

华润置地控股有限公司公司债券年度报告 (2024 年)

2025 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。

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、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。

毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2024 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上一期定期报告所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读上一期定期报告的“重大风险提示”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、实际控制人及变更情况.....	6
四、董事、监事、高级管理人员及变更情况.....	8
五、公司治理情况.....	9
六、公司业务及经营情况.....	11
第二节 公司信用类债券基本情况.....	16
一、公司债券基本信息.....	16
二、公司债券募集资金情况.....	38
三、报告期内公司信用类债券评级调整情况.....	51
四、增信措施情况.....	52
五、中介机构情况.....	52
第三节 重大事项.....	54
一、审计情况.....	54
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况.....	54
三、合并报表范围变化情况.....	54
四、资产情况.....	55
五、非经营性往来占款和资金拆借情况.....	55
六、负债情况.....	56
七、重要子公司或参股公司情况.....	57
八、报告期内亏损情况.....	58
九、对外担保情况.....	58
十、重大未决诉讼情况.....	59
十一、环境信息披露义务情况.....	59
十二、信息披露事务管理制度变更情况.....	59
第四节 向普通投资者披露的信息.....	60
第五节 财务报告.....	61
一、财务报表.....	61
第六节 发行人认为应当披露的其他事项.....	76
第七节 备查文件.....	77
附件一、发行人财务报告.....	79

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（2024 年）》
中信证券	指	中信证券股份有限公司
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	2024 年
报告期末	指	2024 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

币种：人民币

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	张鑫
注册资本（万元）	5,500,000
实缴资本（万元）	5,500,000
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 1310
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	yanqian@crland.com.cn

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	郭世清
在公司所任职务类型	☒ 董事 ☒ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职位	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、实际控制人及变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人

1. 控股股东基本信息

币种：人民币

名称	华润（深圳）有限公司
主要业务	一般经营项目是：在宗地号为 H102-0033、0034、0037、0038 的地块上从事房地产开发及经营；经营管理酒店（仅限分支机构经营）；附设商务中心；物业管理；国际经济、科技信息咨询及技术交流；溜冰、健身、台球、棋牌

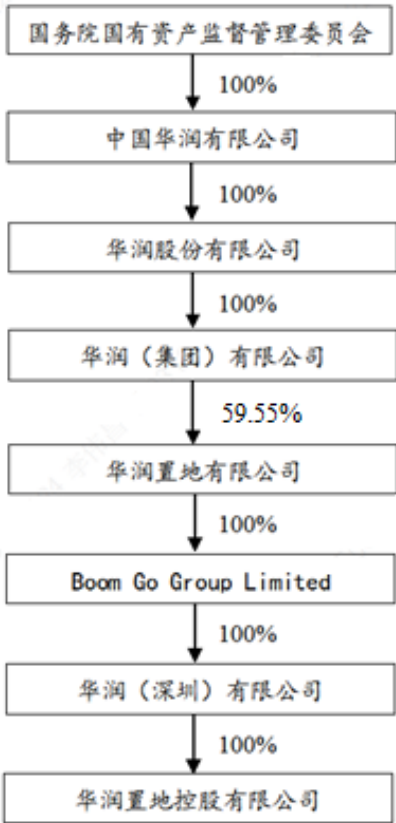
	（不含麻将），溜冰培训；从事广告业务；酒店管理咨询，文化艺术活动策划，展览展示策划及展销，艺术展览与画廊；出租部分商场、酒店设施、分租部分商场、酒店的场地予国内分租户从事合法经营；票务代理；服装、鞋帽（含商品展示）、金银制品、珠宝（含钻石）首饰、纸及纸制品（不含出版物）、文具玩具礼品、百货、精品工艺饰品、工艺美术品、美容化妆品、日用杂品、日用百货、电子产品、五金家电、文体用品、美术用品、针纺织品、皮革制品、家具、通讯设备、汽车装饰用品、汽车配件、五金制品、服装鞋帽的批发、零售；鞋包修理、服装修改；验光及配镜（除角膜接触镜）；洗衣、皮具护理（涉及许可证的凭证经营）；钟表的购销及上门维修；礼品包装；演出器材的租赁；为展览和会议提供商务配套服务；眼镜销售（不含隐形眼镜）；物业租赁；自营商品的仓储、搬运装卸、商品配送；进出口及相关配套业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理及其它专项规定管理的商品，按国家有关规定办理申请）。（企业经营涉及行政许可的，须取得行政许可文件后方可经营），许可经营项目是：文件复印（不含图书、报纸、期刊、音像制品和电子出版物的编辑、出版、制作品业务），游泳池、美容美发、桑拿按摩经营（凭相关许可证经营）；机动车停放服务；体育康复；定型包装食品（燕窝、酒类、茶叶）、预包装食品、保健食品、药品、医疗器械、酒类、冰淇淋、散装食品（含散装直接入口食品）的批发、零售；中西餐饮服务；热食类食品、冷食类食品、糕点类食品（含裱花类糕点）、冷热饮品（不含自酿酒）、日本料理（含生食海产品、凉菜）、泰国菜、中西餐饮（含凉菜、生食海产品、糕点、裱花蛋糕）制售；出版物、报纸、电子出版物、图书、期刊、音像制品的零售；劳务外包。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
资信情况	良好
对发行人的持股比例（%）	100
相应股权（股份）受限情况	无
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产不存在受限情况

2. 实际控制人基本信息

币种：人民币

名称	国务院国有资产监督管理委员会
主要业务	国务院国有资产监督管理委员会的监管范围是中央所属企业(不含金融类企业)的国有资产
资信情况	良好
对发行人的持股比例（%）	100
相应股权（股份）受限情况	无
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产不存在受限情况

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(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	职务类型
李欣	董事长	董事
张鑫	董事、总经理	董事、高级管理人员
郭世清	董事、财务总监	董事、高级管理人员

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员发生的变更情况：

变更人员姓名	变更人员类型	变更职务	变更类型	决定（议）时间或聘任生效时间	是否完成工商登记	工商登记完成时间
--------	--------	------	------	----------------	----------	----------

变更人员姓名	变更人员类型	变更职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	是否完成工商登记	工商登记完成时间
谢骥	董事、高级管理人员	董事、总经理	离任	2024 年 10 月 18 日	是	2024 年 10 月 21 日
徐荣	董事、高级管理人员	董事、总经理	就任	2024 年 10 月 18 日	是	2024 年 10 月 21 日
徐荣	董事、高级管理人员	董事、总经理	离任	2025 年 02 月 08 日	是	2025 年 02 月 13 日
张鑫	董事、高级管理人员	董事、总经理	就任	2025 年 02 月 08 日	是	2025 年 02 月 13 日
郑子敬	监事	监事	离任	2025 年 02 月 08 日	是	2025 年 02 月 13 日

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 25%。

五、公司治理情况

（一）公司独立性情况

1、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。

2、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证券交易所上市规则及有关关联交易相关规定。

公司严格按照中国证监会和证券交易所的有关规定，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。持续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。

(二) 公司关联交易情况

1. 日常关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
利息支出	129,640.47

关联交易类型	该类关联交易的金额
利息收入	159,746.66
担保费支出	90.18
销售商品	260.16
提供担保	2,118,254.91
提供劳务	127,028.94
接受担保	305,450
接受劳务	157,682.7
购买商品	317,359.16

2. 其他关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金拆借，作为拆出方	1,580,409.9
资金拆借，作为拆入方	-1,544,879.08

3. 关联担保

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 2,503,048 万元。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易/担保情况

截至报告期末，不存在发行人与同一关联方发生前述关联交易累计占发行人上年末净资产 100%以上的情况。

（三）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。

六、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。

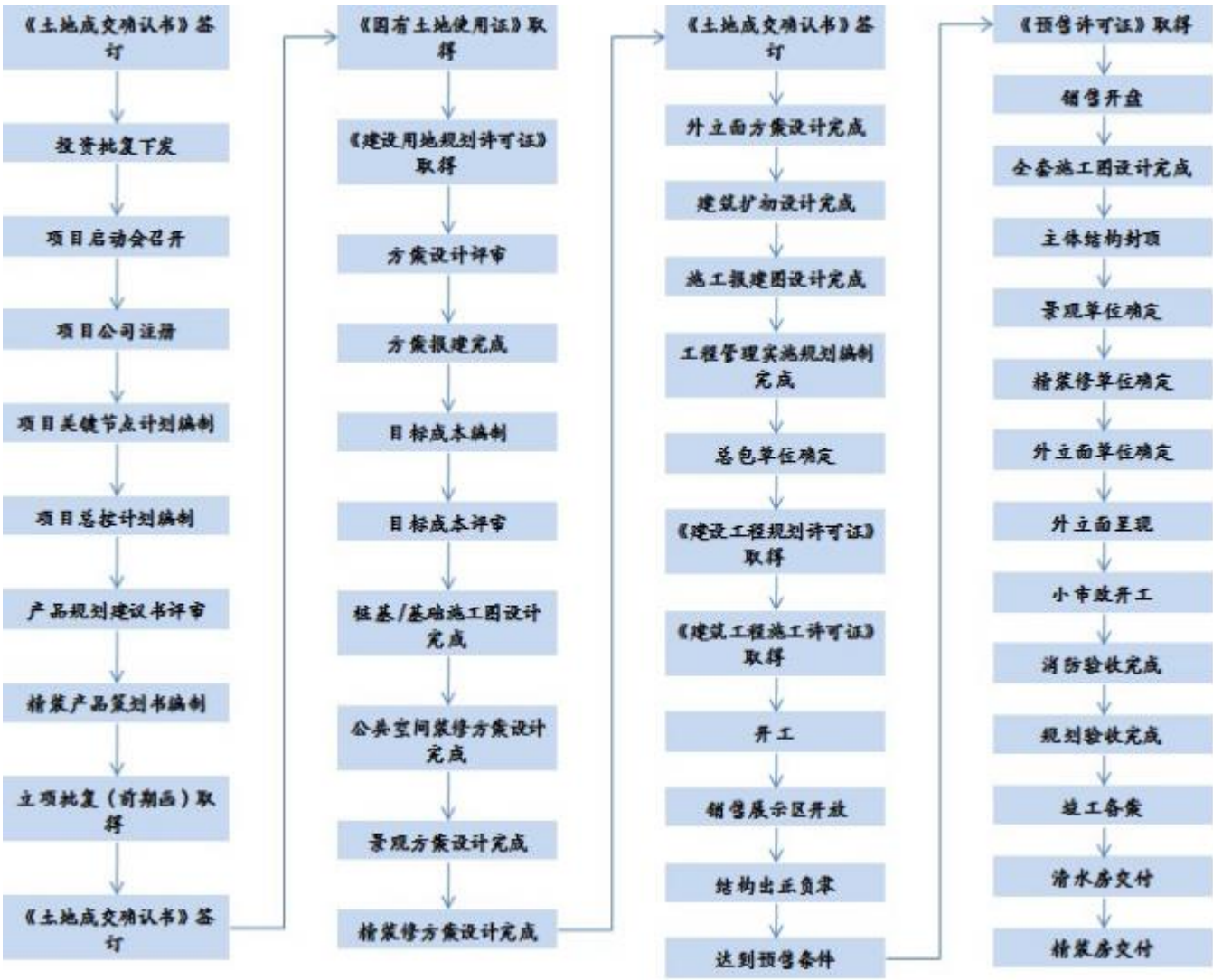
1、房地产开发与销售

(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（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。

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。

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包括沈阳铁西万象汇和南宁万象城等。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 月合并了同一控制项下的关联公司北京润地建设管理有限公司。

北京润地建设管理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。北京润地建设管理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。

(二) 公司业务经营情况

1. 各业务板块（产品/服务）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（%）
房地产开发销售	15,707,879.5	30	94.48	12,113,306.55	27.15	94.8	22.88	8.16	93.4
投资物业之租金收入	233,548.97	32.5	1.4	136,493.44	55.86	1.07	41.56	-17.41	2.52
工程施工/建筑、装修服务	274,679.05	-8.11	1.65	201,800.26	-47.58	1.58	26.53	-192.22	1.89
其他	410,000.6	3.75	2.47	325,942.52	14.76	2.55	20.5	-27.12	2.18
合计	16,626,108.13	28.35	100	12,777,542.78	24.26	100	23.15	12.29	100

主要产品或服务经营情况说明

2024 年度，公司房地产开发销售板块收入同比增长 30.00%，主要系近年来新拿地项目陆续交付结

转收入同比增加；投资物业之租金收入同比增长 32.50%，主要系新开业购物中心贡献的营业收入同比增加。

2024 年度，公司投资物业之租金收入板块成本同比增长 55.86%，主要系新开业购物中心的折旧、运营等成本同比增加；工程施工/建筑、装修服务板块成本同比减少 47.58%，主要系该板块业务量下降。

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

币种：人民币

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: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款

是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
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

币种：人民币

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： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
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

币种：人民币

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: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
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

币种：人民币

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： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
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

币种：人民币

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： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
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

币种：人民币

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: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款

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

币种：人民币

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: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款

是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
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

币种：人民币

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： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
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

币种：人民币

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: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
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

币种：人民币

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： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
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

币种：人民币

债券简称	23 润置 01
债券代码	148362. SZ
债券名称	华润置地控股有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
发行日	2023 年 07 月 05 日
起息日	2023 年 07 月 07 日

最近回售日	
到期日	2026 年 07 月 07 日
债券余额（亿元）	15
票面利率（%）	2.85
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： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
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

币种：人民币

债券简称	23 润置 02
------	----------

债券代码	148363.SZ
债券名称	华润置地控股有限公司 2023 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	2023 年 07 月 05 日
起息日	2023 年 07 月 07 日
最近回售日	
到期日	2028 年 07 月 07 日
债券余额(亿元)	10
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: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款

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

币种：人民币

债券简称	23 润置 03
债券代码	148364.SZ
债券名称	华润置地控股有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种三)
发行日	2023 年 07 月 05 日
起息日	2023 年 07 月 07 日
最近回售日	
到期日	2033 年 07 月 07 日
债券余额(亿元)	5
票面利率(%)	3.55
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: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款

是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
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

币种：人民币

债券简称	23 润置 05
债券代码	148492.SZ
债券名称	华润置地控股有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
发行日	2023 年 11 月 01 日
起息日	2023 年 11 月 03 日
最近回售日	
到期日	2028 年 11 月 03 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： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
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

币种：人民币

债券简称	23 润置 06
债券代码	148527.SZ
债券名称	华润置地控股有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)
发行日	2023 年 11 月 24 日
起息日	2023 年 11 月 28 日
最近回售日	
到期日	2028 年 11 月 28 日
债券余额（亿元）	20
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, 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: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
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

币种：人民币

债券简称	23 润置 07
债券代码	148558.SZ
债券名称	华润置地控股有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种一)
发行日	2023 年 12 月 25 日
起息日	2023 年 12 月 27 日
最近回售日	
到期日	2026 年 12 月 27 日
债券余额(亿元)	10
票面利率(%)	2.95

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, 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： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
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

币种：人民币

债券简称	23 润置 08
债券代码	148559.SZ
债券名称	华润置地控股有限公司 2023 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	2023 年 12 月 25 日
起息日	2023 年 12 月 27 日

最近回售日	
到期日	2028 年 12 月 27 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, 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： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
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

币种：人民币

债券简称	24 润置 01
------	----------

债券代码	524033.SZ
债券名称	华润置地控股有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
发行日	2024 年 11 月 22 日
起息日	2024 年 11 月 26 日
最近回售日	
到期日	2027 年 11 月 26 日
债券余额(亿元)	10
票面利率(%)	2.30
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	华泰联合证券有限责任公司, 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: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款

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

币种：人民币

债券简称	24 润置 02
债券代码	524034.SZ
债券名称	华润置地控股有限公司 2024 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	2024 年 11 月 22 日
起息日	2024 年 11 月 26 日
最近回售日	
到期日	2034 年 11 月 26 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	2.95
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	华泰联合证券有限责任公司, 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： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款

是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
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、公司债券募集资金情况

币种：人民币

债券简称	22 润置 02
债券代码	149887.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	50
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司有息债务及补充流动资金。其中，不超过 35 亿元（含 35 亿元）拟用于偿还公司有息债务，不超过 15 亿元（含 15 亿元）拟用于补充流动资金
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	50
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）、用于补充日常营运资金（不含临时补流）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	35
募集资金用于补充日常营运资金（不含临时补流）金额（亿元）	15
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否

募集资金实际用途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
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	22 润置 03
债券代码	149903.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	10
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还公司有息债务及补充流动资金。其中,不超过 7 亿元(含 7 亿元)拟用于偿还公司有息债务,不超过 3 亿元(含 3 亿元)拟用于补充流动资金
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途分类,不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）、用于补充日常营运资金（不含临时补流）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	7

募集资金用于补充日常营运资金（不含临时补流）金额（亿元）	3
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途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
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	22 润置 04、22 润置 05
债券代码	149928.SZ、149929.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	20
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还公司有息债务及补充流动资金。其中,不超过 14 亿元(含 14 亿元)拟用于偿还公司有息债务,不超过 6 亿元(含 6 亿元)拟用于补充流动资金

截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	20
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）、用于补充日常营运资金（不含临时补流）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	14
募集资金用于补充日常营运资金（不含临时补流）金额（亿元）	6
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途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
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	22 润置 07
债券代码	149980.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否

募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	20
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还公司有息债务及补充流动资金。其中,不超过 10 亿元(含 10 亿元)拟用于偿还公司有息债务,不超过 10 亿元(含 10 亿元)拟用于补充流动资金
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	20
募集资金的实际使用情况（按用途分类,不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）、用于补充日常营运资金（不含临时补流）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	10
募集资金用于补充日常营运资金（不含临时补流）金额（亿元）	10
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途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
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	22 润置 08、22 润置 09
债券代码	148050.SZ、148051.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	30
募集资金约定用途	本期债券发行规模为不超过 30 亿元(含)，债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还公司有息债务及补充流动资金。其中，不超过 20.29 亿元(含 20.29 亿元)拟用于偿还公司有息债务，剩余资金拟用于补充流动资金
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	30
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）、用于补充日常营运资金（不含临时补流）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	20.29
募集资金用于补充日常营运资金（不含临时补流）金额（亿元）	9.71
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途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
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用

募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	22 润置 10、22 润置 11
债券代码	148061.SZ、148062.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否

