 利息收入     | 1,858,545,850.42  | 2,120,816,742.66  |
| 担保费支出    | 24,777,588.20     | 51,543,867.93     |
| 向关联方销售商品 | 5,640,736.74      | 11,428,075.40     |
| 提供担保     | 31,007,042,636.97 | 22,559,477,982.52 |
| 提供劳务     | 6,736,303,980.14  | 6,336,334,225.61  |
| 接受担保     | 2,425,000,000.00  | 5,000,623,000.00  |
| 接受劳务     | 1,764,112,985.52  | 1,924,479,992.00  |
| 向关联方购买商品 | 2,057,445,260.00  | 1,084,524,366.00  |

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



十、 关联方关系及其交易（续）

4. 本集团与关联方的主要交易（续）

（2） 资金拆借

本集团与关联方之间的资金拆借明细资料如下：

|                     | 2022年12月31日              |                           | 2021年12月31日               |                           |
|---------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                     | 本年发生净额                   | 本年年末余额                    | 上年发生净额                    | 上年年末余额                    |
| 借入（偿还）              |                          |                           |                           |                           |
| 其他应付款               | 49,719,674,184.40        | 207,053,513,227.77        | (4,839,425,697.34)        | 157,333,839,043.37        |
| 长期应付款（含一年内到期的非流动负债） | (12,158,897,313.08)      | 3,145,744,999.50          | 14,017,522,312.58         | 15,304,642,312.58         |
|                     | <u>37,560,776,871.32</u> | <u>210,199,258,227.27</u> | <u>9,178,096,615.24</u>   | <u>172,638,481,355.95</u> |
| 借出（收回）              |                          |                           |                           |                           |
| 其他应收款               | 51,414,903,716.16        | 119,371,382,594.92        | (39,802,735.77)           | 67,956,478,878.76         |
| 长期应收款（含一年内到期的非流动资产） | (3,518,558,650.73)       | 5,576,024,096.48          | (1,086,198,953.92)        | 9,094,582,747.21          |
|                     | <u>47,896,345,065.43</u> | <u>124,947,406,691.40</u> | <u>(1,126,001,689.69)</u> | <u>77,051,061,625.97</u>  |



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额

(1) 应收票据

|                   | 2022年                   |          | 2021年                   |          |
|-------------------|-------------------------|----------|-------------------------|----------|
|                   | 账面余额                    | 坏账准备     | 账面余额                    | 坏账准备     |
| 华润置地（深圳）有限公司      | 679,118,586.88          | -        | 584,601,297.90          | -        |
| 南昌润象房地产开发有限公司     | 215,205,733.82          | -        | 252,429,026.03          | -        |
| 华润置地（重庆）有限公司      | 139,737,773.46          | -        | 146,785,948.36          | -        |
| 华润置地众鑫（西安）房地产有限公司 | 100,932,195.33          | -        | 95,619,303.90           | -        |
| 华润置地（南昌）开发有限公司    | 85,009,349.43           | -        | 13,675,678.15           | -        |
| 惠州市利华房地产有限公司      | 68,879,976.66           | -        | 131,881,112.54          | -        |
| 广州市润创商业管理有限公司     | 67,092,842.51           | -        | 88,870,108.57           | -        |
| 华润（深圳）有限公司        | 66,320,241.50           | -        | 9,624,550.00            | -        |
| 华润新鸿基房地产（无锡）有限公司  | 50,061,825.17           | -        | 40,733,738.52           | -        |
| 沈阳华润置地紫云府房地产有限公司  | 46,615,500.98           | -        | 52,368,594.73           | -        |
| 华润置地（贵阳）有限公司      | 40,683,506.58           | -        | 86,571,228.11           | -        |
| 其他关联方             | 393,833,449.09          | -        | 792,259,136.71          | -        |
|                   | <u>1,953,490,981.41</u> | <u>-</u> | <u>2,296,419,723.52</u> | <u>-</u> |



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

(2) 应收账款

|                   | 2022年                   |          | 2021年                   |          |
|-------------------|-------------------------|----------|-------------------------|----------|
|                   | 账面余额                    | 坏账准备     | 账面余额                    | 坏账准备     |
| 华润置地（深圳）有限公司      | 488,720,040.75          | -        | 605,571,179.29          | -        |
| 华润置地（重庆）有限公司      | 182,386,863.56          | -        | 119,033,431.41          | -        |
| 惠州市利华房地产有限公司      | 159,636,972.92          | -        | 93,239,814.34           | -        |
| 南昌润象房地产开发有限公司     | 101,145,635.99          | -        | 98,574,653.25           | -        |
| 绍兴润盈房地产开发有限公司     | 88,688,705.81           | -        | 200,000.00              | -        |
| 成都华润置地驿都房地产有限公司   | 81,287,210.42           | -        | 82,532,090.89           | -        |
| 深圳市润雪实业有限公司       | 77,214,830.93           | -        | 21,762,651.21           | -        |
| 青岛地铁华润置地开发有限公司    | 75,157,777.87           | -        | 52,823,475.39           | -        |
| 南京钟山润欣房地产开发有限公司   | 73,802,362.18           | -        | 66,174,043.58           | -        |
| 华润置地（太原）有限公司      | 72,608,830.19           | -        | 151,883,167.63          | -        |
| 杭州润地健康投资管理有限公司    | 71,770,158.57           | -        | 1,719,459.04            | -        |
| 华润沿海（惠州）发展有限公司    | 71,565,216.85           | -        | 75,997,712.57           | -        |
| 华润置地（大连）有限公司      | 69,529,307.57           | -        | 33,954,603.15           | -        |
| 横琴万象世界发展有限公司      | 68,516,892.53           | -        | 68,662,740.65           | -        |
| 华润万家购物中心（杭州）有限公司  | 65,320,988.85           | -        | 96,233,802.83           | -        |
| 华润置地（贵阳）有限公司      | 62,623,057.74           | -        | 91,472,795.88           | -        |
| 沈阳华润置地紫云府房地产有限公司  | 56,452,052.34           | -        | 100,161,754.32          | -        |
| 华润置地众鑫（西安）房地产有限公司 | 54,048,294.40           | -        | 66,718,718.40           | -        |
| 北京毓锦置业有限公司        | 46,615,949.68           | -        | -                       | -        |
| 华润（深圳）有限公司        | 46,247,759.75           | -        | 25,340,933.77           | -        |
| 济宁润置产业发展有限公司      | 44,585,706.70           | -        | 62,550,686.17           | -        |
| 华润置地（福州）房地产开发有限公司 | 44,072,077.64           | -        | 20,145,372.86           | -        |
| 广州市润创商业管理有限公司     | 43,407,027.43           | -        | 37,937,399.04           | -        |
| 华润润泽商业发展（南京）有限公司  | 40,584,706.99           | -        | 18,605,020.69           | -        |
| 北京兴翅置业有限公司        | 38,705,057.75           | -        | -                       | -        |
| 其他关联方             | 1,062,029,288.30        | -        | 1,097,764,352.22        | -        |
|                   | <u>3,286,722,773.71</u> | <u>-</u> | <u>3,089,059,858.58</u> | <u>-</u> |



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

(3) 其他应收款

|                   | 2022年             |      | 2021年            |      |
|-------------------|-------------------|------|------------------|------|
|                   | 账面余额              | 坏账准备 | 账面余额             | 坏账准备 |
| 华润置地（武汉）发展有限公司    | 23,968,200,000.00 | -    | 5,410,000,000.00 | -    |
| 华润（深圳）有限公司        | 19,079,993,620.57 | -    | 6,797,118,688.26 | -    |
| 北京润臻置业有限公司        | 4,159,496,350.14  | -    | -                | -    |
| 华润置地有限公司          | 4,033,511,437.06  | -    | 17,395,619.23    | -    |
| 华润置地（成都）有限公司      | 3,268,200,000.00  | -    | 1,666,006,429.24 | -    |
| 华润置地（成都）成华有限公司    | 3,098,624,526.34  | -    | 1,162,935,290.00 | -    |
| 深圳市润宏房地产有限公司      | 2,910,054,296.58  | -    | -                | -    |
| 淮安润泽房地产开发有限公司     | 2,789,245,889.38  | -    | 2,473,950,091.12 | -    |
| 重庆天拓置业发展有限公司      | 2,591,362,367.91  | -    | 843,953,341.40   | -    |
| 华润置地（哈尔滨）房地产有限公司  | 2,501,722,885.53  | -    | 2,719,307,536.66 | -    |
| 北京望和润致置业有限公司      | 2,500,000,000.01  | -    | 21,239,309.68    | -    |
| 华润置地（上海）有限公司      | 2,453,600,709.05  | -    | 5,825,412,281.61 | -    |
| 华润（集团）有限公司        | 2,000,000,000.00  | -    | -                | -    |
| 华润置地（长春）有限公司      | 1,928,152,920.89  | -    | 870,693,875.12   | -    |
| 上海润泓盛房地产开发有限公司    | 1,699,227,894.04  | -    | 1,629,552,282.47 | -    |
| 成都润泽蓉锦房地产开发有限公司   | 1,614,328,216.43  | -    | -                | -    |
| 华润置地（武汉）有限公司      | 1,554,700,000.00  | -    | 1,147,300,000.00 | -    |
| 华润置地（宁波）有限公司      | 1,542,267,627.49  | -    | 3,864,174.50     | -    |
| 西安华润置地发展有限公司      | 1,469,692,076.11  | -    | 1,469,668,271.00 | -    |
| 华润置地（郑州）有限公司      | 1,236,038,692.73  | -    | 1,470,430,162.30 | -    |
| 鄂州润置房地产开发有限公司     | 1,183,845,177.55  | -    | 1,259,126,576.04 | -    |
| 天津市中辰朝华置业有限公司     | 1,144,539,899.98  | -    | 1,206,218,894.24 | -    |
| 华润置地（厦门）房地产开发有限公司 | 1,097,244,433.69  | -    | 1,700,975,667.13 | -    |
| 华润置地（福州）有限公司      | 1,070,500,000.00  | -    | -                | -    |
| 绍兴润盈房地产开发有限公司     | 1,023,321,672.18  | -    | 51,976,783.73    | -    |
| 宁波钱湖乐都置业有限公司      | 963,490,387.50    | -    | 1,170,490,387.50 | -    |
| 广州穗海置业有限公司        | 923,637,498.75    | -    | 768,930,503.75   | -    |
| 华润置地（合肥）有限公司      | 906,473,314.32    | -    | 578,766,033.13   | -    |
| 华润置地长春房地产开发有限公司   | 902,007,805.76    | -    | 701,380,304.65   | -    |