募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	20
募集资金约定用途	本期债券发行规模为不超过 20 亿元(含)，募集资金扣除发行费用后将用于偿还公司有息债务以及补充流动资金。其中，不超过 10.13 亿元(含 10.13 亿元)拟用于偿还公司有息债务，剩余资金拟用于补充流动资金
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	20
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）、用于补充日常营运资金（不含临时补流）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	10.13
募集资金用于补充日常营运资金（不含临时补流）金额（亿元）	9.87
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途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

募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否

募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否

募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	22 润置 12、22 润置 13
债券代码	148131.SZ、148132.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	50
募集资金约定用途	本期债券发行规模为不超过 50 亿元(含)，募集资金扣除发行费用后将用于偿还公司有息债务以及补充流动资金。其中，不超过 39.5 亿元(含 39.5 亿元)拟用于偿还公司有息债务，剩余资金拟用于补充流动资金
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	50
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）、用于补充日常营运资金（不含临时补流）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	39.5
募集资金用于补充日常营运资金（不含临时补流）金额（亿元）	10.5
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途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

募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	23 润置 01、23 润置 02、23 润置 03
债券代码	148362. SZ、148363. SZ、148364. SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	30
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后将用于偿还公司有息债务
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	30
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	30
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否

募集资金实际用途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
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	23 润置 05
债券代码	148492. SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	10
募集资金约定用途	本期债券发行规模为 10 亿元，募集资金扣除发行费用后，拟全部用于置换偿付“20 润置 01”的自有资金
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	10
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0

报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途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
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	23 润置 06
债券代码	148527. SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	20
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于置换偿付“20 润置 01”及银行贷款的自有资金。其中，不超过 5 亿元（含 5 亿元）拟用于置换偿付“20 润置 01”的自有资金，剩余资金拟用于置换偿付银行贷款的自有资金
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	20
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）、用于偿还公司债券

募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	15
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	5
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途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
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	23 润置 07、23 润置 08
债券代码	148558.SZ、148559.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	20
募集资金约定用途	本期债券发行规模为 20 亿元，募集资金扣除发行费用后，拟用于置换偿付银行贷款的自有资金及偿还银行贷款
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	20

元)	
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	20
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途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
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	24 润置 01、24 润置 02
债券代码	524033.SZ、524034.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	20

募集资金约定用途	本期债券发行规模为不超过 20 亿元（含），募集资金扣除发行费用后将用于偿付银行贷款
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	20
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	20
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途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
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

三、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

四、增信措施情况

☐适用 ☒不适用

五、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	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市东长安街1号东方广场毕马威大楼8层
签字会计师姓名	刘琬婷、李默然

2. 受托管理人/债权代理人

☒适用 ☐不适用

债券简称	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, 23 润置 01, 23 润置 02, 23 润置 03, 23 润置 05, 23 润置 06, 23 润置 07, 23 润置 08, 24 润置 01, 24 润置 02
债券代码	149887.SZ, 149928.SZ, 149929.SZ, 149980.SZ, 148050.SZ, 148051.SZ, 148061.SZ, 148062.SZ, 148131.SZ, 148132.SZ, 148362.SZ, 148363.SZ, 148364.SZ, 148492.SZ, 148527.SZ, 148558.SZ, 148559.SZ, 524033.SZ, 524034.SZ
受托管理人/债权代理人名称	中信证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人办公地址	广东省深圳市福田区中心三路8号中信证券大厦21层
受托管理人/债权代理人联系人	王宏峰、陈天涯、冯源、薛皓彦
受托管理人/债权代理人联系方式	0755-23835062

3. 评级机构

☒适用 ☐不适用

债券简称	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, 23 润置 01, 23 润置 02, 23 润置 03, 23 润置 05, 23 润置 06, 23 润置 07, 23 润置 08, 24 润置 01, 24 润置 02
债券代码	149887.SZ, 149928.SZ, 149929.SZ, 149980.SZ, 148050.SZ,

	148051.SZ, 148061.SZ, 148062.SZ, 148131.SZ, 148132.SZ, 148362.SZ, 148363.SZ, 148364.SZ, 148492.SZ, 148527.SZ, 148558.SZ, 148559.SZ, 524033.SZ, 524034.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 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

毕马威华振会计师事务所（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 2024 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刘琬婷、李默然签章。

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，公司发生会计政策变更事项，具体情况如下：

本集团于 2024 年度执行了财政部于近年颁布的企业会计准则相关规定及指引，主要包括：

- 《企业会计准则解释第 17 号》（财会[2023]21 号）（以下简称“解释第 17 号”）中“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定；

本集团采用上述规定及指引的主要影响

(i) 关于流动负债与非流动负债的划分规定

根据解释第 17 号的规定，本集团在对负债的流动性进行划分时，仅考虑本集团在资产负债表日是否有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利（以下简称“推迟清偿负债的权利”），而不考虑本集团是否有行使上述权利的主观可能性。

对于本集团贷款安排产生的负债，如果本集团推迟清偿负债的权利取决于本集团是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称“契约条件”），本集团在对相关负债的流动性进行划分时，仅考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，而不考虑本集团在资产负债表日之后应遵循的契约条件的影响。

对于本集团在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的负债，若本集团按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则不影响该项负债的流动性划分；反之，若上述选择权不能分类为权益工具，则会影响该项负债的流动性划分。

采用该规定未对本集团的财务状况及经营成果产生重大影响。

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、资产情况

(一) 资产及变动情况

占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产：

单位：万元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末金额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)	变动比例超 30% 的，说明变动原因
货币资金	主要为公司自有资金	9,314,464.75	12.37	7,052,972.59	32.06	2024 年新增收到股东实缴资本金等
其他应收款	主要为应收华润置地有限公司合并范围内的关联方的资金拆借款项，以及应收联营公司、合营企业资金拆借款项、投地保证金及代垫项目款	14,711,967.81	19.54	13,802,263.15	6.59	-
存货	主要包括在建的房地产开发产品	30,727,000.39	40.81	35,258,580	-12.85	-

(二) 资产受限情况

资产受限情况概述

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值 (如有)	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例 (%)
货币资金	9,314,464.75	80,879.66	-	0.87
存货	30,727,000.39	986,535.38	-	3.21
投资性房地产	7,305,138.51	3,347,274.53	-	45.82
在建工程	164,796.87	21,421.89	-	13
无形资产	176,327.49	7,184.63	-	4.07
合计	47,687,728.01	4,443,296.09	——	——

对于受限金额超过报告期末净资产百分之十的单项资产的说明：

单位：万元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
投资性房地产	7,305,138.51	-	3,347,274.53	借款抵押	无重大不利影响

五、非经营性往来占款和资金拆借情况

报告期初，公司合并报表范围未收回的非经营性往来占款和资金拆借余额为 0 万元，报告期内，非

经营性往来占款和资金拆借新增 0 万元，收回 0 万元，截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款和资金拆借总额为 0 万元，占报告期末公司合并报表范围净资产比例为 0%，未超过 10%，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借总额为 0 万元。

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。

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 6,519,611 万元和 6,036,284 万元，报告期内有息债务余额同比变动-7.41%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
银行贷款	0	150,000	721	300,275	450,996	7.47%
公司信用类债券	0	770,000	1,277,339	3,537,703	5,585,042	92.52%
非银行金融机构贷款	0	0	0	0	0	0.00%
其他有息债务	0	112	134	0	246	0.00%
合计	0	920,112	1,278,194	3,837,978	6,036,284	100.00%

报告期末，发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 3,000,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 2,570,000 万元，且共有 1,410,000 万元公司信用类债券在 2025 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 12,928,361 万元和 11,657,857 万元，报告期内有息债务余额同比变动-9.83%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月(不 含)至 1 年 (含)	超过 1 年 (不含)		
银行贷款	0	489,915	905,825	4,435,760	5,831,500	50.02%
公司信用类 债券	0	770,000	1,277,339	3,537,703	5,585,042	47.91%
非银行金融 机构贷款	0	0	0	0	0	0.00%
其他有息债 务	0	4,340	17,008	219,967	241,315	2.07%
合计	0	1,264,254	2,200,171	8,193,431	11,657,857	100.00%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 3,000,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 2,570,000 万元，且共有 1,410,000 万元公司信用类债券在 2025 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 万元，且在 2025 年 5 月至 12 月内到期的境外债券余额 0 万元。

(二) 公司信用类债券或其他有息债务重大逾期情况

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逾期金额超过 1000 万元的有息债务逾期情况。

(三) 负债变动情况

截至报告期末，公司不存在余额变动比例超过 30%的主要负债项目。

(四) 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。

七、重要子公司或参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	上海泓喆房地产开发有限公司
发行人持股比例 (%)	100

主营业务运营情况	许可项目：房地产开发经营；建设工程设计；施工专业作业（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：物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；专业设计服务；室内装饰装修；市场营销策划；企业形象策划；组织文化艺术交流活动；软件开发；信息技术咨询服务；物联网技术服务；科技中介服务；会议及展览服务；房地产经纪；住房租赁；非居住房地产租赁；园区管理服务。（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）	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	6,629.58	12,728.87
主营业务利润	336,025.15	197,919.57
净资产	1,227,911.65	992,135.05
总资产	4,375,898.3	4,000,245.96

单位：万元 币种：人民币

公司名称	华润商业资产控股有限公司	
发行人持股比例（%）	100	
主营业务运营情况	以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理；接受金融机构委托从事信息技术和流程外包服务（不含金融信息服务）；财务咨询；国内贸易代理；贸易经纪。（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）人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	5,087.21	1,180.31
主营业务利润	359,651.76	5,547.74
净资产	356,647.25	-243,504.51
总资产	758,461.28	409,279.45

八、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。

九、对外担保情况

报告期初，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保余额为 2,708,246.55 万元，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 2,023,224.83 万元，占报告期末净资产比例为 10.54%。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 2,023,224.83 万元。

公司不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。

十、重大未决诉讼情况

截至报告期末，公司不存在重大未决诉讼情况。

十一、环境信息披露义务情况

本公司不属于应当履行环境信息披露义务的主体。

十二、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	2024 年度报告、2023 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 币种：人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	93,144,647,516.18	70,529,725,935.34
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	2,726,754,300	2,864,873,721.22
衍生金融资产		
应收票据	106,004,755.58	512,919,579.56
应收账款	3,280,226,159.57	3,417,031,340.91
应收款项融资		
预付款项	6,856,811,025.76	11,338,661,602.16
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	147,119,678,072.43	138,022,631,544.44
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	307,270,003,881.52	352,585,799,979.55
合同资产	428,889,763.64	601,035,099.68
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	3,185,499,820.27	1,553,241,078.21
其他流动资产	22,172,668,259.27	23,117,873,667.96

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产合计	586,291,183,554.22	604,543,793,549.03
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	1,000,000	2,000,000
其他债权投资		
长期应收款	10,385,818,339.5	8,326,540,085.61
长期股权投资	63,152,001,947.99	61,831,261,252.68
其他权益工具投资	2,369,758,291.67	2,430,865,957.98
其他非流动金融资产	303,030,750	303,030,750
投资性房地产	73,051,385,117.27	68,692,040,915.53
固定资产	2,321,668,686.16	2,319,204,134.86
在建工程	1,647,968,737.99	1,374,954,681.48
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,528,442,951.7	2,719,557,866.23
无形资产	1,763,274,941.16	1,736,585,357.43
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,343,057,012.5	1,442,731,927.92
递延所得税资产	3,038,707,981.55	3,178,635,154.2
其他非流动资产	4,771,453,174.27	192,271,318.77
非流动资产合计	166,677,567,931.76	154,549,679,402.69
资产总计	752,968,751,485.98	759,093,472,951.72
流动负债：		
短期借款	4,002,123,611.11	7,300,179,185.63
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	380,739,942.21	1,781,035,615.49
应付账款	43,037,336,444.52	50,136,977,994.56
预收款项	173,396,065.75	149,022,823.81
合同负债	160,294,471,585.71	178,987,663,313.98

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
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	1,178,062,121.51	700,587,986.87
应交税费	11,534,461,986.34	9,903,980,207.52
其他应付款	202,063,992,416.43	215,995,329,521.66
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	29,902,210,536.06	20,637,880,616.5
其他流动负债	19,948,471,497.85	23,287,425,156.17
流动负债合计	472,515,266,207.49	508,880,082,422.19
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	44,318,321,941.35	40,386,576,244.79
应付债券	35,377,034,638.58	47,685,216,020.75
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	2,199,529,160.36	2,351,544,762.2
长期应付款	4,877,417,575.14	6,980,873,704.44
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	46,625,939.58	45,485,519.41
递延所得税负债	1,692,483,221.05	2,209,461,696.34
其他非流动负债	2,609,900.2	1,105,704.37
非流动负债合计	88,514,022,376.26	99,660,263,652.3
负债合计	561,029,288,583.75	608,540,346,074.49
所有者权益：		
实收资本（或股本）	55,000,000,000	30,000,000,000
其他权益工具		

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
其中：优先股		
永续债		
资本公积	291,415,021.1	365,379,965.26
减：库存股		
其他综合收益	187,016,088.25	239,734,698.76
专项储备		
盈余公积	2,734,297,073.89	2,483,901,838.12
一般风险准备		
未分配利润	26,429,862,008.22	17,875,934,882.83
归属于母公司所有者权益合计	84,642,590,191.46	50,964,951,384.97
少数股东权益	107,296,872,710.77	99,588,175,492.26
所有者权益合计	191,939,462,902.23	150,553,126,877.23
负债和所有者权益总计	752,968,751,485.98	759,093,472,951.72

法定代表人：张鑫

主管会计工作负责人：蔡婕

会计机构负责人：姜俊

（二） 母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	39,204,687,035.09	22,285,038,962.91
交易性金融资产	1,000,000,000	1,000,000,000
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	4,056,476.38	17,893,723.09
应收款项融资		
预付款项	2,268,842.76	4,359,242.78
其他应收款	339,989,934,603.1	343,036,861,732.05
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	2,410,588,030.96	1,171,059,288.47

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
其他流动资产	31,358,411.54	567,149.86
流动资产合计	382,642,893,399.83	367,515,780,099.16
非流动资产：		
债权投资	1,000,000	2,000,000
其他债权投资		
长期应收款	2,256,447,714.7	2,190,467,363.13
长期股权投资	99,175,339,667.23	93,803,417,154.47
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	4,173,791.71	5,496,791.75
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	4,379,292.66	18,021,131.72
无形资产	57,268,608.4	59,542,845.84
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,079,172.79	5,383,661.52
递延所得税资产		197,831,765.06
其他非流动资产	16,417,871.35	66,070,536.51
非流动资产合计	101,518,106,118.84	96,348,231,250
资产总计	484,160,999,518.67	463,864,011,349.16
流动负债：		
短期借款	1,500,000,000	1,500,443,055.56
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	145,684,256.9	49,938,863.9
应交税费	115,779,406.68	33,496,564.3

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
其他应付款	353,458,675,802.34	351,212,337,437.48
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	19,568,394,181.84	14,151,763,985.87
其他流动负债	6,000,000,000	6,000,000,000
流动负债合计	380,788,533,647.76	372,947,979,907.11
非流动负债：		
长期借款	3,002,746,200	982,403,030.3
应付债券	35,377,034,638.58	47,685,216,020.75
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	3,757,717,808.51	7,417,397,524.9
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	42,137,498,647.09	56,085,016,575.95
负债合计	422,926,032,294.85	429,032,996,483.06
所有者权益：		
实收资本（或股本）	55,000,000,000	30,000,000,000
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	2,504,306,052.84	2,253,910,817.07
未分配利润	2,302,170,421.57	1,148,613,299.62
所有者权益合计	61,234,967,223.82	34,831,014,866.1

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
负债和所有者权益总计	484,160,999,518.67	463,864,011,349.16

(三) 合并利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	166,261,081,261.72	129,533,676,157.83
其中：营业收入	166,261,081,261.72	129,533,676,157.83
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	140,828,397,484.59	113,291,963,541.34
其中：营业成本	127,775,427,831.1	102,830,662,053.97
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
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	5,873,591,023.1	4,648,965,957.49
销售费用	4,225,543,639.32	3,616,733,112.37
管理费用	2,567,266,183.19	2,663,478,055.43
研发费用	32,526,083.45	8,639,170.35
财务费用	354,042,724.43	-476,514,808.27
其中：利息费用	3,068,322,764.58	3,124,323,331.19
利息收入	2,837,100,941.77	3,679,520,812.5
加：其他收益	39,057,039.44	43,625,977.35
投资收益（损失以“-”号填列）	4,626,285,615.01	2,377,936,166.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	609,701,282.86	1,738,116,619.15
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）		

项目	2024 年度	2023 年度
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）		864,286.24
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-578,031,577.05	-28,976,614.19
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-5,152,050,752.86	-4,967,510,000.68
资产处置收益（损失以“-”号填列）	504,701.2	3,842,710.68
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	24,368,448,802.87	13,671,495,142.53
加：营业外收入	135,465,182.21	3,134,929,138.06
减：营业外支出	71,757,254.43	121,460,298.59
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	24,432,156,730.65	16,684,963,982
减：所得税费用	7,819,578,841.06	5,383,162,273.62
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	16,612,577,889.59	11,301,801,708.38
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
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	9,953,209,282.77	8,209,301,957.75
2. 少数股东损益	6,659,368,606.82	3,092,499,750.63
六、其他综合收益的税后净额	-52,718,610.51	86,493,382.79
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-52,718,610.51	86,493,382.79
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-52,718,610.51	86,493,382.79
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	-52,718,610.51	86,493,382.79
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		

项目	2024 年度	2023 年度
加：其他收益	1,593,806.32	2,038,111.83
投资收益（损失以“-”号填列）	2,792,097,009.01	12,166,674,395.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	93,651,874.04	361,741,853.32
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）	-413,757,900	-5,650,824.7
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）	1,103,266,945.16	10,952,029,991.61
加：营业外收入	1,598,611,743.95	10,985,408.08
减：营业外支出	85,978.25	16,850
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,701,792,710.86	10,962,998,549.69
减：所得税费用	197,840,353.14	-197,673,392.96
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,503,952,357.72	11,160,671,942.65
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（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		
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		

项目	2024 年度	2023 年度
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	2,503,952,357.72	11,160,671,942.65
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 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 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	144,955,780,045.45	172,296,913,421.3
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		
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	1,492,139,378.97	2,870,784,257.36
收到其他与经营活动有关的现金	11,808,673,306.34	2,607,770,467.74
经营活动现金流入小计	158,256,592,730.76	177,775,468,146.4

项目	2024 年度	2023 年度
购买商品、接受劳务支付的现金	94,793,472,775.63	126,284,515,928
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	3,996,548,212	4,304,882,585.59
支付的各项税费	12,022,327,300.73	18,538,872,935.72
支付其他与经营活动有关的现金	3,523,896,602.12	12,736,043,793.17
经营活动现金流出小计	114,336,244,890.48	161,864,315,242.48
经营活动产生的现金流量净额	43,920,347,840.28	15,911,152,903.92
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	1,549,255,819.35	430,894,776.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	52,494,988.73	92,222,707.32
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	5,517,802,849.06	
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额		625,646,940.51
收到其他与投资活动有关的现金	13,960,336,438.01	19,727,757,041.41
投资活动现金流入小计	21,079,890,095.15	20,876,521,465.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,925,364,850.49	13,429,911,309.61
投资支付的现金	2,392,166,409.89	13,774,417,930.94
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	3,389,103,729.63	
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额		441,483,045.45
支付其他与投资活动有关的现金	26,588,613,708.61	27,229,167,854.63
投资活动现金流出小计	42,295,248,698.62	54,874,980,140.63
投资活动产生的现金流量净额	-21,215,358,603.47	-33,998,458,674.64

项目	2024 年度	2023 年度
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	26,000,863,323.71	19,799,525,967.68
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,000,863,323.71	9,799,525,967.68
发行债券收到的现金	14,000,000,000	21,500,000,000
取得借款收到的现金	7,879,235,090.61	31,302,912,422.87
收到其他与筹资活动有关的现金	15,554,063,751.15	49,449,566,026.85
筹资活动现金流入小计	63,434,162,165.47	122,052,004,417.4
偿还债务支付的现金	23,798,055,574.52	19,840,665,118.04
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,624,874,773.75	14,096,085,027.04
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	463,781,632.08	102,000,000
支付其他与筹资活动有关的现金	32,709,629,637.31	56,966,391,112.7
筹资活动现金流出小计	63,132,559,985.58	90,903,141,257.78
筹资活动产生的现金流量净额	301,602,179.89	31,148,863,159.62
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-21,765.81	-14,228.32
五、现金及现金等价物净增加额	23,006,569,650.89	13,061,543,160.58
加：期初现金及现金等价物余额	69,329,281,241.9	56,267,738,081.32
六、期末现金及现金等价物余额	92,335,850,892.79	69,329,281,241.9

（六） 母公司现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 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	53,598,405.45	106,088,186.81
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	556,097,339.61	894,628,143.36
经营活动现金流入小计	609,695,745.06	1,000,716,330.17
购买商品、接受劳务支付的现金	36,771,042.96	18,235,008.64
支付给职工以及为职工支付的现金	379,894,144.19	423,861,534.77
支付的各项税费	192,041,677.06	316,201,291.86

项目	2024 年度	2023 年度
支付其他与经营活动有关的现金	1,068,499,290.91	794,320,329.39
经营活动现金流出小计	1,677,206,155.12	1,552,618,164.66
经营活动产生的现金流量净额	-1,067,510,410.06	-551,901,834.49
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	2,221,847,180.74	11,710,261,615.32
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		2,766,403,131.49
收到其他与投资活动有关的现金	8,431,888,536.37	8,148,442,355.68
投资活动现金流入小计	10,653,735,717.11	22,625,107,102.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,136,987.28	37,191,097.43
投资支付的现金	7,777,316,400	4,601,159,716.33
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	1,305,509,094.06	47,623,093,885.25
投资活动现金流出小计	9,089,962,481.34	52,261,444,699.01
投资活动产生的现金流量净额	1,563,773,235.77	-29,636,337,596.52
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	25,000,000,000	10,000,000,000
取得借款收到的现金	4,531,746,200	4,137,000,000
发行债券收到的现金	14,000,000,000	21,500,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金	1,401,331,088.28	18,504,892,489.67
筹资活动现金流入小计	44,933,077,288.28	54,141,892,489.67
偿还债务支付的现金	23,124,937,683.88	11,233,272,671.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,420,860,036.65	10,356,452,968.73
支付其他与筹资活动有关的现金	2,963,894,321.28	4,076,906,375.87
筹资活动现金流出小计	28,509,692,041.81	25,666,632,016.38
筹资活动产生的现金流量净额	16,423,385,246.47	28,475,260,473.29
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	16,919,648,072.18	-1,712,978,957.72

项目	2024 年度	2023 年度
加：期初现金及现金等价物余额	22,285,038,962.91	23,998,017,920.63
六、期末现金及现金等价物余额	39,204,687,035.09	22,285,038,962.91

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(2024 年)》盖章页)



华润置地控股有限公司

2025 年 4 月 30 日

附件一、发行人财务报告

华润置地控股有限公司

自 2024 年 1 月 1 日
至 2024 年 12 月 31 日止年度财务报表

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：京2521E6AJZF





KPMG Huazhen LLP
8th Floor, KPMG Tower
Oriental Plaza
1 East Chang An Avenue
Beijing 100738
China
Telephone +86 (10) 8508 5000
Fax +86 (10) 8518 5111
Internet kpmg.com/cn

毕马威华振会计师事务所
(特殊普通合伙)
中国北京
东长安街1号
东方广场毕马威大楼8层
邮政编码:100738
电话 +86 (10) 8508 5000
传真 +86 (10) 8518 5111
网址 kpmg.com/cn

审计报告

毕马威华振审字第 2516221 号

华润置地控股有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了后附的 1 页至 131 页华润置地控股有限公司的财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司所有者权益变动表和合并及母公司现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则（以下简称“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 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母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（以下简称“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

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。



审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2516221 号

三、管理层和治理层对财务报表的责任 (续)

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，除非华润置地控股有限公司计划进行清算、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。

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。



审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2516221 号

四、注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

- (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。
- (6) 就华润置地控股有限公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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。

毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙)

中国注册会计师



刘琬婷

刘琬婷



中国 北京

李默然

李默然



日期:

2025年 04月 28日



华润置地控股有限公司

合并资产负债表

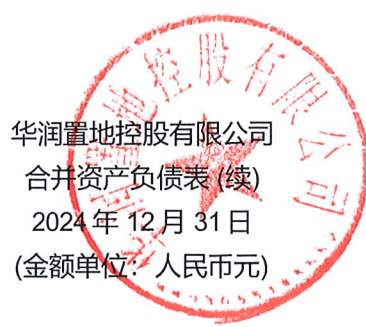
2024年12月31日

(金额单位：人民币元)

	附注六	2024 年 12月31日	2023 年 12月31日 (经重述)
资产			
流动资产			
货币资金	1	93,144,647,516.18	70,529,725,935.34
交易性金融资产	2	2,726,754,300.00	2,864,873,721.22
应收票据	3	106,004,755.58	512,919,579.56
应收账款	4	3,280,226,159.57	3,417,031,340.91
预付款项	5	6,856,811,025.76	11,338,661,602.16
其他应收款	6	147,119,678,072.43	138,022,631,544.44
存货	7	307,270,003,881.52	352,585,799,979.55
合同资产	8	428,889,763.64	601,035,099.68
一年内到期的非流动资产	10	3,185,499,820.27	1,553,241,078.21
其他流动资产	9	22,172,668,259.27	23,117,873,667.96
流动资产合计		586,291,183,554.22	604,543,793,549.03

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。



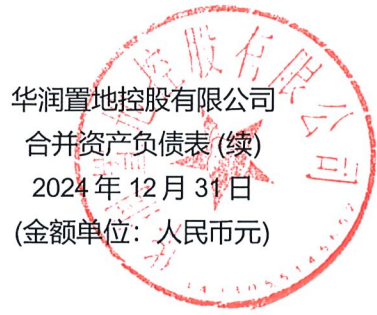


华润置地控股有限公司
合并资产负债表(续)
2024年12月31日
(金额单位:人民币元)

	附注六	2024年 12月31日	2023年 12月31日 (经重述)
资产(续)			
非流动资产			
债权投资		1,000,000.00	2,000,000.00
长期应收款	10	10,385,818,339.50	8,326,540,085.61
长期股权投资	11	63,152,001,947.99	61,831,261,252.68
其他权益工具投资	12	2,369,758,291.67	2,430,865,957.98
其他非流动金融资产		303,030,750.00	303,030,750.00
投资性房地产	13	73,051,385,117.27	68,692,040,915.53
固定资产	14	2,321,668,686.16	2,319,204,134.86
在建工程		1,647,968,737.99	1,374,954,681.48
使用权资产	15	2,528,442,951.70	2,719,557,866.23
无形资产	16	1,763,274,941.16	1,736,585,357.43
长期待摊费用	17	1,343,057,012.50	1,442,731,927.92
递延所得税资产	18	3,038,707,981.55	3,178,635,154.20
其他非流动资产		4,771,453,174.27	192,271,318.77
非流动资产合计		166,677,567,931.76	154,549,679,402.69
资产总计		752,968,751,485.98	759,093,472,951.72

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)
2024年12月31日
(金额单位:人民币元)

	附注六	2024年 12月31日	2023年 12月31日 (经重述)
负债和所有者权益			
流动负债			
短期借款	20	4,002,123,611.11	7,300,179,185.63
应付票据		380,739,942.21	1,781,035,615.49
应付账款		43,037,336,444.52	50,136,977,994.56
预收款项		173,396,065.75	149,022,823.81
合同负债	21	160,294,471,585.71	178,987,663,313.98
应付职工薪酬	22	1,178,062,121.51	700,587,986.87
应交税费	23	11,534,461,986.34	9,903,980,207.52
其他应付款	24	202,063,992,416.43	215,995,329,521.66
一年内到期的非流动负债	25	29,902,210,536.06	20,637,880,616.50
其他流动负债	26	19,948,471,497.85	23,287,425,156.17
流动负债合计		472,515,266,207.49	508,880,082,422.19
非流动负债			
长期借款	27	44,318,321,941.35	40,386,576,244.79
应付债券	28	35,377,034,638.58	47,685,216,020.75
租赁负债	29	2,199,529,160.36	2,351,544,762.20
长期应付款	30	4,877,417,575.14	6,980,873,704.44
递延收益		46,625,939.58	45,485,519.41
递延所得税负债	18	1,692,483,221.05	2,209,461,696.34
其他非流动负债		2,609,900.20	1,105,704.37
非流动负债合计		88,514,022,376.26	99,660,263,652.30
负债合计		561,029,288,583.75	608,540,346,074.49

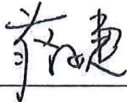
后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。





	附注六	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日 (经重述)
负债和所有者权益 (续)			
所有者权益			
实收资本	31	55,000,000,000.00	30,000,000,000.00
资本公积		291,415,021.10	365,379,965.26
其他综合收益		187,016,088.25	239,734,698.76
盈余公积	32	2,734,297,073.89	2,483,901,838.12
未分配利润	33	26,429,862,008.22	17,875,934,882.83
归属于母公司所有者权益合计		84,642,590,191.46	50,964,951,384.97
少数股东权益		107,296,872,710.77	99,588,175,492.26
所有者权益合计		191,939,462,902.23	150,553,126,877.23
负债和所有者权益总计		752,968,751,485.98	759,093,472,951.72

本财务报表由以下人士签署:

			
法定代表人	主管会计工作的 公司负责人	会计机构负责人	
(签名和盖章)	(签名和盖章)	(签名和盖章)	

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
母公司资产负债表
2024年12月31日
(金额单位:人民币元)

		2024 年 12月 31 日	2023 年 12月 31 日
资产	附注十四		
流动资产			
货币资金	1	39,204,687,035.09	22,285,038,962.91
交易性金融资产		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
应收账款		4,056,476.38	17,893,723.09
预付款项		2,268,842.76	4,359,242.78
其他应收款	2	339,989,934,603.10	343,036,861,732.05
一年内到期的非流动资产		2,410,588,030.96	1,171,059,288.47
其他流动资产		31,358,411.54	567,149.86
流动资产合计		382,642,893,399.83	367,515,780,099.16
非流动资产			
债权投资		1,000,000.00	2,000,000.00
长期应收款		2,256,447,714.70	2,190,467,363.13
长期股权投资	3	99,175,339,667.23	93,803,417,154.47
使用权资产		4,379,292.66	18,021,131.72
固定资产		4,173,791.71	5,496,791.75
无形资产		57,268,608.40	59,542,845.84
长期待摊费用		3,079,172.79	5,383,661.52
递延所得税资产		-	197,831,765.06
其他非流动资产		16,417,871.35	66,070,536.51
非流动资产合计		101,518,106,118.84	96,348,231,250.00
资产总计		484,160,999,518.67	463,864,011,349.16

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
母公司资产负债表(续)
2024年12月31日
(金额单位:人民币元)

	附注十四	2024年 12月31日	2023年 12月31日
负债和所有者权益			
流动负债			
短期借款		1,500,000,000.00	1,500,443,055.56
应付职工薪酬		145,684,256.90	49,938,863.90
应交税费		115,779,406.68	33,496,564.30
其他应付款	4	353,458,675,802.34	351,212,337,437.48
一年内到期的非流动负债		19,568,394,181.84	14,151,763,985.87
其他流动负债	5	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00
流动负债合计		380,788,533,647.76	372,947,979,907.11
非流动负债			
长期借款		3,002,746,200.00	982,403,030.30
应付债券	6	35,377,034,638.58	47,685,216,020.75
长期应付款	7	3,757,717,808.51	7,417,397,524.90
非流动负债合计		42,137,498,647.09	56,085,016,575.95
负债合计		422,926,032,294.85	429,032,996,483.06

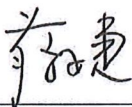
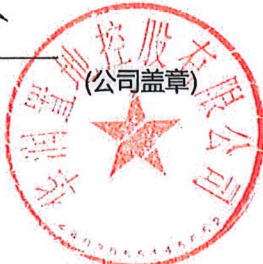
后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。



华润置地控股有限公司
母公司资产负债表(续)
2024年12月31日
(金额单位:人民币元)

	2024年 12月31日	2023年 12月31日
负债和所有者权益(续)		
所有者权益		
实收资本	55,000,000,000.00	30,000,000,000.00
资本公积	1,428,490,749.41	1,428,490,749.41
盈余公积	2,504,306,052.84	2,253,910,817.07
未分配利润	2,302,170,421.57	1,148,613,299.62
所有者权益合计	61,234,967,223.82	34,831,014,866.10
负债和所有者权益总计	484,160,999,518.67	463,864,011,349.16

此财务报表已于 2025年04月28日 获董事会批准。

			
法定代表人	主管会计工作的 公司负责人	会计机构负责人	
(签名和盖章)	(签名和盖章)	(签名和盖章)	

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
 2024 年度
 (金额单位：人民币元)

	附注六	2024 年	2023 年 (经重述)
营业收入	34	166,261,081,261.72	129,533,676,157.83
减：营业成本		127,775,427,831.10	102,830,662,053.97
税金及附加		5,873,591,023.10	4,648,965,957.49
销售费用		4,225,543,639.32	3,616,733,112.37
管理费用		2,567,266,183.19	2,663,478,055.43
研发费用		32,526,083.45	8,639,170.35
财务费用 / (净收益)	35	354,042,724.43	(476,514,808.27)
其中：利息费用	35	3,068,322,764.58	3,124,323,331.19
利息收入	35	2,837,100,941.77	3,679,520,812.50
加：其他收益	36	39,057,039.44	43,625,977.35
投资收益	37	4,626,285,615.01	2,377,936,166.64
其中：对联营企业和合营企业的			
投资收益	37	609,701,282.86	1,738,116,619.15
公允价值变动收益		-	864,286.24
信用减值损失		(578,031,577.05)	(28,976,614.19)
资产减值损失	38	(5,152,050,752.86)	(4,967,510,000.68)
资产处置收益	39	504,701.20	3,842,710.68
营业利润		24,368,448,802.87	13,671,495,142.53
加：营业外收入		135,465,182.21	3,134,929,138.06
减：营业外支出		71,757,254.43	121,460,298.59
利润总额		24,432,156,730.65	16,684,963,982.00
减：所得税费用	41	7,819,578,841.06	5,383,162,273.62
净利润		16,612,577,889.59	11,301,801,708.38
其中：本年同一控制下企业合并的被			
合并方在合并前实现的净利润		600,062.73	3,208,515.22

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)
2024 年度
(金额单位: 人民币元)

	附注六	2024 年	2023 年 (经重述)
按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		9,953,209,282.77	8,209,301,957.75
少数股东损益		6,659,368,606.82	3,092,499,750.63
其他综合收益的税后净额		(52,718,610.51)	86,493,382.79
归属于母公司所有者的其他综合收益的 税后净额		(52,718,610.51)	86,493,382.79
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		(52,718,610.51)	86,493,382.79
综合收益总额		16,559,859,279.08	11,388,295,091.17
其中:			
归属于母公司所有者的综合收益 总额		9,900,490,672.26	8,295,795,340.54
归属于少数股东的综合收益总额		6,659,368,606.82	3,092,499,750.63

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

母公司利润表

2024 年度

(金额单位：人民币元)

	2024 年	2023 年
营业收入	39,761,158.74	19,870,906.50
减：营业成本	36,771,042.96	18,235,008.64
税金及附加	32,965,163.71	28,067,253.84
管理费用	631,202,027.14	575,579,074.05
财务费用	615,488,895.10	609,021,261.48
其中：利息费用	4,352,650,804.06	5,105,831,306.42
利息收入	3,819,557,417.47	4,519,156,364.20
加：其他收益	1,593,806.32	2,038,111.83
投资收益	2,792,097,009.01	12,166,674,395.99
其中：对联营企业和合营企业的		
投资收益	93,651,874.04	361,741,853.32
信用减值损失	(413,757,900.00)	(5,650,824.70)
营业利润	1,103,266,945.16	10,952,029,991.61
加：营业外收入	1,598,611,743.95	10,985,408.08
减：营业外支出	85,978.25	16,850.00
利润总额	2,701,792,710.86	10,962,998,549.69
减：所得税费用	197,840,353.14	(197,673,392.96)
净利润	2,503,952,357.72	11,160,671,942.65
综合收益总额	2,503,952,357.72	11,160,671,942.65

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
2024 年度
(金额单位: 人民币元)

	附注六	2024 年	2023 年 (经重述)
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		144,955,780,045.45	172,296,913,421.30
收到的税费返还		1,492,139,378.97	2,870,784,257.36
收到其他与经营活动有关的现金		<u>11,808,673,306.34</u>	<u>2,607,770,467.74</u>
经营活动现金流入小计		<u>158,256,592,730.76</u>	<u>177,775,468,146.40</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		94,793,472,775.63	126,284,515,928.00
支付给职工以及为职工支付的现金		3,996,548,212.00	4,304,882,585.59
支付的各项税费		12,022,327,300.73	18,538,872,935.72
支付其他与经营活动有关的现金		<u>3,523,896,602.12</u>	<u>12,736,043,793.17</u>
经营活动现金流出小计		<u>114,336,244,890.48</u>	<u>161,864,315,242.48</u>
经营活动产生的现金流量净额	42	<u>43,920,347,840.28</u>	<u>15,911,152,903.92</u>