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

(3) 其他应收款（续）

|                    | 2022年              |      | 2021年             |      |
|--------------------|--------------------|------|-------------------|------|
|                    | 账面余额               | 坏账准备 | 账面余额              | 坏账准备 |
| 华润置地（西安）商业物业管理有限公司 | 818,525,875.09     | -    | 818,505,074.86    | -    |
| 南京华锋房地产开发有限公司      | 814,386,271.29     | -    | 145,654,652.06    | -    |
| 南京钟山润欣房地产开发有限公司    | 808,009,938.36     | -    | 461,247,509.35    | -    |
| 华润置地（福州）发展有限公司     | 780,000,000.00     | -    | 812,500,000.00    | -    |
| 北京兴翔置业有限公司         | 747,469,541.66     | -    | 130,819,000.00    | -    |
| 华润置地（成都）实业有限公司     | 739,000,000.00     | -    | 739,000,000.00    | -    |
| 华润集团（水泥）有限公司       | 697,683,437.50     | -    | -                 | -    |
| 华润置地（苏州）发展有限公司     | 690,000,000.00     | -    | -                 | -    |
| 嘉兴市润升企业管理有限公司      | 686,000,000.00     | -    | 686,000,000.00    | -    |
| 重庆怡润华成房地产开发有限公司    | 683,635,090.29     | -    | -                 | -    |
| 重庆润兴房地产开发有限公司      | 671,934,183.64     | -    | 1,402,077,059.12  | -    |
| 华润置地（徐州）发展有限公司     | 663,164,501.94     | -    | 408,126,606.54    | -    |
| 北京通惠时代企业管理有限公司     | 652,312,739.11     | -    | 652,577,880.64    | -    |
| 桐乡润创建设开发有限公司       | 637,860,772.97     | -    | -                 | -    |
| 华润置地（临沂）有限公司       | 631,719,324.13     | -    | 371,546,023.54    | -    |
| 北京润能置业有限公司         | 619,180,220.20     | -    | -                 | -    |
| 厦门润岳房地产开发有限公司      | 607,564,659.27     | -    | -                 | -    |
| 其他关联方              | 18,565,850,925.27  | -    | 17,380,902,937.40 | -    |
|                    | 126,127,777,180.71 | -    | 64,975,649,246.27 | -    |

(4) 预付款项

|                | 2022年          |      | 2021年          |      |
|----------------|----------------|------|----------------|------|
|                | 账面余额           | 坏账准备 | 账面余额           | 坏账准备 |
| 润材电子商务有限公司     | 217,873,700.65 | -    | 272,582,209.71 | -    |
| 深圳市优高雅建筑装饰有限公司 | 32,458,066.54  | -    | 6,355,168.30   | -    |
| 珠海励致洋行办公家私有限公司 | 21,461,632.78  | -    | 43,458,575.23  | -    |
| 郑州华润燃气股份有限公司   | 17,316,931.73  | -    | 520,000.00     | -    |
| 其他关联方          | 20,969,108.71  | -    | 21,104,825.12  | -    |
|                | 310,079,440.41 | -    | 344,020,778.36 | -    |



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

(5) 长期应收款

|                  | 2022年                   |          | 2021年                   |          |
|------------------|-------------------------|----------|-------------------------|----------|
|                  | 账面余额                    | 坏账准备     | 账面余额                    | 坏账准备     |
| 无锡铭润房地产开发有限公司    | 974,376,921.21          | -        | 202,950,000.00          | -        |
| 杭州地铁武林置业有限公司     | 610,101,042.74          | -        | 610,101,042.74          | -        |
| 厦门润岳房地产开发有限公司    | 573,750,000.00          | -        | -                       | -        |
| 鄂州华泓钰晟房地产开发有限公司  | 550,527,953.93          | -        | 738,657,402.30          | -        |
| 北京永安佑泰房地产开发有限公司  | 353,231,400.00          | -        | -                       | -        |
| 北京朝金房地产开发有限公司    | 325,720,000.00          | -        | 369,158,400.00          | -        |
| 大连润泰九里置业有限公司     | 283,846,000.00          | -        | -                       | -        |
| 北京愿景安居管理咨询有限公司   | 222,222,512.89          | -        | -                       | -        |
| 湖北广家洲投资有限公司      | 168,500,000.00          | -        | -                       | -        |
| 北京未来科技城润昌置业有限公司  | 150,000,000.00          | -        | -                       | -        |
| 绍兴润盈房地产开发有限公司    | 116,400,667.50          | -        | 1,334,400,667.50        | -        |
| 有巢住房租赁服务（天津）有限公司 | 85,750,000.00           | -        | -                       | -        |
| 鄂州滨湖地产有限责任公司     | 82,000,000.00           | -        | -                       | -        |
| 广州穗海置业有限公司       | 80,000,000.00           | -        | -                       | -        |
| 北京正德丰泽房地产开发有限公司  | 70,048,800.05           | -        | -                       | -        |
| 武汉地润志合置业有限公司     | 57,792,894.83           | -        | -                       | -        |
| 成都锦兴华润置地有限公司     | 53,900,000.00           | -        | -                       | -        |
| 南京润茂置业有限公司       | 44,500,000.00           | -        | -                       | -        |
| 北京润航商业发展有限公司     | 40,000,000.00           | -        | -                       | -        |
| 中山市华润置地房地产发展有限公司 | 20,400,000.00           | -        | -                       | -        |
| 汕头市润弘地产发展有限公司    | 20,000,000.00           | -        | -                       | -        |
| 揭阳祥誉实业投资有限公司     | 13,000,000.00           | -        | 28,000,000.00           | -        |
| 邯郸市润景房地产开发有限公司   | 9,000,000.00            | -        | -                       | -        |
| 邯郸市润联房地产开发有限公司   | 8,400,000.00            | -        | -                       | -        |
| 广州市润禾置业有限公司      | 8,000,000.00            | -        | -                       | -        |
| 邯郸市润广房地产开发有限公司   | 6,300,000.00            | -        | -                       | -        |
| 有巢安创住房租赁（北京）有限公司 | 1,020,000.00            | -        | -                       | -        |
| 华润新鸿基房地产（杭州）有限公司 | 191,403.33              | -        | -                       | -        |
| 北京开创金润置业有限公司     | -                       | -        | 824,267,944.73          | -        |
| 北京望和润致置业有限公司     | -                       | -        | 735,653,650.00          | -        |
| 华润置地（上海）有限公司     | -                       | -        | 600,000,000.00          | -        |
| 南京华铎房地产开发有限公司    | -                       | -        | 573,000,000.00          | -        |
| 柳州东城置地发展有限公司     | -                       | -        | 214,853,662.21          | -        |
| 华润置地（深圳）开发有限公司   | -                       | -        | 87,000,000.00           | -        |
| 深圳市安润投资有限公司      | -                       | -        | 78,400,000.00           | -        |
| 北京铭海置业有限公司       | -                       | -        | 76,924,078.50           | -        |
| 深圳平浩投资管理有限公司     | -                       | -        | 9,800,000.00            | -        |
| 深圳市盛明瑞投资发展有限公司   | -                       | -        | 9,800,000.00            | -        |
|                  | <u>4,928,979,596.48</u> | <u>-</u> | <u>6,492,966,847.98</u> | <u>-</u> |



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

(6) 应付票据

|                | 2022年                 | 2021年                 |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| 深圳市优高雅建筑装饰有限公司 | 184,623,693.47        | 262,822,878.37        |
| 成都优高雅建筑装饰有限公司  | 101,190,589.85        | 136,335,025.15        |
| 北京优高雅装饰工程有限公司  | 60,965,481.08         | 79,505,814.80         |
| 上海优高雅建筑装饰有限公司  | 41,986,045.99         | 43,415,046.15         |
| 珠海励致洋行办公家私有限公司 | 18,335,100.68         | 13,648,898.45         |
| 润嘉物业管理（北京）有限公司 | 9,657,207.87          | -                     |
| 润材电子商务有限公司     | 7,602,579.22          | 23,331,971.25         |
| 润加物业服务（武汉）有限公司 | -                     | 1,144,963.05          |
|                | <u>424,360,698.16</u> | <u>560,204,597.22</u> |