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)
2024 年度
(金额单位: 人民币元)

	附注六	2024 年	2023 年 (经重述)
二、投资活动使用的现金流量:			
取得投资收益收到的现金		1,549,255,819.35	430,894,776.75
处置固定资产、无形资产和 其他长期资产收回的现金净额		52,494,988.73	92,222,707.32
处置子公司及其他营业单位收到的 现金净额		5,517,802,849.06	-
取得子公司及其他营业单位收到的 现金净额		-	625,646,940.51
收到其他与投资活动有关的现金		13,960,336,438.01	19,727,757,041.41
投资活动现金流入小计		21,079,890,095.15	20,876,521,465.99
购建固定资产、无形资产和 其他长期资产支付的现金		9,925,364,850.49	13,429,911,309.61
投资支付的现金		2,392,166,409.89	13,774,417,930.94
取得子公司及其他营业单位支付的 现金净额		3,389,103,729.63	-
处置子公司及其他营业单位支付的 现金净额		-	441,483,045.45
支付其他与投资活动有关的现金		26,588,613,708.61	27,229,167,854.63
投资活动现金流出小计		42,295,248,698.62	54,874,980,140.63
投资活动使用的现金流量净额		(21,215,358,603.47)	(33,998,458,674.64)

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)
2024 年度
(金额单位: 人民币元)

附注六 2024 年 2023 年
(经重述)

三、筹资活动产生的现金流量:

吸收投资收到的现金	26,000,863,323.71	19,799,525,967.68
其中: 子公司吸收少数股东投资		
收到的现金	1,000,863,323.71	9,799,525,967.68
发行债券收到的现金	14,000,000,000.00	21,500,000,000.00
取得借款收到的现金	7,879,235,090.61	31,302,912,422.87
收到其他与筹资活动有关的现金	15,554,063,751.15	49,449,566,026.85
筹资活动现金流入小计	63,434,162,165.47	122,052,004,417.40
偿还债务支付的现金	23,798,055,574.52	19,840,665,118.04
分配股利、利润或偿付利息支付的		
现金	6,624,874,773.75	14,096,085,027.04
其中: 子公司支付给少数股东		
的股利、利润	463,781,632.08	102,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	32,709,629,637.31	56,966,391,112.70
筹资活动现金流出小计	63,132,559,985.58	90,903,141,257.78
筹资活动产生的现金流量净额	301,602,179.89	31,148,863,159.62

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响

(21,765.81) (14,228.32)

五、现金及现金等价物净增加额 23,006,569,650.89 13,061,543,160.58
加: 年初现金及现金等价物余额 69,329,281,241.90 56,267,738,081.32

六、年末现金及现金等价物余额 42 92,335,850,892.79 69,329,281,241.90

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
母公司现金流量表
2024 年度
(金额单位: 人民币元)

	2024 年	2023 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	53,598,405.45	106,088,186.81
收到其他与经营活动有关的现金	<u>556,097,339.61</u>	<u>894,628,143.36</u>
经营活动现金流入小计	<u>609,695,745.06</u>	<u>1,000,716,330.17</u>
购买商品、接受劳务支付的现金	36,771,042.96	18,235,008.64
支付给职工以及为职工支付的现金	379,894,144.19	423,861,534.77
支付的各项税费	192,041,677.06	316,201,291.86
支付其他与经营活动有关的现金	<u>1,068,499,290.91</u>	<u>794,320,329.39</u>
经营活动现金流出小计	<u>1,677,206,155.12</u>	<u>1,552,618,164.66</u>
经营活动使用的现金流量净额	<u>(1,067,510,410.06)</u>	<u>(551,901,834.49)</u>

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
母公司现金流量表(续)
2024年度
(金额单位:人民币元)



2024年

2023年

二、投资活动产生 / (使用) 的现金流量:

取得投资收益收到的现金	2,221,847,180.74	11,710,261,615.32
处置子公司及其他营业单位收到的现金		
净额	-	2,766,403,131.49
收到其他与投资活动有关的现金	8,431,888,536.37	8,148,442,355.68
投资活动现金流入小计	10,653,735,717.11	22,625,107,102.49
购建固定资产、无形资产和		
其他长期资产支付的现金	7,136,987.28	37,191,097.43
投资支付的现金	7,777,316,400.00	4,601,159,716.33
支付其他与投资活动有关的现金	1,305,509,094.06	47,623,093,885.25
投资活动现金流出小计	9,089,962,481.34	52,261,444,699.01
投资活动产生 / (使用) 的现金流量净额	1,563,773,235.77	(29,636,337,596.52)

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
母公司现金流量表 (续)
2024 年度
(金额单位: 人民币元)

	2024 年	2023 年
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	25,000,000,000.00	10,000,000,000.00
取得借款收到的现金	4,531,746,200.00	4,137,000,000.00
发行债券收到的现金	14,000,000,000.00	21,500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,401,331,088.28	18,504,892,489.67
筹资活动现金流入小计	44,933,077,288.28	54,141,892,489.67
偿还债务支付的现金	23,124,937,683.88	11,233,272,671.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,420,860,036.65	10,356,452,968.73
支付其他与筹资活动有关的现金	2,963,894,321.28	4,076,906,375.87
筹资活动现金流出小计	28,509,692,041.81	25,666,632,016.38
筹资活动产生的现金流量净额	16,423,385,246.47	28,475,260,473.29
四、现金及现金等价物净增加 / (减少) 额	16,919,648,072.18	(1,712,978,957.72)
加: 年初现金及现金等价物余额	22,285,038,962.91	23,998,017,920.63
五、年末现金及现金等价物余额	39,204,687,035.09	22,285,038,962.91

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。





	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	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计	
一、上年年末余额 (已列报)	30,000,000.00	285,379,965.26	239,734,698.76	2,483,901,838.12	17,827,337,987.01	50,836,354,489.15	150,424,529,981.41
加：同一控制下企业合并	-	80,000,000.00	-	-	48,596,895.82	128,596,895.82	128,596,895.82
二、本年年初余额 (经重述)	30,000,000.00	365,379,965.26	239,734,698.76	2,483,901,838.12	17,875,934,882.83	50,964,951,384.97	150,553,126,877.23
三、本年增减变动金额							
(一) 综合收益总额	-	-	(52,718,610.51)	-	9,953,209,282.77	9,900,490,672.26	16,559,859,279.08
(二) 所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本	25,000,000.00	-	-	-	-	25,000,000.00	26,737,353,323.71
2. 提取盈余公积	-	-	-	250,395,235.77	(250,395,235.77)	-	-
3. 对所有者的分配	-	-	-	-	(1,100,000,000.00)	(1,100,000,000.00)	(1,509,224,000.00)
4. 同一控制下企业合并子公司对原股东的分配	-	-	-	-	(44,027,232.03)	(44,027,232.03)	(44,027,232.03)
(三) 同一控制下企业合并调整	-	(79,679,148.48)	-	-	(4,859,689.58)	(84,538,838.06)	(84,538,838.06)
(四) 收购少数股东股权	-	5,714,204.32	-	-	-	5,714,204.32	(273,086,507.70)
四、本年年末余额	55,000,000.00	291,415,021.10	187,016,088.25	2,734,297,073.89	26,429,862,008.22	84,642,590,191.46	191,939,462,902.23

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

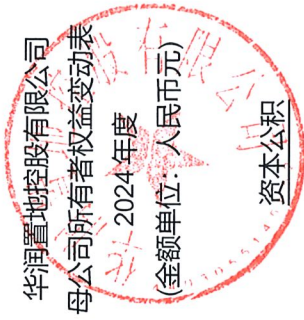


华润置地控股有限公司
合并所有者权益变动表(续)
2023 年度
(金额单位: 人民币元) (经重述)

	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	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计	
一、上年年末余额 (已列报)	20,000,000,000.00	992,039,846.40	153,241,315.97	1,367,834,643.85	21,756,654,026.14	44,269,769,832.36	125,420,505,402.24
加: 同一控制下企业合并	-	80,000,000.00	-	-	45,388,380.60	125,388,380.60	125,388,380.60
二、本年年初余额	20,000,000,000.00	1,072,039,846.40	153,241,315.97	1,367,834,643.85	21,802,042,406.74	44,395,158,212.96	125,545,893,782.84
三、本年增减变动金额	-	-	86,493,382.79	-	8,209,301,957.75	8,295,795,340.54	11,388,295,091.17
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-
(二) 所有者投入和减少资本	10,000,000,000.00	-	-	-	-	10,000,000,000.00	26,442,134,513.10
1. 所有者投入资本	-	-	-	1,116,067,194.27	(1,116,067,194.27)	-	-
2. 提取盈余公积	-	-	-	-	(11,019,342,287.39)	(11,019,342,287.39)	(11,473,587,205.96)
3. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-
(三) 收购少数股东股权	-	(706,659,881.14)	-	-	-	(706,659,881.14)	(1,349,609,303.92)
四、本年年末余额	30,000,000,000.00	365,379,965.26	239,734,698.76	2,483,901,838.12	17,875,934,882.83	50,964,951,384.97	150,553,126,877.23

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。





	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	30,000,000,000.00	1,428,490,749.41	2,253,910,817.07	1,148,613,299.62	34,831,014,866.10
二、本年增减变动金额					
(一) 综合收益总额	-	-	-	2,503,952,357.72	2,503,952,357.72
(二) 所有者投入资本	25,000,000,000.00	-	-	-	25,000,000,000.00
(三) 利润分配					
1. 提取盈余公积	-	-	250,395,235.77	(250,395,235.77)	-
2. 对所有者的分配	-	-	-	(1,100,000,000.00)	(1,100,000,000.00)
三、本年年末余额	55,000,000,000.00	1,428,490,749.41	2,504,306,052.84	2,302,170,421.57	61,234,967,223.82

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。





	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	1,137,843,622.80	604,008,551.24	23,170,342,923.45
二、本年增减变动金额					
(一) 综合收益总额	-	-	-	11,160,671,942.65	11,160,671,942.65
(二) 所有者投入资本	10,000,000,000.00	-	-	-	10,000,000,000.00
(三) 利润分配					
1. 提取盈余公积	-	-	1,116,067,194.27	(1,116,067,194.27)	-
2. 对所有者的分配	-	-	-	(9,500,000,000.00)	(9,500,000,000.00)
三、本年年末余额	30,000,000,000.00	1,428,490,749.41	2,253,910,817.07	1,148,613,299.62	34,831,014,866.10

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
财务报表附注
(金额单位：人民币元)

一、 公司基本情况

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1,000,000.00元,2016年注册资本调增至人民币20,000,000,000.00元,2023年华润(深圳)有限公司新投入资本人民币10,000,000,000.00元,2024年华润(深圳)有限公司新投入资本人民币25,000,000,000.00元。截至2024年12月31日,本公司实收资本为人民币55,000,000,000.00元,注册资本为人民币55,000,000,000.00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等。于2024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。

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

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本集团及本公司2024年12月31日的合并财务状况和母公司财务状况、2024年度的合并经营成果和母公司经营成果及合并现金流量和母公司现金流量。



三、重要会计政策和会计估计

本公司及本集团 2024 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。

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。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

3. 企业合并

本集团取得对另一个或多个企业(或一组资产或净资产)的控制权且其构成业务的，该交易或事项构成企业合并。企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

对于非同一控制下的交易，购买方在判断取得的资产组合等是否构成一项业务时，将考虑是否选择采用“集中度测试”的简化判断方式。如果该组合通过集中度测试，则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试，仍应按照业务条件进行判断。

当本集团取得了不构成业务的一组资产或净资产时，应将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配，不按照以下企业合并的会计处理方法进行处理。

(1) 同一控制下的企业合并

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，为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值份额与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积中的资本溢价；资本公积中的资本溢价不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。为进行企业合并发生的直接相关费用，于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。



三、重要会计政策和会计估计 (续)

3. 企业合并 (续)

(2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。本集团作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的资产 (包括购买日之前所持有的被购买方的股权)、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额，在考虑相关递延所得税影响之后，如为正数则确认为商誉；如为负数则计入当期损益。本集团将作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本集团为进行企业合并发生的其他各项直接费用计入当期损益。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本集团在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

4. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

(1) 总体原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及本公司控制的子公司。控制，是指本集团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其回报金额。子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

合并时所有集团内部交易及余额，包括未实现内部交易损益均已抵销。集团内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

(2) 合并取得子公司

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以被合并子公司的各项资产、负债在最终控制方财务报表中的账面价值为基础，视同被合并子公司在本公司最终控制方对其开始实施控制时纳入本公司合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的被购买子公司各项可辨认资产、负债的公允价值为基础自购买日起将被购买子公司纳入本公司合并范围。



三、重要会计政策和会计估计 (续)

4. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法 (续)

(3) 处置子公司

本集团丧失对原有子公司控制权时，由此产生的任何处置收益或损失，计入丧失控制权当期的投资收益。对于剩余股权投资，本集团按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量，由此产生的任何收益或损失，也计入丧失控制权当期的投资收益。

(4) 少数股东权益变动

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积 (股本溢价)，资本公积 (股本溢价) 不足冲减的，依次冲减盈余公积、未分配利润。

5. 现金及现金等价物的确定标准

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

6. 金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、除长期股权投资 (参见附注三、8) 以外的股权投资、应收款项、应付款项、借款、应付债券及实收资本等。

(1) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本集团成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

在初始确认时，金融资产及金融负债以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，本集团按照根据附注三、17 的会计政策确定的交易价格进行初始计量。



三、重要会计政策和会计估计 (续)

6. 金融工具 (续)

(2) 金融资产的分类和后续计量

(a) 本集团金融资产的分类

本集团通常根据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，在初始确认时将金融资产分为不同类别：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及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本集团改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本集团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。

对于非交易性权益工具投资，本集团可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量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外，本集团将其余所有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。

管理金融资产的业务模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本集团所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本集团以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本集团对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本集团对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。



三、重要会计政策和会计估计 (续)

6. 金融工具 (续)

(2) 金融资产的分类和后续计量 (续)

(b) 本集团金融资产的后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失 (包括利息和股利收入) 计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

- 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，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

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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中转出，计入留存收益。

(3) 金融负债的分类和后续计量

本集团将金融负债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、财务担保负债及以摊余成本计量的金融负债。

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失计入当期损益。

- 财务担保负债

财务担保合同指，当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本集团向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。

初始确认后，财务担保合同相关收益依据附注三、17 所述会计政策的规定分摊计入当期损益。财务担保负债以按照依据金融工具的减值原则 (参见附注三、6(6)) 所确定的损失准备金额以及其初始确认金额扣除财务担保合同相关收益的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。



三、重要会计政策和会计估计 (续)

6. 金融工具 (续)

(3) 金融负债的分类和后续计量 (续)

- 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(4) 抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- 本集团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；
- 本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(5) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本集团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；
- 该金融资产已转移，虽然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，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本集团将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额 (涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资) 之和。

金融负债 (或其一部分) 的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债 (或该部分金融负债)。

(6) 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、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。



三、重要会计政策和会计估计 (续)

6. 金融工具 (续)

(6) 减值 (续)

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。

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。



三、重要会计政策和会计估计 (续)

7. 存货

(1) 存货类别

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。

(2) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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。

8. 长期股权投资及共同经营

(1) 长期股权投资投资成本确定

(a) 通过企业合并形成的长期股权投资

- 对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照合并日取得的被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，依次冲减盈余公积和未分配利润。
- 对于非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照购买日取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，作为该投资的初始投资成本。



三、重要会计政策和会计估计 (续)

8. 长期股权投资及共同经营 (续)

(b) 其他方式取得的长期股权投资

- 对于通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资，在初始确认时，对于以支付现金取得的长期股权投资，本集团按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；对于发行权益性证券取得的长期股权投资，本集团按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

(a) 对子公司的投资

在本公司个别财务报表中，本公司采用成本法对子公司的长期股权投资进行后续计量。对被投资单位宣告分派的现金股利或利润由本公司享有的部分确认为当期投资收益。

(b) 对合营企业和联营企业的投资

合营企业指本集团与其他合营方共同控制 (参见附注三、8(3)) 且仅对其净资产享有权利的一项安排。联营企业指本集团能够对其施加重大影响 (参见附注三、8(3)) 的企业。

后续计量时，对合营企业和联营企业的长期股权投资采用权益法核算，除非投资符合持有待售的条件。

取得对合营企业和联营企业投资后，本集团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；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。[对合营企业或联营企业除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动 (以下简称“其他所有者权益变动”)，本集团按照应享有或应分担的份额计入股东权益，并同时调整长期股权投资的账面价值。

本集团与联营企业及合营企业之间内部交易产生的未实现损益按照应享有的比例计算归属于本集团的部分，在权益法核算时予以抵销。内部交易产生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

本集团对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本集团负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。



三、 重要会计政策和会计估计 (续)

8. 长期股权投资及共同经营 (续)

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

共同控制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 (即对安排的回报产生重大影响的活动) 必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

本集团在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

- 是否任何一个参与方均不能单独控制被投资单位的相关活动；
- 涉及被投资单位相关活动的决策是否需要分享控制权参与方一致同意。

重大影响指本集团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。

(4) 共同经营

共同经营是指本集团与其他合营方共同控制且本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的一项安排。

本集团主要按照下述原则确认与共同经营中利益份额相关的项目：

- 确认单独所持有的资产，以及按份额确认共同持有的资产；
- 确认单独所承担的负债，以及按份额确认共同承担的负债；
- 确认出售享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 按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，以及按份额确认共同经营发生的费用。

9. 投资性房地产

本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。本集团采用成本模式计量投资性房地产。本集团将投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在使用寿命内按年限平均法。

各类投资性房地产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

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



三、 重要会计政策和会计估计 (续)

10. 固定资产

(1) 固定资产确认条件

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。

对于构成固定资产的各组成部分，如果各自具有不同使用寿命或者以不同方式为本集团提供经济利益，适用不同折旧率或折旧方法的，本集团分别将各组成部分确认为单项固定资产。

对于固定资产的后续支出，包括与更换固定资产某组成部分相关的支出，在与支出相关的经济利益很可能流入本集团时资本化计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

(2) 固定资产的折旧方法

本集团将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧。

各类固定资产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

类别	使用寿命	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	10 年 - 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 年 - 10 年	4.00% - 5.00%	9.50% - 19.20%
其他设备	5 年	3.00% - 5.00%	19.00% - 19.40%

本集团至少在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。



三、重要会计政策和会计估计 (续)

11. 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。

12. 借款费用

本集团发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建的借款费用，予以资本化并计入相关资产的成本，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内，本集团按照下列方法确定每一会计期间的利息资本化金额 (包括折价或溢价的摊销)：

- 对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，本集团以专门借款按实际利率计算的当期利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款应予资本化的利息金额。
- 对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本集团根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

本集团确定借款的实际利率时，是将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该借款初始确认时确定的金额所使用的利率。

在资本化期间内，外币专门借款本金及其利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。而除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额作为财务费用，计入当期损益。

13. 无形资产

(1) 使用寿命及摊销方法

对于使用寿命有限的无形资产，本集团将无形资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在预计使用寿命期内摊销，除非该无形资产符合持有待售的条件。



三、重要会计政策和会计估计 (续)

13. 无形资产 (续)

(1) 使用寿命及摊销方法 (续)

各项无形资产的使用寿命及其确定依据、摊销方法为：

项目	使用寿命	确定依据	摊销方法
土地使用权	40 年	按预计使用年限	直线法
软件使用权	2 年	预计可带来经济收益的年限	直线法
经营权	20 年	预计可带来经济收益的年限	直线法

本集团至少在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。

本集团将无法预见未来经济利益期限的无形资产视为使用寿命不确定的无形资产，并对这类无形资产不予摊销。截至资产负债表日，本集团没有使用寿命不确定的无形资产。

14. 长期待摊费用

本集团将已发生且受益期在一年以上的各项费用确认为长期待摊费用。

长期待摊费用在受益期限内分期平均摊销。各项费用的摊销期限分别为：

项目	摊销期限
经营租赁改良支出	5 - 10 年
其他	2 - 10 年

15. 除存货及金融资产外的其他资产减值

本集团在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 固定资产
- 在建工程
- 使用权资产
- 无形资产
- 采用成本模式计量的投资性房地产
- 长期股权投资
- 商誉
- 长期待摊费用等



三、重要会计政策和会计估计 (续)

15. 除存货及金融资产外的其他资产减值 (续)

本集团对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。此外，无论是否存在减值迹象，本集团至少每年对尚未达到可使用状态的无形资产估计其可收回金额，于每年年度终了对商誉[及使用寿命不确定的无形资产]估计其可收回金额。本集团依据相关资产组或者资产组组合能够从企业合并的协同效应中的受益情况分摊商誉账面价值，并在此基础上进行商誉减值测试。

可收回金额是指资产 (或资产组、资产组组合，下同) 的公允价值 (参见附注三、16) 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。

资产组由创造现金流入相关的资产组成，是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该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，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额 (如可确定的)、该资产预计未来现金流量的现值 (如可确定的) 和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

16. 公允价值的计量

除特别声明外，本集团按下述原则计量公允价值：

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。

本集团估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征 (包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等)，并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。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。



三、 重要会计政策和会计估计 (续)

17. 收入

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

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。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；
- 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。

本集团根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断本集团从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。本集团在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本集团为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本集团为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

本集团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) 作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值 (参见附注三、6(6))。本集团拥有的、无条件 (仅取决于时间流逝) 向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。



三、 重要会计政策和会计估计 (续)

17. 收入 (续)

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 销售商品

本集团与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让房产及商品房的履约义务。根据销售合同条款、收款安排、各地的法律法规的规定及监管要求，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。

(2) 提供服务

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。

(3) 建造服务

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。

18. 合同成本

为取得合同发生的增量成本是指本集团不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。该成本预期能够收回的，本集团将其作为合同取得成本确认为一项资产。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。



三、 重要会计政策和会计估计 (续)

18. 合同成本 (续)

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本集团将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- 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；
- 该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；
- 该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产 (以下简称 “与合同成本有关的资产”) 采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。合同取得成本确认的资产摊销期限不超过一年的，本集团选择将其在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本集团对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 本集团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；
- 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

19. 职工薪酬

(1) 短期薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生或按规定的基准和比例计提的职工工资、奖金、医疗保险费和工伤保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 离职后福利 - 设定提存计划

本集团所参与的设定提存计划是按照中国有关法规要求，本集团职工参加的由政府机构设立管理的社会保障体系中的基本养老保险。基本养老保险的缴费金额按国家规定的基准和比例计算。本集团在职工提供服务的会计期间，将应缴存的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。



三、重要会计政策和会计估计 (续)

19. 职工薪酬 (续)

(3) 辞退福利

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在下列两者孰早日，确认辞退福利产生的负债，同时计入当期损益：

- 本集团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；
- 本集团有详细、正式的涉及支付辞退福利的重组计划；并且，该重组计划已开始实施，或已向受其影响的各方通告了该计划的主要内容，从而使各方形成了对本集团将实施重组的合理预期时。

20. 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。

21. 所得税

除因企业合并和直接计入所有者权益 (包括其他综合收益) 的交易或者事项产生的所得税外，本集团将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本年度应税所得额，根据税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上以往年度应付所得税的调整。

资产负债表日，如果本集团拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。



三、重要会计政策和会计估计 (续)

21. 所得税 (续)

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

如果单项交易不是企业合并，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)，且初始确认的资产和负债并未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

资产负债表日，本集团根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

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，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体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；
- 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是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及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

22. 租赁

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。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。



三、重要会计政策和会计估计 (续)

22. 租赁 (续)

(1) 本集团作为承租人

在租赁期开始日，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。

本集团使用直线法对使用权资产计提折旧。对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。否则，租赁资产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。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量，折现率为租赁内含利率。无法确定租赁内含利率的，采用本集团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，并计入当期损益或相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，发生下列情形的，本集团按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：

- 根据担保余值预计的应付金额发生变动；
- 用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；
- 本集团对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致。

在对租赁负债进行重新计量时，本集团相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的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。

本集团已选择对短期租赁(租赁期不超过 12 个月的租赁)和低价值资产租赁(单项租赁资产为全新资产时价值较低)不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

(2) 本集团作为出租人

在租赁开始日，本集团将租赁分为经营租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。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。



三、重要会计政策和会计估计 (续)

23. 股利分配

资产负债表日后，经审议批准的利润分配方案中拟分配的股利或利润，不确认为资产负债表日的负债，在附注中单独披露。

24. 关联方

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、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。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。

25. 主要会计估计及判断

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。

估计

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：

存货跌价准备

如附注三、7 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。

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)

26. 主要会计政策、会计估计的变更

本集团于 2024 年度执行了财政部于近年颁布的企业会计准则相关规定及指引，主要包括：

- 《企业会计准则解释第 17 号》(财会[2023]21 号)(以下简称“解释第 17 号”)中“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定；

本集团采用上述规定及指引的主要影响

(i) 关于流动负债与非流动负债的划分规定

根据解释第 17 号的规定，本集团在对负债的流动性进行划分时，仅考虑本集团在资产负债表日是否有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利(以下简称“推迟清偿负债的权利”)，而不考虑本集团是否有行使上述权利的主观可能性。

对于本集团贷款安排产生的负债，如果本集团推迟清偿负债的权利取决于本集团是否遵循了贷款安排中规定的条件(以下简称“契约条件”)，本集团在对相关负债的流动性进行划分时，仅考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，而不考虑本集团在资产负债表日之后应遵循的契约条件的影响。

对于本集团在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的负债，若本集团按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则不影响该项负债的流动性划分；反之，若上述选择权不能分类为权益工具，则会影响该项负债的流动性划分。

采用该规定未对本集团的财务状况及经营成果产生重大影响。



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

除部分下属公司根据财政部、国家税务总局发布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号) 第三条规定：对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策以外，本公司及其他下属公司均执行企业所得税基本税率 25% 。



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 / 注册地	业务 性质	注册 资本 (万元)	持股比例 (%)		表决权 比例 (%)	备注
				直接	间接		
汕头市华润置地地产发展有限公司	汕头市	房地产开发	90,000.00	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限公司	南宁市	房地产开发	119,000.00	-	51.00	51.00	
广州璟仑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公司	沈阳市	养老服务	15,000.00	-	100.00	100.00	
沈阳润地房地产有限公司	沈阳市	房地产开发	77,000.00	-	100.00	100.00	
四川润地盛桦养老服务有限公司	成都市	养老服务	1,632.52	51.00	-	51.00	
大连润海房地产有限公司	大连市	房地产开发	247,734.64	-	96.07	100.00	
大连润品房地产有限公司	大连市	房地产开发	38,000.00	-	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	房地产开发	54,000.00	-	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公司	东莞市	房地产开发	108,000.00	-	100.00	100.00	
汕尾市润兴房地产开发有限公司	汕尾市	房地产开发	130,000.00	-	51.00	51.00	
崇左市润投房地产有限公司	崇左市	房地产开发	43,000.00	-	51.00	51.00	
珠海市润地房地产有限公司	珠海市	房地产开发	120,000.00	-	100.00	100.00	
东莞市润合房地产有限公司	东莞市	房地产开发	451,200.00	-	70.00	70.00	
呼和浩特华润房地产开发有限公司	呼和浩特市	房地产开发	53,000.00	-	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司	沈阳市	房地产开发	300.00	-	100.00	100.00	
沈阳润品房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发	130,000.00	-	100.00	100.00	
哈尔滨润府房地产开发有限公司	哈尔滨市	房地产开发	40,000.00	-	100.00	100.00	
哈尔滨润新房地产开发有限公司	哈尔滨市	房地产开发	52,000.00	-	100.00	100.00	
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	
南宁华润置地北湖房地产有限公司	南宁市	房地产开发	60,000.00	100.00	-	100.00	
上海泓喆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	温州市	房地产开发	43,000.00	-	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 / 注册地	业务 性质	注册 资本 (万元)	持股比例 (%)		表决权 比例 (%)	备注
				直接	间接		
上海市晋昌房地产有限公司	上海市	房地产开发	11,000	-	100.00	100.00	
杭州卓越润达置业有限公司	杭州市	商务服务	70,000	-	50.00	51.00	注 1
杭州润地亚运村开发有限公司	杭州市	房地产开发	370,000	-	66.00	66.00	
温州润杰房地产开发有限公司	温州市	房地产开发	4,000	-	100.00	100.00	
徐州铭圣房地产开发有限公司	徐州市	房地产开发	10,000	-	100.00	100.00	
徐州荣润房地产开发有限公司	徐州市	房地产开发	22,500	-	50.00	50.00	
沈阳润投房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发	208,000	-	100.00	100.00	
大连润新房地产有限公司	大连市	房地产开发	107,000	-	100.00	100.00	
内蒙古宏义恒利商贸有限责任公司	呼和浩特市	批发	50,000	-	80.00	80.00	
沈阳润城房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发	67,000	-	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	124,000	-	100.00	100.00	
嘉兴润桐置业有限公司	桐乡市	房地产开发	13,613	-	100.00	100.00	
义乌市润隆商业管理有限公司	义乌市	商务服务	420,000	-	95.00	100.00	
无锡润祥房地产开发有限公司	无锡市	房地产开发	63,000	-	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	-	51.00	51.00	
杭州润汀商业地产有限公司	杭州市	房地产开发	860,000	-	39.00	70.00	注 1
嘉兴润善建设开发有限公司	嘉兴市	房地产开发	55,000	-	50.50	50.50	
深圳市润投咨询有限公司	深圳市	商务服务	1,000,000	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	225,000	-	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	-	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	-	51.00	51.00	
西安中央文化商务区控股有限公司	西安市	房地产开发	100,000	-	70.00	70.00	
福州市润投房地产有限公司	福州市	房地产开发	43,600	-	100.00	100.00	
江门市润地房地产有限公司	江门市	房地产开发	65,000	-	100.00	100.00	
东莞市润溪房地产有限公司	东莞市	房地产开发	42,000	-	100.00	100.00	
广州市润悦房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	85,000	-	51.00	51.00	
广州市润晔置业有限公司	广州市	房地产开发	58,000	-	50.00	51.00	注 1
揭阳祥越实业投资有限公司	揭阳市	房地产开发	70,000	-	50.00	60.00	注 1
东莞市润石房地产有限公司	东莞市	房地产开发	110,002	-	60.00	60.00	
华润置地(湛江)有限公司	湛江市	房地产开发	1,000	-	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	-	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 / 注册地	业务 性质	注册 资本 (万元)	持股比例 (%)		表决权 比例 (%)	备注
				直接	间接		
柳州轨道润投置业发展有限公司	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	41,200.00	-	51.00	51.00	
广州臻通实业发展有限公司	广州市	房地产开发	304,000.00	-	60.00	60.00	
深圳市润和诚房地产有限公司	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	82,008.00	-	100.00	100.00	
华润置地(东莞)有限公司	东莞市	房地产开发	590,000.00	-	100.00	100.00	
南宁市悦年华康复医院有限公司	南宁市	医疗服务	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	282,000.00	-	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	房地产开发	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	2,000.00	-	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	53,000.00	-	100.00	100.00	
兰州润泽置地有限公司	兰州市	房地产开发	125,000.00	-	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	房地产开发	100,000.00	-	100.00	100.00	
长沙润利房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发	34,000.00	-	100.00	100.00	
阜阳润置房地产开发有限公司	阜阳市	房地产开发	219,607.84	-	51.00	51.00	
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	
武汉润邦房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	250,000.00	-	50.00	51.00	注 1
武汉润联志合房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	205,920.00	-	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	123,529.41	-	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	35,000.00	-	89.00	89.00	
北京梓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



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 / 注册地	业务 性质	注册 资本 (万元)	持股比例 (%)		表决权 比例 (%)	备注
				直接	间接		
许昌华置房地产开发有限公司	许昌市	房地产开发	62,000.00	-	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	87,361.00	-	60.00	60.00	
唐山京润曙光房地产开发有限公司	唐山市	房地产开发	3,000.00	-	75.28	73.33	
华润置地发展 (北京) 有限公司	北京市	房地产开发	164,285.71	-	30.00	51.00	注 1
北京澜鑫置业有限公司	北京市	房地产开发	104,000.00	-	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	20,200.00	-	100.00	100.00	
青岛润置联合投资有限公司	胶州市	商务服务	80,000.00	-	49.00	60.00	注 1
北京润源置业有限公司	北京市	房地产开发	70,000.00	-	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	注 1
廊坊润郡澜城房地产开发有限公司	廊坊市	房地产开发	65,000.00	-	100.00	100.00	
青岛润置华城投资有限公司	胶州市	商务服务	28,500.00	-	49.00	60.00	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	4,000.00	-	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	114,000.00	-	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	西安市	房地产开发	169,000.00	-	100.00	100.00	
贵阳润泽置业有限公司	贵阳市	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	-	80.00	80.00	
华润置地 (武汉) 数据咨询服务有限公司	武汉市	商务服务	5,000.00	100.00	-	100.00	
		广播、电视、电影和					
万影影业 (深圳) 有限公司	深圳市	影视录音制作	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	110,000.00	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	
润灏房屋租赁 (上海) 有限公司	上海市	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	
北京润地建设管理有限公司	北京市	建筑安装	120,000.00	100.00	-	100.00	
赣州润地建设管理有限公司	赣州市	建筑安装	700.00	-	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 / 注册地	业务 性质	注册 资本 (万元)	持股比例 (%)		表决权 比例 (%)	备注
				直接	间接		
武汉润济养老院有限公司	武汉市	养老服务	10,300.00	60.00	-	60.00	
广州润康养老发展有限公司	广州市	养老服务	879.00	95.00	-	95.00	
润地康养 (深圳) 产业发展有限公司	深圳市	养老服务	100,000.00	100.00	-	100.00	
湖南润地健康养老服务有限公司	长沙市	养老服务	660.00	-	100.00	100.00	
华润置地 (苏州) 有限公司	苏州市	房地产开发	239,655.00	75.11	-	75.00	
华润置地南京发展有限公司	南京市	房地产开发	100,000.00	-	74.28	100.00	
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	1,000.00	-	100.00	100.00	
华润置地 (常州) 有限公司	常州市	房地产开发	416,137.72	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	82,006.00	-	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	34,000.00	-	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	64,650.00	-	70.00	70.00	
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	5,000.00	-	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	177,639.00	-	32.70	57.98	注 1
华润置地 (苏州) 实业有限公司	苏州市	房地产开发	9,081.63	-	51.00	100.00	
温州润祥房地产开发有限公司	温州市	房地产开发	1,000.00	-	51.00	51.00	
华润置地 (无锡) 开发有限公司	无锡市	房地产开发	1,013.00	-	51.00	51.00	
江阴润澄房地产开发有限公司	江阴市	房地产开发	160,000.00	-	38.25	75.00	注 1
南京润渤房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	8,000.00	-	51.00	100.00	
无锡润驰房地产开发有限公司	无锡市	房地产开发	58,500.00	-	51.00	51.00	
合肥润开房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发	93,000.00	-	51.00	51.00	
上海奔汇企业管理有限公司	上海市	商务服务	300,100.00	99.97	-	100.00	
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	450,090.02	-	49.99	51.00	注 1
华润置地 (泰州) 有限公司	泰州市	房地产开发	86,154.76	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	
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	南京市	商务服务	3,897.96	70.60	-	70.60	
南京钟颐护理院管理有限公司	南京市	社会工作	100.00	-	70.60	70.60	
深圳市润智数字科技有限公司	深圳市	商务服务	8,000.00	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 / 注册地	业务 性质	注册 资本 (万元)	持股比例 (%)		表决权 比例 (%)	备注
				直接	间接		
广东省润投咨询有限公司	广州市	商务服务	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	3,000.00	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	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	821,205.00	51.00	-	51.00	
深圳运瑞商务咨询有限公司	深圳市	商务服务	120,000.00	-	100.00	100.00	
南宁轨道华润置地有限公司	南宁市	商务服务	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	850,000.00	-	50.00	60.00	注 1
南京润玺房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	820,000.00	-	28.05	55.00	注 1
南京润鼎房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	99,000.00	-	51.00	51.00	
东莞市东润房地产有限公司	东莞市	房地产开发	300,000.00	-	51.00	51.00	
杭州润耀房地产开发有限公司	杭州市	房地产开发	140,000.00	-	51.00	51.00	
成都润兆欣房地产开发有限公司	成都市	房地产开发	90,000.00	-	51.00	51.00	
深圳市润明房地产有限公司	深圳市	房地产开发	80,000.00	-	100.00	100.00	
深圳市润樾房地产有限公司	深圳市	房地产开发	120,000.00	-	100.00	100.00	
嘉兴润升建设开发有限公司	嘉兴市	建筑安装	120,000.00	-	30.00	51.00	注 1
湖北联辰房地产开发有限公司	鄂州市	房地产开发	2,922.58	-	15.78	51.00	注 1
佛山市润穗房地产开发有限公司	佛山市	房地产开发	64,670.00	66.00	-	70.00	
大连润悦房地产开发有限公司	大连市	房地产开发	34,000.00	-	100.00	100.00	
西安国际港务区润辉房地产开发有限公司	西安市	房地产开发	68,000.00	-	70.00	70.00	
南京润品房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	97,000.00	-	47.32	51.00	注 1
润安 (成都) 体育文化发展有限责任公司	成都市	体育	10,000.00	-	70.00	70.00	
济南万娱发展有限公司	济南市	租赁	10,000.00	-	89.00	89.00	
济南润泰房地产开发有限公司	济南市	房地产开发	88,000.00	-	30.00	100.00	注 1
昆山润玺房地产有限公司	昆山市	房屋建筑	150,000.00	-	35.70	51.00	注 1
三亚润投投资有限公司	三亚市	房地产开发	450,000.00	-	90.00	90.00	
深圳市润北房地产有限公司	深圳市	房地产开发	250,000.00	-	51.00	51.00	
深圳市润商房地产有限公司	深圳市	房地产开发	68,000.00	-	51.00	51.00	
东莞市松润房地产有限公司	东莞市	房地产开发	456,258.00	-	80.00	80.00	
温州润滨房地产开发有限公司	温州市	房地产开发	230,000.00	-	51.00	51.00	
成都华锦铭弘实业有限公司	成都市	房地产开发	204,000.00	50.10	-	50.10	
西安飞和房地产开发有限公司	西安市	房地产开发	170,333.33	-	70.00	70.00	