(7) 应付账款

|                | 2022年                   | 2021年                   |
|----------------|-------------------------|-------------------------|
| 润材电子商务有限公司     | 524,756,067.94          | 260,531,682.89          |
| 华润商业保理（天津）有限公司 | 232,919,712.93          | -                       |
| 成都优高雅建筑装饰有限公司  | 152,673,414.93          | 143,189,043.48          |
| 深圳市优高雅建筑装饰有限公司 | 106,560,457.60          | 114,203,728.53          |
| 上海优高雅建筑装饰有限公司  | 83,887,474.98           | 115,047,979.50          |
| 珠海励致洋行办公家私有限公司 | 72,190,239.47           | 63,361,362.89           |
| 其他关联方          | <u>286,480,656.66</u>   | <u>326,790,917.29</u>   |
|                | <u>1,459,468,024.51</u> | <u>1,023,124,714.58</u> |



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

(8) 其他应付款

|                             | 2022年             | 2021年             |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| 华润置地（深圳）有限公司                | 36,188,780,403.29 | 48,105,858,548.36 |
| 华润置地开发（北京）有限公司              | 13,491,735,889.21 | 618,972,118.51    |
| 华润（深圳）有限公司                  | 11,897,759,406.24 | 5,257,602,034.75  |
| 华润置地投资有限公司                  | 9,187,171,152.32  | 1,640,163,994.93  |
| 润材电子商务有限公司                  | 7,914,013,707.58  | 7,049,773,564.67  |
| 华润置地（深圳）发展有限公司              | 6,556,455,139.59  | 7,074,745,592.48  |
| 海南润投资咨询有限公司                 | 6,337,230,838.17  | 621,294,852.50    |
| 华润置地（重庆）有限公司                | 4,879,318,940.48  | 5,418,033,623.78  |
| 华润置地前海有限公司                  | 3,910,735,854.08  | 3,910,794,204.53  |
| 成都华润置地驿都房地产有限公司             | 3,875,681,608.12  | 670,980,586.49    |
| 华润置地（成都）发展有限公司              | 3,434,272,802.58  | 5,258,897,301.66  |
| 北京华润大厦有限公司                  | 3,343,702,091.13  | 615,743,179.11    |
| 华润置地（石家庄）有限公司               | 2,961,163,964.13  | 232,432,650.18    |
| 华润置地有限公司                    | 2,558,863,737.42  | 89,852,906.61     |
| 杭州浙怡置业有限公司                  | 2,172,077,663.58  | -                 |
| 上海通益置业有限公司                  | 2,090,336,754.90  | 2,458,781,754.90  |
| 南京华崧房地产开发有限公司               | 2,009,356,663.87  | 70,238,058.32     |
| 华润置地（威海）有限公司                | 1,961,864,325.91  | 2,542,084,990.14  |
| Linfull Investments Limited | 1,940,442,035.63  | -                 |
| 武汉华润置地葛洲坝置业有限公司             | 1,914,669,482.20  | 2,448,669,482.20  |
| 深圳市优高雅建筑装饰有限公司              | 1,811,536,205.61  | 1,055,773,697.13  |
| 长沙润城房地产开发有限公司               | 1,680,428,500.06  | 89,567,503.04     |
| 华润置地（南京）有限公司                | 1,663,255,294.14  | 1,698,417,722.43  |
| 华润（沈阳）地产有限公司                | 1,653,726,418.39  | 2,144,427,766.77  |
| 海南华润石梅湾旅游开发有限公司             | 1,528,030,654.63  | 518,796,042.24    |
| 华润怡宝饮料（中国）有限公司              | 1,515,416,666.67  | -                 |
| 华润置地（厦门）有限公司                | 1,423,092,907.04  | 1,393,347,004.37  |
| 华润（上海）房地产开发有限公司             | 1,331,373,600.21  | 3,248,796,249.15  |
| 华润万家置业（沈阳）有限公司              | 1,200,651,339.31  | 1,295,836,238.22  |
| 仲本企业有限公司                    | 1,173,488,136.96  | -                 |
| 华润置地（南昌）开发有限公司              | 1,164,865,540.83  | 813,864,424.68    |