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 / 注册地	业务 性质	注册 资本 (万元)	持股比例 (%)		表决权 比例 (%)	备注
				直接	间接		
郑州润投酒店管理有限公司	郑州市	商务服务	6,403.00	-	60.00	60.00	
郑州润颂商业运营管理有限公司	郑州市	商务服务	6,236.00	-	60.00	60.00	
		软件和信息技					
润信智能科技有限公司	深圳市	术服务	11,000.00	-	100.00	100.00	
深圳市润铁房地产咨询有限公司	深圳市	商务服务	242,900.00	-	51.00	51.00	
东莞市海润房地产有限公司	东莞市	房地产开发	288,559.00	-	60.00	60.00	
上海德泽置业有限公司	上海市	房地产开发	1,000.00	-	51.00	51.00	
苏州润悦招禧置业有限公司	苏州市	房地产开发	125,500.00	-	51.00	51.00	
浙江温润房地产开发有限公司	温州市	房地产开发	30,000.00	100.00	-	100.00	
杭州大地航空投资有限公司	杭州市	商务服务	150,000.00	51.00	-	51.00	
湛江市润置房地产有限公司	湛江市	房地产开发	100,000.00	-	51.00	51.00	
西安润新房地产有限公司	西安市	房地产开发	139,000.00	-	100.00	100.00	
呼和浩特润置房地产开发有限公司	呼和浩特市	房地产开发	74,000.00	-	100.00	100.00	
河南康隆置业有限责任公司	郑州市	房地产开发	20,000.00	-	60.00	60.00	
杭州润杭商业地产有限公司	杭州市	房地产开发	640,000.00	-	39.84	51.00	注 1
郑州康隆物业管理有限公司	郑州市	房地产开发	100.00	-	60.00	60.00	
佛山市顺德区润峰房地产有限公司	佛山市	房地产开发	150,000.00	-	100.00	100.00	
西咸新区润沣城市管理有限公司	咸阳市	商务服务	1,000.00	-	70.00	70.00	
深圳市润富房地产有限公司	深圳市	房地产开发	1,000.00	-	100.00	100.00	
长沙润山置业有限公司	长沙市	房地产开发	57,000.00	-	100.00	100.00	
昆山博凯置业有限公司	昆山市	公共设施管理	145,000.00	-	50.98	51.00	
义乌市润腾置业有限公司	义乌市	房地产开发	115,000.00	-	51.00	51.00	
南通润创房地产开发有限公司	南通市	房地产开发	1,000.00	-	30.00	100.00	注 1
成都稳石置业有限公司	成都市	房地产开发	13,600.00	-	51.00	51.00	
广州市润泓房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	420,000.00	-	49.00	98.00	注 1
北京合盛润景置业有限公司	北京市	房地产开发	327,000.00	-	51.00	60.00	
华润置地 (山东) 发展有限公司	济南市	房地产开发	198,167.09	-	30.00	66.67	注 1
华润 (深圳) 地产发展有限公司	深圳市	房地产开发	214,285.71	-	30.00	51.00	注 1
深圳市润朝房地产有限公司	深圳市	房地产开发	28,800.00	-	80.00	80.00	
深圳市润圳房地产有限公司	深圳市	房地产租赁	100.00	-	100.00	100.00	
深圳市润昆房地产有限公司	深圳市	房地产开发	100.00	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 / 注册地	业务 性质	注册 资本 (万元)	持股比例 (%)		表决权 比例 (%)	备注
				直接	间接		
深圳市润深房地产有限公司	深圳市	房地产租赁	8,000.00	-	100.00	100.00	
苏州润泓置业有限公司	苏州市	房地产开发	230,000.00	-	51.00	51.00	
华御汉 (武汉) 房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	50,000.00	100.00	-	100.00	
华御江 (武汉) 房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	190,000.00	100.00	-	100.00	
华御元 (南京) 房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	250,000.00	60.00	-	60.00	
华御航 (南京) 房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	250,000.00	-	60.00	60.00	
		建筑装饰、装					
华御景 (南京) 装饰装修有限公司	南京市	修和其他建筑	11,000.00	-	60.00	60.00	
御江轩 (武汉) 房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	1,000.00	-	100.00	100.00	
御江荣 (武汉) 房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	1,000.00	-	100.00	100.00	
御江坤 (武汉) 房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	1,000	-	100.00	100.00	
御江丰 (武汉) 房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	1,000.00	-	100.00	100.00	
御宁 (武汉) 房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	475,000.00	-	100.00	100.00	
华御城 (深圳) 物业管理有限公司	深圳市	房地产开发	2,000.00	100.00	-	100.00	
杭州润兴置业有限公司	杭州市	房地产开发	144,000.00	-	34.00	100.00	注 1
山西国际电力集团房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	100,000.00	-	51.00	60.00	
上海涑泾置业有限公司	上海市	房地产开发	100,000.00	-	100.00	100.00	
武汉格律诗地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	100,000.00	-	51.00	51.00	
长沙润熠房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发	69,800.00	-	51.00	51.00	
合肥润蓬房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发	36,000.00	-	30.60	60.00	注 1
广州市润合咨询有限公司	广州市	商务服务	900,000.00	70.00	-	70.00	
长沙润达房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发	260,000.00	-	52.31	52.31	
广州市润臻置业有限公司	广州市	房地产开发	850,000.00	-	42.50	51.00	注 1
深圳市润瑞房地产有限公司	深圳市	房地产开发	100.00	-	100.00	100.00	
深圳市润运房地产有限公司	深圳市	房地产开发	125,000.00	100.00	-	100.00	
成都润泽蓉欣房地产开发有限公司	成都市	房地产开发	53,100.00	-	34.00	34.00	
苏州汇欣置业有限公司	苏州市	房地产开发	100,000.00	-	51.00	51.00	
苏州奔汇置业有限公司	苏州市	房地产开发	83,020.00	-	51.00	51.00	
西安曲江新区德润房地产开发有限公司	西安市	房地产开发	49,000.00	-	100.00	100.00	
南通润昇房地产开发有限公司	南通市	房地产开发	140,000.00	-	40.80	80.00	注 1
义乌市润绣房地产有限公司	义乌市	房地产开发	223,000.00	-	51.00	50.98	



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 / 注册地	业务 性质	注册 资本 (万元)	持股比例 (%)		表决权 比例 (%)	备注
				直接	间接		
武汉市润达房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	61,000.00	-	100.00	100.00	
合肥建润房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发	150,000.00	51.00	-	51.00	
广州市润喆房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	760,000.00	-	70.00	70.00	
杭州滨承房地产开发有限公司	杭州市	房地产开发	71,600.00	-	34.00	100.00	注 1
华润商业资产控股有限公司	深圳市	商务服务	500,000.00	100.00	-	100.00	
合肥兆胜房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发	150,000.00	-	51.00	51.00	
有巢润闵公寓管理 (上海) 有限公司	上海市	房地产租赁	10,000.00	-	100.00	100.00	
上海润泽川置业有限公司	上海市	房地产开发	110,000.00	-	100.00	100.00	
南京润泽房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	150,000.00	-	30.60	60.00	注 1
润加速创业服务 (南京) 有限公司	南京市	商务服务	100.00	-	100.00	100.00	
南通润耀房地产开发有限公司	南通市	房地产开发	2,000.00	100.00	-	100.00	
上海润铂置业有限公司	上海市	房地产开发	250,000.00	-	100.00	100.00	
西安世园润盈置业有限公司	西安市	房地产开发	244,882.70	-	51.00	51.00	
成都泽萃置业有限公司	成都市	房地产开发	168,000.00	-	65.00	65.00	
南昌润新房地产开发有限公司	南昌市	房地产开发	20,000.00	-	100.00	100.00	
上海润喆翔云置业有限公司	上海市	房地产开发	562,000.00	-	70.00	70.00	
上海润泓江川置业有限公司	上海市	房地产开发	100,000.00	-	100.00	100.00	
宁波市润彩住房租赁有限责任公司	宁波市	房地产开发	1,000.00	-	100.00	100.00	
润桥巢房屋租赁 (上海) 有限公司	上海市	房地产租赁	100.00	-	100.00	100.00	
深圳市润和福实业投资有限公司	深圳市	房地产租赁	22,000.00	-	100.00	100.00	
深圳市润航实业投资有限公司	深圳市	房地产租赁	60,000.00	-	100.00	100.00	
		软件和信息技					
深圳市润腾智慧科技有限公司	深圳市	术服务	4,000.00	100.00	-	100.00	
北京润航商业发展有限公司	北京市	批发	60,000.00	-	80.00	80.00	
北京未来科技城润昌置业有限公司	北京市	房地产开发	260,000.00	-	60.00	60.00	
北京华润希望发展有限公司	北京市	房地产开发	10,000.00	-	100.00	100.00	
武汉康昇颐养医疗管理有限公司	武汉市	养老服务	3,061.22	51.00	-	51.00	
河南京润万象房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发	60,000.00	-	100.00	100.00	
温州市悦港置业有限公司	温州市	房地产开发	150,000.00	-	51.00	51.00	
徐州盛玺房地产开发有限公司	徐州市	房地产开发	20,000.00	-	100.00	100.00	
武汉润展房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	12,000.00	-	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 / 注册地	业务 性质	注册 资本 (万元)	持股比例 (%)		表决权 比例 (%)	备注
				直接	间接		
彭州润璟房地产开发有限公司	彭州市	房地产开发	41,000.00	-	100.00	100.00	
深圳市润昇房地产有限公司	深圳市	房地产开发	122,000.00	-	60.00	60.00	
南京卫元舟物业管理有限公司	南京市	房地产开发	120.00	-	70.60	70.60	
		建筑装饰、装					
北京睿清建筑装饰工程有限公司	北京市	修和其他建筑	1,000.00	-	51.00	60.00	
成都兆悦欣房地产开发有限公司	成都市	房地产开发	90,000.00	-	51.00	51.00	
温州润盛房地产开发有限公司	温州市	房地产开发	200,000.00	-	51.00	51.00	
武汉融济中医医院有限公司	武汉市	医疗服务	200.00	-	51.00	51.00	
成都润泽蓉城房地产开发有限公司	成都市	房地产开发	70,000.00	-	34.00	34.00	
华润置地控股有限公司	深圳市	商务服务	5,500,000.00	-	100.00	100.00	
武汉裕达润房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	31,400.00	-	50.00	51.00	注 1
西安润港建设运营管理有限公司	西安市	体育	3,000.00	-	51.00	51.00	
合肥润祥房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发	8,000.00	-	100.00	100.00	新并购
北京市润亦住房租赁有限责任公司	北京市	租赁	1,000.00	-	100.00	100.00	新设
三亚润兴投资有限公司	三亚市	房地产开发	440,000.00	-	43.00	51.00	新设/注 1
北京金信远置业有限公司	北京市	房地产开发	90,600.00	-	40.00	52.00	新并购/注 1
厦门润翔文化体育发展有限公司	厦门市	体育	3,000.00	-	100.00	100.00	新设
三亚润煦投资有限公司	三亚市	房地产开发	135,000.00	57.00	-	57.00	新设
杭州润滨西站置业有限公司	杭州市	房地产开发	100,000.00	-	40.00	100.00	新设/注 1
三亚海罗第壹城市更新开发建设有限公司	三亚市	房地产开发	150,000.00	-	51.30	90.00	新并购
深圳市润新文化体育发展有限公司	深圳市	体育	200.00	-	100.00	100.00	新设
大连润星房地产开发有限公司	大连市	房地产开发	14,508.00	-	100.00	100.00	新设
三亚市锐海酒店投资有限公司	三亚市	住宿	13,000.00	-	51.30	51.30	新并购
三亚市熠海酒店投资有限公司	三亚市	住宿	13,000.00	-	51.30	51.30	新并购
深圳润粤文化体育发展有限公司	深圳市	体育	300.00	-	100.00	100.00	新设
有巢企业咨询管理 (深圳) 有限公司	深圳市	房地产开发	100.00	-	100.00	100.00	新设
成都润泽华嘉房地产开发有限公司	成都市	房地产开发	150,000.00	-	51.00	51.00	新设
三亚润洋文化体育发展有限公司	三亚市	体育	1,000.00	-	60.00	60.00	新设
泉州润投房地产开发有限公司	泉州市	房地产开发	42,000.00	100.00	-	100.00	新设
泉州润城置业有限公司	泉州市	房地产开发	105,000.00	-	51.00	51.00	新设

注 1：对于本集团所持股权未达到 50%以上但构成控制的企业，本集团与合作方按照相关约定主导对该等企业的可变回报产生重大影响的活动，因此本集团将该等企业作为子公司进行处理。



五、 合并财务报表的合并范围 (续)

2. 合并范围的变更

(1) 本年发生的同一控制下企业合并：

<u>被合并方</u>	<u>企业合并中取得的 权益比例</u>	<u>合并日</u>	<u>合并日的确定依据</u>	<u>合并价款</u>
合肥润祥房地产开发有限公司	100%	2024 年 3 月 1 日	股权交割日	84,538,838.06

2024 年，本集团向受同一最终控股母公司华润置地有限公司控制的华润置地 (合肥) 有限公司收购了合肥润祥房地产开发有限公司 100% 的股权。合并前后合并各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。

上述公司在合并日资产及负债的账面价值如下：

	<u>合并日</u>
流动资产	98,606,295.41
非流动资产	211,138.72
流动负债	7,115,562.68
非流动负债	<u>7,634,003.12</u>
净资产	<u>84,067,868.33</u>



五、 合并财务报表的合并范围 (续)

2. 合并范围的变更 (续)

(1) 本年发生的同一控制下企业合并 (续):

上述公司自年初至合并日的经营成果和现金流量列示如下:

	自 2024 年 1 月 1 日 至合并日期间
营业收入	568,968.25
净利润	600,062.73
净现金流出	3,435.47

(2) 本年发生其他原因导致的合并范围变动:

于 2024 年, 本集团与山西金汇海房地产开发有限公司签订股权及债权收购协议。本集团以对价人民币 301,999,920.00 元收购北京金信远置业有限公司 40%之股权。根据投资协议, 本集团于收购完成后拥有北京金信远置业有限公司 52%的表决权, 并将其纳入合并范围。

于 2024 年, 本集团与三亚海罗城市更新开发建设有限公司签订股权及债权收购协议。本集团以对价人民币 158,096,880.00 元收购三亚海罗第壹城市更新开发建设有限公司及其附属公司 90%之股权。于完成收购后, 本集团对该等实体拥有控制权, 该等实体成为本集团之附属子公司。



五、 合并财务报表的合并范围 (续)

2. 合并范围的变更 (续)

(2) 其他原因导致的合并范围变动 (续):

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如下:

	收购日 公允价值
流动资产	1,983,794,552.35
非流动资产	294,223.38
流动负债	878,733,021.97
非流动负债	177,000,000.00
净资产	928,355,753.76

(3) 取得子公司支付的现金净额

	2024 年	2023 年
本年取得子公司的价款	544,635,638.06	18,904,428,027.76
本年取得子公司于本年支付的现金或 现金等价物	544,635,638.06	6,406,396,004.73
减: 子公司持有的现金和现金等价物	18,671,087.92	5,189,183,683.84
加: 以前年度取得子公司及其他营业单位于 本年支付的现金或现金等价物	2,947,188,000.00	-
取得子公司支付的现金净额	3,473,152,550.14	1,217,212,320.89
其中: 本年同一控制下企业合并支付的 现金净额于“支付其他与筹资 活动有关的现金”中列示	84,048,820.51	1,842,859,261.40



五、 合并财务报表的合并范围 (续)

3. 处置子公司

(1) 本年不再纳入合并范围的子公司

	丧失控制权的时点	丧失控制权的 处置价款	丧失控制权时点的 处置比例 (%)	丧失控制权时点的 处置方式	丧失控制权之日 剩余的 股权比例 (%)
青岛嘉昇润城商业管理有限公司	2024 年 2 月 7 日	6,126,361,626.00	100%	股权出售	0%
成都润泽蓉兴商业运营管理有限 公司	2024 年 12 月 1 日	1.00	100%	股权出售	0%

上述被处置公司的可辨认资产和负债于购买日的账面价值如下：

	处置日 账面价值
流动资产	642,522,915.19
非流动资产	4,105,218,187.75
流动负债	<u>2,444,518,852.91</u>
处置的净资产	<u>2,303,222,250.03</u>
处置价款	6,126,361,627.00
减：享有该等子公司净资产份额	<u>2,303,222,250.03</u>
处置子公司收益	<u><u>3,823,139,376.97</u></u>



五、 合并财务报表的合并范围 (续)

3. 处置子公司 (续)

(2) 处置子公司收到 / (支付) 的现金净额

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u>
本年处置子公司的价款	6,126,361,627.00	2,063,310,882.61
本年处置子公司于本年收到的现金或 现金等价物	6,126,361,627.00	2,044,846,984.73
减：子公司持有的现金和现金等价物	<u>608,558,777.94</u>	<u>2,486,330,030.18</u>
处置子公司收到 / (支付) 的现金净额	<u>5,517,802,849.06</u>	<u>(441,483,045.45)</u>

六、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
银行存款	92,335,709,403.08	69,329,104,537.25
其他货币资金	808,796,623.39	1,200,444,693.44
现金	<u>141,489.71</u>	<u>176,704.65</u>
	<u>93,144,647,516.18</u>	<u>70,529,725,935.34</u>

于 2024 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 808,796,623.39 元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 1,200,444,693.44 元)，参见附注六、19。

2. 交易性金融资产

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
以公允价值计量且其变动计入当期损益的 金融资产	<u>2,726,754,300.00</u>	<u>2,864,873,721.22</u>

本集团的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产主要为理财产品。



六、 合并财务报表主要项目注释 (续)

3. 应收票据

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
商业承兑汇票	<u>106,004,755.58</u>	<u>512,919,579.56</u>

上述应收票据均为一年内到期。

4. 应收账款

应收账款的账龄分析如下：

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
1 年以内	1,683,063,862.99	2,617,311,072.28
1 年以上	<u>1,612,060,905.39</u>	<u>799,720,268.63</u>
	3,295,124,768.38	3,417,031,340.91
减：应收账款坏账准备	<u>14,898,608.81</u>	<u>-</u>
	<u>3,280,226,159.57</u>	<u>3,417,031,340.91</u>

账龄自应收账款确认日起开始计算。

应收账款坏账准备的变动如下：

	<u>年初余额</u>	<u>因合并范围变更 导致的变动</u>	<u>本期计提</u>	<u>年末余额</u>
2024 年	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,898,608.81</u>	<u>14,898,608.81</u>
2023 年	<u>1,495,223.92</u>	<u>(1,495,223.92)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>



六、 合并财务报表主要项目注释 (续)

5. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
1 年以内	5,004,493,643.14	9,450,682,347.77
1 年以上	<u>1,852,317,382.62</u>	<u>1,887,979,254.39</u>
	<u><u>6,856,811,025.76</u></u>	<u><u>11,338,661,602.16</u></u>

本集团的预付款项主要为预付购买土地价款。

6. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
1 年以内	83,123,471,982.45	52,975,218,550.26
1 年以上	<u>64,452,574,810.23</u>	<u>85,089,983,032.74</u>
	147,576,046,792.68	138,065,201,583.00
减：其他应收款坏账准备	<u>456,368,720.25</u>	<u>42,570,038.56</u>
	<u><u>147,119,678,072.43</u></u>	<u><u>138,022,631,544.44</u></u>

账龄自其他应收款确认日起开始计算。

其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年转回	因合并范围变更 导致的变动	本年计提	年末余额
2024 年	<u>42,570,038.56</u>	<u>(5,697,030.36)</u>	<u>-</u>	<u>419,495,712.05</u>	<u>456,368,720.25</u>
2023 年	<u>50,000.00</u>	<u>-</u>	<u>13,543,424.37</u>	<u>28,976,614.19</u>	<u>42,570,038.56</u>



六、 合并财务报表主要项目注释 (续)

7. 存货

	2024 年	2023 年 (经重述)
在建房地产开发产品	261,578,760,311.85	316,944,481,717.99
已完工房地产开发产品	55,749,942,830.27	43,661,817,976.42
其他	<u>21,037,894.64</u>	<u>26,531,948.78</u>
	<u>317,349,741,036.76</u>	<u>360,632,831,643.19</u>
减：存货跌价准备	<u>10,079,737,155.24</u>	<u>8,047,031,663.64</u>
	<u>307,270,003,881.52</u>	<u>352,585,799,979.55</u>

存货跌价准备变动如下：

	年初余额	本年计提	本年转销	年末余额
2024 年	<u>8,047,031,663.64</u>	<u>5,112,310,105.58</u>	<u>(3,079,604,613.98)</u>	<u>10,079,737,155.24</u>
2023 年	<u>5,043,899,290.00</u>	<u>4,967,510,000.68</u>	<u>(1,964,377,627.04)</u>	<u>8,047,031,663.64</u>

于 2024 年 12 月 31 日，账面价值人民币 9,865,353,806.03 元的存货用于抵押取得银行借款 (2023 年 12 月 31 日：人民币 10,279,167,091.76 元)。参见附注六、19。

8. 合同资产

	2024 年			2023 年		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算款	<u>428,889,763.64</u>	<u>-</u>	<u>428,889,763.64</u>	<u>601,035,099.68</u>	<u>-</u>	<u>601,035,099.68</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

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
预缴增值税	8,933,549,057.63	10,194,953,497.86
预缴土地增值税	7,015,844,551.91	6,487,648,468.30
预缴企业所得税	4,050,207,304.38	4,994,643,439.79
合同取得成本	1,857,651,880.89	1,171,178,634.86
待抵扣进项税	150,368,981.60	157,566,512.28
其他	165,046,482.86	111,883,114.87
	<u>22,172,668,259.27</u>	<u>23,117,873,667.96</u>

10. 长期应收款

长期应收款的性质分析如下：

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
关联方	6,256,566,353.25	5,713,492,151.09
其他	<u>7,458,389,062.71</u>	<u>4,166,289,012.73</u>
	13,714,955,415.96	9,879,781,163.82
减：坏账准备	<u>143,637,256.19</u>	<u>-</u>
	13,571,318,159.77	9,879,781,163.82
减：一年内到期的长期应收款	<u>3,185,499,820.27</u>	<u>1,553,241,078.21</u>
总计	<u>10,385,818,339.50</u>	<u>8,326,540,085.61</u>

本集团的长期应收款主要是对关联企业和少数股东的借款。



六、 合并财务报表主要项目注释 (续)

11. 长期股权投资

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
权益法		
合营企业	41,028,940,509.70	38,422,858,753.15
联营企业	<u>22,123,061,438.29</u>	<u>23,408,402,499.53</u>
减：长期股权投资减值准备	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>63,152,001,947.99</u>	<u>61,831,261,252.68</u>

下表列示了本集团合营企业的汇总财务信息：

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
投资账面价值合计	41,028,940,509.70	38,422,858,753.15
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	275,019,136.06	1,351,049,574.19
综合收益总额	275,019,136.06	1,351,049,574.19

下表列示了本集团联营企业的汇总财务信息：

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
投资账面价值合计	22,123,061,438.29	23,408,402,499.53
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	334,682,146.80	387,067,044.96
综合收益总额	334,682,146.80	387,067,044.96



六、 合并财务报表主要项目注释 (续)

12. 其他权益工具投资

2024 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
			本年终止确认的 权益工具	仍持有的 权益工具	计量且其变动计入
					其他综合收益的 原因
横琴新丰乐壹号投资合伙企业（有限合伙）	77,638,934.78	258,786,934.78	-	-	非交易性权益投资
华润置地（北京）股份有限公司	353,033,150.72	1,109,772,250.72	-	-	非交易性权益投资
杭州臻禄投资有限公司	(1,537,653.92)	49,111,065.70	-	-	非交易性权益投资
广州润康养老发展有限公司	(439,500.00)	-	-	-	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）	(55,911,959.53)	952,088,040.47	-	-	非交易性权益投资
	<u>372,782,972.05</u>	<u>2,369,758,291.67</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

2023 年 (经重述)

	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
			本年终止确认的 权益工具	仍持有的 权益工具	计量且其变动计入
					其他综合收益的 原因
横琴新丰乐壹号投资合伙企业（有限合伙）	100,768,296.94	281,916,296.94	-	-	非交易性权益投资
华润置地（北京）股份有限公司	358,607,083.98	1,115,346,183.98	-	-	非交易性权益投资
杭州臻禄投资有限公司	1,776,336.06	52,425,055.68	-	-	非交易性权益投资
广州润康养老发展有限公司	(307,902.00)	131,598.00	-	-	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）	(26,953,176.62)	981,046,823.38	-	-	非交易性权益投资
	433,890,638.36	2,430,865,957.98	-	-	



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：

2024 年

	房屋建筑物	土地使用权	合计
原价			
年初余额	35,878,898,131.76	37,876,997,955.44	73,755,896,087.20
本年增加	8,490,518,468.82	897,170,361.88	9,387,688,830.70
土地使用权摊销	184,589,059.56	-	184,589,059.56
本年转出	(55,877,469.77)	(38,791,937.92)	(94,669,407.69)
本年转入	167,995,700.26	325,740,522.26	493,736,222.52
处置子公司	(3,323,230,470.87)	(2,700,271,873.32)	(6,023,502,344.19)
处置	(112,345,247.94)	-	(112,345,247.94)
年末余额	<u>41,230,548,171.82</u>	<u>36,360,845,028.34</u>	<u>77,591,393,200.16</u>
累计折旧和摊销			
年初余额	2,277,469,644.55	2,609,138,376.38	4,886,608,020.93
本年计提	705,227,398.36	768,886,091.69	1,474,113,490.05
本年转出	-	(5,963,146.23)	(5,963,146.23)
处置子公司	(1,084,775,966.79)	(852,028,458.40)	(1,936,804,425.19)
处置	(94,933,654.69)	-	(94,933,654.69)
年末余额	<u>1,802,987,421.43</u>	<u>2,520,032,863.44</u>	<u>4,323,020,284.87</u>
减值准备			
年初余额	113,984,668.49	63,262,482.25	177,247,150.74
本年计提	<u>39,740,647.28</u>	-	<u>39,740,647.28</u>
年末余额	<u>153,725,315.77</u>	<u>63,262,482.25</u>	<u>216,987,798.02</u>
账面价值			
年末	<u>39,273,835,434.62</u>	<u>33,777,549,682.65</u>	<u>73,051,385,117.27</u>
年初	<u>33,487,443,818.72</u>	<u>35,204,597,096.81</u>	<u>68,692,040,915.53</u>



六、 合并财务报表主要项目注释 (续)

13. 投资性房地产 (续)

2023 年 (经重述)

	<u>房屋建筑物</u>	<u>土地使用权</u>	<u>合计</u>
原价			
年初余额	24,157,736,175.84	31,187,210,979.70	55,344,947,155.54
本年增加	9,372,205,255.52	2,727,214,201.60	12,099,419,457.12
土地使用权摊销	79,680,291.78	-	79,680,291.78
本年转出	(27,343,279.77)	(145,896,375.07)	(173,239,654.84)
收购子公司	3,691,184,381.06	4,237,424,319.75	7,928,608,700.81
处置子公司	(1,330,802,700.55)	(128,955,170.54)	(1,459,757,871.09)
处置	<u>(63,761,992.12)</u>	<u>-</u>	<u>(63,761,992.12)</u>
年末余额	<u>35,878,898,131.76</u>	<u>37,876,997,955.44</u>	<u>73,755,896,087.20</u>
累计折旧和摊销			
年初余额	2,155,229,583.38	2,029,710,794.68	4,184,940,378.06
本年计提	508,705,530.33	576,976,384.33	1,085,681,914.66
本年转出	(1,090,020.78)	(45,713,651.16)	(46,803,671.94)
收购子公司	-	81,400,717.19	81,400,717.19
处置子公司	(347,445,167.45)	(33,235,868.66)	(380,681,036.11)
处置	<u>(37,930,280.93)</u>	<u>-</u>	<u>(37,930,280.93)</u>
年末余额	<u>2,277,469,644.55</u>	<u>2,609,138,376.38</u>	<u>4,886,608,020.93</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>33,487,443,818.72</u>	<u>35,204,597,096.81</u>	<u>68,692,040,915.53</u>
年初	<u>21,888,521,923.97</u>	<u>29,094,237,702.77</u>	<u>50,982,759,626.74</u>

于 2024 年 12 月 31 日，账面价值人民币 33,472,745,257.86 元的投资性房地产用于抵押取得银行借款 (2023 年 12 月 31 日：人民币 6,699,905,634.95 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

2024 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	2,198,860,973.80	352,865,515.03	42,502,780.33	473,542,422.62	3,067,771,691.78
购置	2,939,537.68	20,955,107.72	3,869,818.74	60,973,135.05	88,737,599.19
处置或报废	(13,707,799.12)	(5,780,694.88)	(2,255,032.07)	(32,599,164.01)	(54,342,690.08)
在建工程转入	120,216,278.96	-	-	419,956.91	120,636,235.87
处置子公司	-	-	-	(1,787,964.15)	(1,787,964.15)
年末余额	<u>2,308,308,991.32</u>	<u>368,039,927.87</u>	<u>44,117,567.00</u>	<u>500,548,386.42</u>	<u>3,221,014,872.61</u>
累计折旧					
年初余额	222,774,655.36	131,853,044.62	35,455,761.06	288,046,248.96	678,129,710.00
计提	58,304,652.77	28,069,427.76	2,816,668.53	91,439,508.03	180,630,257.09
处置或报废	-	(3,325,400.87)	(1,678,111.74)	(24,705,716.43)	(29,709,229.04)
处置子公司	-	-	-	(142,398.52)	(142,398.52)
年末余额	<u>281,079,308.13</u>	<u>156,597,071.51</u>	<u>36,594,317.85</u>	<u>354,637,642.04</u>	<u>828,908,339.53</u>
减值准备					
年初余额	<u>70,437,846.92</u>	-	-	-	<u>70,437,846.92</u>
年末余额	<u>70,437,846.92</u>	-	-	-	<u>70,437,846.92</u>
账面价值					
年末	<u>1,956,791,836.27</u>	<u>211,442,856.36</u>	<u>7,523,249.15</u>	<u>145,910,744.38</u>	<u>2,321,668,686.16</u>
年初	<u>1,905,648,471.52</u>	<u>221,012,470.41</u>	<u>7,047,019.27</u>	<u>185,496,173.66</u>	<u>2,319,204,134.86</u>



六、 合并财务报表主要项目注释 (续)

14. 固定资产 (续)

2023 年 (经重述)

	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	1,508,282,368.61	314,012,463.25	48,857,171.54	440,796,572.95	2,311,948,576.35
购置	-	52,550,692.67	6,187,608.97	80,378,030.02	139,116,331.66
处置或报废	(37,045,121.56)	(13,697,640.89)	(12,877,927.21)	(57,441,377.77)	(121,062,067.43)
在建工程转入	727,623,726.75	-	-	6,293,974.81	733,917,701.56
收购子公司	-	-	335,927.03	3,515,222.61	3,851,149.64
年末余额	<u>2,198,860,973.80</u>	<u>352,865,515.03</u>	<u>42,502,780.33</u>	<u>473,542,422.62</u>	<u>3,067,771,691.78</u>
累计折旧					
年初余额	168,022,933.10	83,255,379.59	39,240,103.66	230,892,860.93	521,411,277.28
计提	64,975,029.29	54,689,143.17	6,138,421.79	93,299,375.78	219,101,970.03
处置或报废	(10,223,307.03)	(6,091,478.14)	(10,118,731.10)	(38,966,215.73)	(65,399,732.00)
收购子公司	-	-	195,966.71	2,820,227.98	3,016,194.69
年末余额	<u>222,774,655.36</u>	<u>131,853,044.62</u>	<u>35,455,761.06</u>	<u>288,046,248.96</u>	<u>678,129,710.00</u>
减值准备					
年初余额	<u>70,437,846.92</u>	-	-	-	<u>70,437,846.92</u>
年末余额	<u>70,437,846.92</u>	-	-	-	<u>70,437,846.92</u>
账面价值					
年末	<u>1,905,648,471.52</u>	<u>221,012,470.41</u>	<u>7,047,019.27</u>	<u>185,496,173.66</u>	<u>2,319,204,134.86</u>
年初	<u>1,269,821,588.59</u>	<u>230,757,083.66</u>	<u>9,617,067.88</u>	<u>209,903,712.02</u>	<u>1,720,099,452.15</u>



六、 合并财务报表主要项目注释 (续)

15. 使用权资产

2024 年

	房屋及建筑物	机器设备	其他设备	合计
成本				
年初余额	3,603,185,408.65	109,070,012.24	2,845,282.14	3,715,100,703.03
增加	130,447,003.02	4,254,343.04	892,568.82	135,593,914.88
终止租约	(144,327,809.82)	(13,956,455.09)	(1,407,106.40)	(159,691,371.31)
年末余额	<u>3,589,304,601.85</u>	<u>99,367,900.19</u>	<u>2,330,744.56</u>	<u>3,691,003,246.60</u>
累计折旧				
年初余额	951,977,169.73	42,114,872.11	1,450,794.96	995,542,836.80
计提	251,585,722.10	7,106,142.62	451,623.76	259,143,488.48
终止租约	(82,535,671.30)	(8,183,252.68)	(1,407,106.40)	(92,126,030.38)
年末余额	<u>1,121,027,220.53</u>	<u>41,037,762.05</u>	<u>495,312.32</u>	<u>1,162,560,294.90</u>
账面价值				
年末	<u>2,468,277,381.32</u>	<u>58,330,138.14</u>	<u>1,835,432.24</u>	<u>2,528,442,951.70</u>
年初	<u>2,651,208,238.92</u>	<u>66,955,140.13</u>	<u>1,394,487.18</u>	<u>2,719,557,866.23</u>



六、 合并财务报表主要项目注释 (续)

15. 使用权资产 (续)

2023 年 (经重述)

	房屋及建筑物	机器设备	其他设备	合计
成本				
年初余额	3,412,684,401.67	103,383,373.58	836,882.06	3,516,904,657.31
增加	294,351,378.61	6,260,184.86	2,165,297.82	302,776,861.29
收购子公司	11,799,005.82	-	-	11,799,005.82
终止租约	(115,649,377.45)	(573,546.20)	(156,897.74)	(116,379,821.39)
年末余额	<u>3,603,185,408.65</u>	<u>109,070,012.24</u>	<u>2,845,282.14</u>	<u>3,715,100,703.03</u>
累计折旧				
年初余额	718,161,639.85	32,009,885.21	758,497.85	750,930,022.91
计提	273,752,300.54	10,120,487.92	824,780.18	284,697,568.64
收购子公司	7,498,830.08	-	-	7,498,830.08
终止租约	(47,435,600.74)	(15,501.02)	(132,483.07)	(47,583,584.83)
年末余额	<u>951,977,169.73</u>	<u>42,114,872.11</u>	<u>1,450,794.96</u>	<u>995,542,836.80</u>
账面价值				
年末	<u>2,651,208,238.92</u>	<u>66,955,140.13</u>	<u>1,394,487.18</u>	<u>2,719,557,866.23</u>
年初	<u>2,694,522,761.82</u>	<u>71,373,488.37</u>	<u>78,384.21</u>	<u>2,765,974,634.40</u>