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

(8) 其他应付款（续）

|                  | 2022年            | 2021年            |
|------------------|------------------|------------------|
| 坚实置地（上海）有限公司     | 1,136,717,450.34 | 1,149,267,277.50 |
| 华润置地（烟台）有限公司     | 1,109,611,665.22 | 1,209,305,568.77 |
| 华润新鸿基房地产（杭州）有限公司 | 1,087,424,937.49 | 312,856,767.39   |
| 合肥润琥房地产开发有限公司    | 1,056,636,092.39 | -                |
| 华润置地（苏州）开发有限公司   | 1,055,635,700.06 | 1,125,801,377.58 |
| 中交润致（北京）置业有限公司   | 1,011,038,764.17 | 192,406.66       |
| 华润（上海）有限公司       | 1,001,724,960.38 | 479,204,061.04   |
| 北京毓锦置业有限公司       | 977,500,000.00   | -                |
| 华润置地（无锡）有限公司     | 915,580,949.02   | 1,181,680,269.46 |
| 华润置地（无锡）发展有限公司   | 893,558,591.40   | 1,135,346,659.28 |
| 北京怡和置业有限公司       | 835,428,000.00   | 1,240,513,403.53 |
| 合肥润珀商业管理有限公司     | 823,351,782.22   | -                |
| 华润超智房地产开发有限公司    | 817,615,654.39   | 474,462,487.52   |
| 华润沿海（惠州）发展有限公司   | 796,882,340.07   | 785,495,116.04   |
| 华润置地（厦门）发展有限公司   | 796,391,915.58   | 795,701,035.25   |
| 温州鼎润房地产开发有限公司    | 787,841,743.48   | 800,001,902.40   |
| 北京优高雅装饰工程有限公司    | 778,103,084.86   | 777,444,858.41   |
| 华润置地（苏州）发展有限公司   | 762,094,890.37   | 333,754,780.73   |
| 深圳市国润金海房地产有限公司   | 750,000,000.00   | 127,800,000.00   |
| 宁波泓道房地产开发有限公司    | 747,935,588.73   | -                |
| 华润置地（宁波）发展有限公司   | 747,782,801.44   | 739,610,899.27   |
| 华润置地开发（海南）有限公司   | 746,162,077.20   | 956,502,009.08   |
| 华润置地投资（天津）有限公司   | 727,462,074.33   | 897,394,963.02   |
| 杭州保泓房地产开发有限公司    | 725,755,160.65   | 705,420,402.32   |
| 郑州隆顺置业有限公司       | 715,737,733.07   | 615,737,733.07   |
| 烟台润商实业有限公司       | 700,000,000.00   | -                |
| 华润置地（日照）有限公司     | 694,540,618.95   | 315,247,163.24   |
| 广州市润意房地产开发有限公司   | 685,522,399.79   | 579,848,533.33   |
| 无锡润腾房地产开发有限公司    | 668,178,082.96   | 648,645,430.20   |
| 华润置地（武汉）开发有限公司   | 655,437,271.66   | 349,379,318.94   |
| 深圳洛悦房地产有限公司      | 636,890,000.00   | -                |
| 华润置地（上海）有限公司     | 634,506,966.95   | 2,848,467,599.08 |



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

(8) 其他应付款（续）

|                | 2022年                     | 2021年                     |
|----------------|---------------------------|---------------------------|
| 华润置地（湖南）发展有限公司 | 631,151,262.28            | 745,046,309.20            |
| 深圳市矿润房地产开发有限公司 | 630,461,457.01            | 515,348,925.00            |
| 西安港润房地产有限公司    | 629,438,343.98            | 848,039,445.33            |
| 温州润睿房地产开发有限公司  | 629,000,000.00            | 664,003,772.00            |
| 济宁中润置达产业发展有限公司 | 618,134,611.06            | 217,243,494.55            |
| 北京毓秀置业有限公司     | 615,517,946.41            | 490,000,000.00            |
| 海口市润合房地产有限公司   | 612,329,779.29            | 12,165,756.65             |
| 其他关联方          | <u>37,041,846,203.14</u>  | <u>33,076,445,193.39</u>  |
|                | <u>212,658,426,624.62</u> | <u>163,497,121,011.38</u> |



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

(9) 长期应付款（含一年内到期的非流动负债）

|                   | 2022年                   | 2021年                    |
|-------------------|-------------------------|--------------------------|
| 合肥润珀商业管理有限公司      | 590,000,000.00          | 1,579,248,880.00         |
| 无锡润腾房地产开发有限公司     | 493,000,000.00          | -                        |
| 合肥润琥房地产开发有限公司     | 465,000,000.00          | -                        |
| 北京泷润置业有限公司        | 534,624,440.00          | -                        |
| 杭州润奥房地产开发有限公司     | 428,400,000.00          | -                        |
| 西安秦尚置业有限公司        | 262,738,000.00          | 346,500,000.00           |
| 青岛鲁商润置投资开发有限公司    | 126,000,000.00          | -                        |
| 西安奥体中心控股有限公司-开发管理 | 105,000,000.00          | -                        |
| 杭州润鸿置业有限公司        | 24,000,000.00           | -                        |
| 厦门稳投房地产开发有限公司     | 19,800,000.00           | -                        |
| 北京毓秀置业有限公司        | 17,500,000.00           | -                        |
| 赣州市正润置业有限公司       | 13,532,559.50           | -                        |
| 华润股份有限公司          | -                       | 7,167,343,749.98         |
| 杭州嘉格企业发展有限公司      | -                       | 3,557,688,773.95         |
| 中交润致（北京）置业有限公司    | -                       | 1,151,500,000.00         |
| 上海卓置房地产开发有限公司     | -                       | 360,000,000.00           |
| 内蒙古鄂尔多斯投资控股集团有限公司 | -                       | 796,053,422.10           |
| 柳州市龙建投资发展有限责任公司   | -                       | 175,440,000.00           |
| 深圳市矿润房地产开发有限公司    | -                       | 147,000,000.00           |
| 柳州市温馨房地产开发有限责任公司  | -                       | 77,400,000.00            |
| 烟台润佳房地产有限公司       | -                       | 71,400,000.00            |
| 华润置地（大连）开发有限公司    | -                       | 45,059,812.50            |
| 广州市润意房地产开发有限公司    | -                       | 40,000,000.00            |
| 大连华润置地华北路项目开发有限公司 | -                       | 20,026,583.33            |
|                   | <u>3,079,594,999.50</u> | <u>15,534,661,221.86</u> |



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

(10) 预收账款

|                    | 2022年            | 2021年             |
|--------------------|------------------|-------------------|
| 深圳华润万佳超级市场有限公司     | 45,140.00        | 94,938.20         |
| 华润万家生活超市（东莞）有限公司   | 36,188.03        | -                 |
| 华润置地（深圳）有限公司       | -                | 30,400.00         |
| 江苏苏果超市有限公司         | -                | 27,813.44         |
| 昆山双鹤同德堂连锁大药房有限责任公司 | -                | 18,866.24         |
|                    | <u>81,328.03</u> | <u>172,017.88</u> |

(11) 合同负债

|                   | 2022年                | 2021年                |
|-------------------|----------------------|----------------------|
| 华润置地（深圳）有限公司      | 68,131,004.38        | -                    |
| 惠州市利华房地产有限公司      | 447,767.10           | -                    |
| 华润置地（太原）有限公司      | -                    | 16,641,923.30        |
| 南昌润象房地产开发有限公司     | -                    | 10,516,969.58        |
| 南京钟山润欣房地产开发有限公司   | -                    | 6,500,000.00         |
| 华润置地众鑫（西安）房地产有限公司 | -                    | 5,289,770.61         |
| 宁波鸿益置业有限公司        | -                    | 4,761,265.82         |
| 其他关联方             | -                    | 1,794,135.00         |
|                   | <u>68,578,771.48</u> | <u>45,504,064.31</u> |

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



## 十一、或有事项

本集团按相关规定为本集团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，本集团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，本集团有权接收相关按揭物业的法定业权。于2022年12月31日，本集团尚未解除的担保余额为人民币19,123,397,614.07元（2021年12月31日：人民币16,517,515,552.10元）。

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

## 十二、租赁

### 1. 作为出租人

#### 经营租赁

根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁收款额如下：

|            | 2022年                   | 2021年                   |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| 1年以内（含1年）  | 518,198,362.24          | 276,922,087.56          |
| 1年至5年（含5年） | 800,133,573.20          | 449,588,583.12          |
| 5年以上       | <u>111,828,898.16</u>   | <u>276,329,369.74</u>   |
|            | <u>1,430,160,833.60</u> | <u>1,002,840,040.42</u> |

本集团将部分房屋及建筑物用于出租，租赁期为1-16年，形成经营租赁。根据租赁合同，每年需根据市场租金状况对租金进行调整。2022年本集团由于房屋及建筑物租赁产生的收入为人民币760,204,576.02元，参见附注六、31。租出房屋及建筑物列示于投资性房地产，参见附注六、13。



## 十二、租赁（续）

### 2. 作为承租人

|                    | 2022年                 | 2021年                 |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| 租赁负债利息费用           | 101,250,990.89        | 82,693,211.85         |
| 计入当期损益的采用简化处理的租赁费用 | 53,987,489.11         | 41,747,711.36         |
| 与租赁相关的总现金流出        | <u>248,831,913.00</u> | <u>241,942,077.76</u> |

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

## 十三、承诺事项

|                                | 2022年                    | 2021年                    |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 已签约但尚未于财务报表中确认的房屋建筑物及房地产开发产品承诺 | <u>34,336,991,601.37</u> | <u>33,716,519,657.79</u> |

## 十四、公司财务报表主要项目注释

### 1. 货币资金

|      | 2022年                    | 2021年                    |
|------|--------------------------|--------------------------|
| 银行存款 | <u>23,998,017,920.63</u> | <u>30,681,056,830.38</u> |

### 2. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

|      | 2022年                     | 2021年                     |
|------|---------------------------|---------------------------|
| 1年以内 | 247,189,284,479.65        | 180,670,390,364.17        |
| 1年以上 | <u>51,355,165,697.65</u>  | <u>47,503,201,225.70</u>  |
|      | <u>298,544,450,177.30</u> | <u>228,173,591,589.87</u> |



#### 十四、公司财务报表主要项目注释（续）

##### 2. 其他应收款（续）

于2022年12月31日及2021年12月31日，本公司管理层认为其他应收款的回收性不存在重大疑虑，无需计提减值准备。

##### 3. 长期股权投资

|     | 2022年                    | 2021年                    |
|-----|--------------------------|--------------------------|
| 成本法 | 74,625,530,617.79        | 65,359,074,209.91        |
| 权益法 | <u>10,381,606,975.11</u> | <u>6,000,737,451.47</u>  |
|     | <u>85,007,137,592.90</u> | <u>71,359,811,661.38</u> |

#### 十五、资产负债表日后事项

于2022年12月28日，本公司与独立第三方华夏幸福基业股份有限公司、华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司（以下简称“华夏武汉”）、华御宁（南京）房地产开发有限公司（以下简称“华夏南京”）及幸福（深圳）运营管理有限公司（以下简称“华夏深圳”）（以下统称“卖方”）签订股权及债权收购协议（以下简称“协议”）。根据协议，本公司以人民币124亿元收购华夏武汉之子公司华御江（武汉）房地产开发有限公司及华御汉（武汉）房地产开发有限公司，华夏深圳之子公司华御城（深圳）物业管理有限公司的100%股权及华夏南京之子公司华御元（南京）房地产开发有限公司的60%股权（以下简称“目标集团”），及卖方应收目标集团不少于约人民币142亿元的债权。截至本报告日，此项收购已完成。

#### 十六、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2023年4月26日决议批准报出。





统一社会信用代码

911100000051421390A

# 营业执照

(副本) (8-1)

名称 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 台港澳投资特殊普通合伙企业

投资人 毛敏宁

经营范围

许可项目：注册会计师业务；（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；信息系统集成服务；计算机系统服务；数据处理；人工智能应用软件开发；（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动。）

出资额 10000万元

成立日期 2012年08月01日

主要经营场所

北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层01-12室



登记机关

<http://www.gsxt.gov.cn>

业信用信息公示系统网址：

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



# 会计师事务所 执业证书

名称：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）  
首席合伙人：毛鞍宁  
主任会计师：  
经营场所：北京市东长安街1号东方广场安永大楼17层

组织形式：特殊的普通合伙企业  
执业证书编号：11000243  
批准执业文号：财会函（2012）35号  
批准执业日期：二〇一二年七月二十七日



证书序号：0004095

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予从事注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



李赞 女

1979-10-03

安永华明会计师事务所深圳分所

440301197910032324

姓 Full name 李赞  
性 Sex 女  
出生 Date of birth 1979-10-03  
工作单位 Working unit 安永华明会计师事务所深圳分所  
身份证号码 Identity card no. 440301197910032324



110002432963  
中国注册会计师协会

年度检验  
Annual Renewal



本证书经检  
This certificate  
this renewal.

李赞 110002432963  
中国注册会计师协会

证书编号: 110002432963  
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008 年 04 月 10 日  
Date of Issuance

2015.7.30





姓名 黄蓉  
Full name 黄蓉  
性别 女  
Sex 女  
出生日期 1985-08-08  
Date of birth 1985-08-08  
工作单位 安永华明会计师事务所(普通合伙)深圳分所  
Working unit 安永华明会计师事务所(普通合伙)深圳分所  
身份证号码 420111198508083728  
Identity card No. 420111198508083728



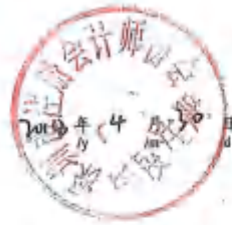
年度检验登记  
Annual Renewal Registration

黄蓉的年检二维码



证书经年检合格, 继续有效一年。  
The certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110002431089  
No. of Certificate 110002431089  
批准注册协会: 深圳市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs 深圳市注册会计师协会  
发证日期: 2018年05月17日  
Date of Issuance 2018年05月17日



注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

安永华明会计师事务所(普通合伙)深圳分所  
CPAs  
(特转普通合伙)深圳分所  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2018年5月28日  
2018 5 28

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

安永华明会计师事务所(普通合伙)深圳分所  
CPAs  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2018年6月24日  
2018 6 24

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
年 月 日  
2018 5 28

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
年 月 日  
2018 6 24