六、 合并财务报表主要项目注释 (续)

16. 无形资产

2024 年

	土地使用权	软件使用权	经营权	合计
原价				
年初余额	1,797,712,236.42	158,365,863.41	60,924,780.30	2,017,002,880.13
购置	87,560,371.11	84,331,858.18	-	195,010,346.07
处置子公司	-	(2,003,595.02)	-	(2,003,595.02)
收购子公司	-	109,246.80	-	109,246.80
处置或报废	(9,617,700.25)	(2,308,381.81)	-	(35,044,198.84)
年末余额	<u>1,875,654,907.28</u>	<u>238,494,991.56</u>	<u>60,924,780.30</u>	<u>2,175,074,679.14</u>
累计摊销				
年初余额	136,409,173.69	135,470,975.07	8,537,373.94	280,417,522.70
计提	46,063,658.45	86,629,087.42	2,670,775.32	135,363,521.19
处置子公司	-	(2,000,457.09)	-	(2,000,457.09)
处置或报废	-	(1,980,848.82)	-	(1,980,848.82)
年末余额	<u>182,472,832.14</u>	<u>218,118,756.58</u>	<u>11,208,149.26</u>	<u>411,799,737.98</u>
账面价值				
年末	<u>1,693,182,075.14</u>	<u>20,376,234.98</u>	<u>49,716,631.04</u>	<u>1,763,274,941.16</u>
年初	<u>1,661,303,062.73</u>	<u>22,894,888.34</u>	<u>52,387,406.36</u>	<u>1,736,585,357.43</u>



六、 合并财务报表主要项目注释 (续)

16. 无形资产 (续)

2023 年 (经重述)

	土地使用权	软件使用权	经营权	合计
原价				
年初余额	2,593,925,575.06	114,701,055.49	60,911,280.30	2,769,537,910.85
购置	169,705,711.80	51,414,110.40	13,500.00	221,133,322.20
收购子公司	-	415,000.00	-	415,000.00
转出到存货	(965,919,050.44)	-	-	(965,919,050.44)
处置或报废	-	(8,164,302.48)	-	(8,164,302.48)
年末余额	<u>1,797,712,236.42</u>	<u>158,365,863.41</u>	<u>60,924,780.30</u>	<u>2,017,002,880.13</u>
累计摊销				
年初余额	224,988,315.33	83,334,253.33	5,866,598.62	314,189,167.28
计提	57,817,395.39	59,543,032.56	2,670,775.32	120,031,203.27
收购子公司	-	346,249.89	-	346,249.89
转出到存货	(146,396,537.03)	-	-	(146,396,537.03)
处置或报废	-	(7,752,560.71)	-	(7,752,560.71)
年末余额	<u>136,409,173.69</u>	<u>135,470,975.07</u>	<u>8,537,373.94</u>	<u>280,417,522.70</u>
账面价值				
年末	<u>1,661,303,062.73</u>	<u>22,894,888.34</u>	<u>52,387,406.36</u>	<u>1,736,585,357.43</u>
年初	<u>2,368,937,259.73</u>	<u>31,366,802.16</u>	<u>55,044,681.68</u>	<u>2,455,348,743.57</u>

于 2024 年 12 月 31 日，账面价值人民币 71,846,319.65 元的无形资产用于抵押取得银行借款 (2023 年 12 月 31 日：人民币 0.00 元)。参见附注六、19。

17. 长期待摊费用

	2024 年	2023 年 (经重述)
经营租赁改良支出	1,262,330,270.58	1,348,942,829.09
其他	<u>80,726,741.92</u>	<u>93,789,098.83</u>
	<u>1,343,057,012.50</u>	<u>1,442,731,927.92</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：

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
土地增值税	1,751,411,955.89	1,303,594,674.13
可抵扣亏损	810,922,363.66	1,548,328,616.71
资产减值	586,315,909.54	298,277,961.94
内部交易未实现利润	120,182,477.45	6,600,504.48
其他	<u>60,213,504.61</u>	<u>21,833,396.94</u>
	<u><u>3,329,046,211.15</u></u>	<u><u>3,178,635,154.20</u></u>

于 2024 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 3,478,182,763.38 元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 3,962,529,850.19 元)，可抵扣亏损为人民币 13,503,845,217.12 元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 10,155,857,172.03 元)，到期日为 2025 年到 2029 年。

已确认递延所得税负债：

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
土地增值税	925,291,457.48	612,921,435.56
公允价值变动	75,953,218.11	82,024,760.29
其他	<u>981,576,775.06</u>	<u>1,514,515,500.49</u>
	<u><u>1,982,821,450.65</u></u>	<u><u>2,209,461,696.34</u></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

	<u>2024 年 12 月 31 日</u>	<u>2023 年 12 月 31 日</u> (经重述)	<u>受限原因</u>
			履约保函保证金、安全文明施工费、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	808,796,623.39	1,200,444,693.44	
存货	9,865,353,806.03	10,279,167,091.76	借款抵押
投资性房地产	33,472,745,257.86	6,699,905,634.95	借款抵押
在建工程	214,218,884.68	-	借款抵押
无形资产	71,846,319.65	-	借款抵押
	<u>44,432,960,891.61</u>	<u>18,179,517,420.15</u>	

20. 短期借款

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
保证借款	-	2,201,396,388.89
信用借款	<u>4,002,123,611.11</u>	<u>5,098,782,796.74</u>
	<u>4,002,123,611.11</u>	<u>7,300,179,185.63</u>

21. 合同负债

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
预收物业销售款	159,286,475,352.85	177,243,458,967.45
已结算未完工款	903,507,599.87	1,646,665,849.84
其他	<u>104,488,632.99</u>	<u>97,538,496.69</u>
	<u>160,294,471,585.71</u>	<u>178,987,663,313.98</u>



六、 合并财务报表主要项目注释 (续)

22. 应付职工薪酬

2024 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	581,001,895.04	3,591,690,689.69	3,124,273,488.28	1,048,419,096.45
职工福利费	14,253,334.40	136,393,006.96	135,970,977.13	14,675,364.23
社会保险费	3,672,148.73	107,698,144.84	109,406,714.23	1,963,579.34
其中：医疗保险费	3,497,699.06	99,325,753.55	100,799,757.48	2,023,695.13
工伤保险费	189,506.46	5,550,543.75	5,681,981.32	58,068.89
生育保险费	(15,056.79)	2,821,847.54	2,924,975.43	(118,184.68)
住房公积金	3,142,157.43	164,322,083.41	166,718,474.01	745,766.83
工会经费和职工教育经费	19,377,593.67	60,114,488.90	54,906,810.75	24,585,271.82
其他短期薪酬	53,658,101.28	84,963,740.40	71,829,607.80	66,792,233.88
	675,105,230.55	4,145,182,154.20	3,663,106,072.20	1,157,181,312.55
设定提存计划	25,482,756.32	328,840,192.44	333,442,139.80	20,880,808.96
其中：基本养老保险费	5,901,283.90	209,742,038.93	212,836,052.73	2,807,270.10
失业保险费	163,818.72	9,661,072.59	9,799,018.85	25,872.46
企业年金缴费	19,417,653.70	109,437,080.92	110,807,068.22	18,047,666.40
	700,587,986.87	4,474,022,346.64	3,996,548,212.00	1,178,062,121.51

2023 年 (经重述)

	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	432,939,541.61	3,124,796,202.96	2,976,733,849.53	581,001,895.04
职工福利费	16,131,037.29	162,515,166.00	164,392,868.89	14,253,334.40
社会保险费	3,171,497.13	119,110,501.07	118,609,849.47	3,672,148.73
其中：医疗保险费	2,049,885.46	111,867,128.79	110,419,315.19	3,497,699.06
工伤保险费	198,657.15	4,882,372.18	4,891,522.87	189,506.46
生育保险费	922,954.52	2,361,000.10	3,299,011.41	(15,056.79)
住房公积金	5,561,418.29	174,817,734.93	177,236,995.79	3,142,157.43
工会经费和职工教育经费	24,555,081.37	56,574,436.66	61,751,924.36	19,377,593.67
其他短期薪酬	4,391,558.10	428,696,048.56	379,429,505.38	53,658,101.28
	486,750,133.79	4,066,510,090.18	3,878,154,993.42	675,105,230.55
设定提存计划	20,721,775.84	336,771,621.12	332,010,640.64	25,482,756.32
其中：基本养老保险费	4,958,259.68	215,946,793.76	215,003,769.54	5,901,283.90
失业保险费	157,071.36	6,327,759.71	6,321,012.35	163,818.72
企业年金缴费	15,606,444.80	114,497,067.65	110,685,858.75	19,417,653.70
	507,471,909.63	4,403,281,711.30	4,210,165,634.06	700,587,986.87



六、 合并财务报表主要项目注释 (续)

23. 应交税费

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
土地增值税	7,061,391,040.56	5,179,759,175.22
企业所得税	3,148,105,093.25	2,531,812,134.53
增值税	845,117,653.91	1,626,211,301.25
契税	29,221,847.82	314,292,189.69
房产税	154,357,374.67	111,021,590.29
代扣代缴个人所得税	109,811,528.25	15,814,318.89
城市维护建设税	66,563,626.07	29,918,938.80
教育费附加及地方教育费附加	49,878,297.80	22,120,368.94
土地使用税	22,210,691.37	24,094,422.56
其他	<u>47,804,832.64</u>	<u>48,935,767.35</u>
	<u>11,534,461,986.34</u>	<u>9,903,980,207.52</u>

24. 其他应付款

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
关联方	188,526,935,185.59	207,677,957,366.38
其他	<u>13,537,057,230.84</u>	<u>8,317,372,155.28</u>
	<u>202,063,992,416.43</u>	<u>215,995,329,521.66</u>



六、 合并财务报表主要项目注释 (续)

25. 一年内到期的非流动负债

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
一年内到期的非流动负债 - 长期借款	9,994,552,472.89	6,047,063,078.84
一年内到期的非流动负债 - 应付债券	14,473,386,260.18	8,501,928,452.38
一年内到期的非流动负债 - 租赁负债	213,616,989.78	164,010,037.51
一年内到期的非流动负债 - 长期应付款	<u>5,220,654,813.21</u>	<u>5,924,879,047.77</u>
	<u><u>29,902,210,536.06</u></u>	<u><u>20,637,880,616.50</u></u>

26. 其他流动负债

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
超短期融资债券	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00
待转销项税额	<u>13,948,471,497.85</u>	<u>17,287,425,156.17</u>
	<u><u>19,948,471,497.85</u></u>	<u><u>23,287,425,156.17</u></u>

27. 长期借款

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
保证借款	2,336,954,387.52	8,215,502,231.31
信用借款	33,596,505,490.07	31,623,127,331.27
抵押借款	<u>18,379,414,536.65</u>	<u>6,595,009,761.05</u>
	54,312,874,414.24	46,433,639,323.63
减：一年内到期的长期借款	<u>9,994,552,472.89</u>	<u>6,047,063,078.84</u>
	<u><u>44,318,321,941.35</u></u>	<u><u>40,386,576,244.79</u></u>



六、 合并财务报表主要项目注释 (续)

28. 应付债券

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
三年期中期票据	19,136,529,182.47	28,094,409,662.88
五年期中期票据	29,208,131,607.16	27,588,971,358.95
十年期中期票据	<u>1,505,760,109.13</u>	<u>503,763,451.30</u>
	49,850,420,898.76	56,187,144,473.13
减：一年内到期的应付债券	<u>14,473,386,260.18</u>	<u>8,501,928,452.38</u>
	<u><u>35,377,034,638.58</u></u>	<u><u>47,685,216,020.75</u></u>

29. 租赁负债

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
租赁负债	<u>2,413,146,150.14</u>	<u>2,515,554,799.71</u>
减：一年内到期的租赁负债	<u>213,616,989.78</u>	<u>164,010,037.51</u>
	<u><u>2,199,529,160.36</u></u>	<u><u>2,351,544,762.20</u></u>



六、 合并财务报表主要项目注释 (续)

30. 长期应付款

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
关联方	4,049,834,807.64	3,498,207,524.90
应付股权收购款项	4,914,149,877.00	7,388,553,320.64
其他	<u>1,134,087,703.71</u>	<u>2,018,991,906.67</u>
	10,098,072,388.35	12,905,752,752.21
减：一年内到期的长期应付款	<u>5,220,654,813.21</u>	<u>5,924,879,047.77</u>
	<u><u>4,877,417,575.14</u></u>	<u><u>6,980,873,704.44</u></u>

31. 实收资本

注册资本

	<u>2024 年</u>		<u>2023 年</u>	
	人民币	比例%	人民币	比例%
华润 (深圳) 有限公司	<u>55,000,000,000.00</u>	100.00	<u>30,000,000,000.00</u>	100.00

实收资本

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u>
	人民币	人民币
华润 (深圳) 有限公司	<u><u>55,000,000,000.00</u></u>	<u><u>30,000,000,000.00</u></u>



六、 合并财务报表主要项目注释 (续)

32. 盈余公积

2024 年

	年初余额	本年增加	年末余额
法定盈余公积	<u>2,483,901,838.12</u>	<u>250,395,235.77</u>	<u>2,734,297,073.89</u>

2023 年 (经重述)

	年初余额	本年增加	年末余额
法定盈余公积	<u>1,367,834,643.85</u>	<u>1,116,067,194.27</u>	<u>2,483,901,838.12</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。

33. 未分配利润

	2024 年	2023 年 (经重述)
上年年末未分配利润	17,875,934,882.83	21,802,042,406.74
同一控制下企业合并	(4,859,689.58)	-
本年归属于母公司所有者的净利润	9,953,209,282.77	8,209,301,957.75
减：提取法定盈余公积	250,395,235.77	1,116,067,194.27
股利分配	1,100,000,000.00	11,019,342,287.39
对同一控制下企业合并子公司原股东的分配	<u>44,027,232.03</u>	<u>-</u>
年末未分配利润	<u>26,429,862,008.22</u>	<u>17,875,934,882.83</u>



六、 合并财务报表主要项目注释 (续)

34. 营业收入

营业收入列示如下：

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
主营业务收入	165,171,659,647.65	128,335,926,571.48
其他业务收入	<u>1,089,421,614.07</u>	<u>1,197,749,586.35</u>
	<u>166,261,081,261.72</u>	<u>129,533,676,157.83</u>

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
楼宇销售收入	157,078,795,049.98	120,829,746,628.54
工程施工	2,746,790,549.98	2,989,313,623.80
提供服务收入	3,646,588,663.40	3,605,816,895.57
租金收入	2,335,489,662.39	1,762,632,247.86
其他业务收入	<u>453,417,335.97</u>	<u>346,166,762.06</u>
	<u>166,261,081,261.72</u>	<u>129,533,676,157.83</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：

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
销售商品收入	118,013,584,929.84	63,210,481,228.37
提供服务收入	<u>1,382,293,123.67</u>	<u>1,404,686,254.55</u>



六、 合并财务报表主要项目注释 (续)

35. 财务费用 / (净收益)

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
利息支出	4,480,817,075.69	4,994,044,638.69
减：资本化的利息支出	<u>1,412,494,311.11</u>	<u>1,869,721,307.50</u>
净利息支出	3,068,322,764.58	3,124,323,331.19
利息收入	(2,837,100,941.77)	(3,679,520,812.50)
其他	<u>122,820,901.62</u>	<u>78,682,673.04</u>
	<u><u>354,042,724.43</u></u>	<u><u>(476,514,808.27)</u></u>

36. 其他收益

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
与日常活动相关的政府补助	<u><u>39,057,039.44</u></u>	<u><u>43,625,977.35</u></u>

37. 投资收益

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
按权益法核算的长期股权投资的投资收益	609,701,282.86	1,738,116,619.15
处置长期股权投资收益	3,837,643,822.71	599,893,852.39
其他	<u>178,940,509.44</u>	<u>39,925,695.10</u>
	<u><u>4,626,285,615.01</u></u>	<u><u>2,377,936,166.64</u></u>



六、 合并财务报表主要项目注释 (续)

38. 资产减值损失

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
存货跌价准备	5,112,310,105.58	4,967,510,000.68
投资性房地产减值准备	<u>39,740,647.28</u>	<u>-</u>
	<u><u>5,152,050,752.86</u></u>	<u><u>4,967,510,000.68</u></u>

39. 资产处置收益

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
使用权资产处置收益	2,806,260.78	323,395.04
固定资产处置 (损失) / 利得	(1,779,048.01)	3,353,979.21
无形资产处置 (损失) / 利得	<u>(522,511.57)</u>	<u>165,336.43</u>
	<u><u>504,701.20</u></u>	<u><u>3,842,710.68</u></u>



六、 合并财务报表主要项目注释 (续)

40. 费用按性质分类

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
楼宇销售成本	121,133,065,545.14	95,265,386,332.67
工程施工成本	2,018,002,627.47	3,849,332,585.91
职工薪酬费用	2,566,032,489.57	2,412,538,352.93
服务提供成本	2,564,461,049.76	2,442,256,431.78
折旧费及摊销费用	1,897,122,636.76	1,656,585,091.44
为租金收入所付出之成本	1,364,934,437.65	875,730,805.89
市场推广费	1,206,518,215.32	1,243,362,395.53
专业机构费	524,081,565.25	498,304,128.93
物业管理费	439,659,573.07	340,885,543.23
其他	<u>886,885,597.07</u>	<u>535,130,723.81</u>
	<u>134,600,763,737.06</u>	<u>109,119,512,392.12</u>



六、 合并财务报表主要项目注释 (续)

41. 所得税费用

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
当期所得税费用	8,196,630,143.70	5,971,900,562.19
递延所得税费用	<u>(377,051,302.64)</u>	<u>(588,738,288.57)</u>
	<u><u>7,819,578,841.06</u></u>	<u><u>5,383,162,273.62</u></u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
利润总额	24,432,156,730.65	16,684,963,982.00
按法定税率计算的所得税费用	6,108,039,182.66	4,171,240,995.50
某些子公司适用不同税率的影响	(16,123,039.10)	(948,557.33)
对以前期间当期所得税的调整	64,915,232.38	9,481,263.80
归属于合营企业和联营企业的损益	(152,425,320.72)	(434,529,154.79)
不可抵扣的费用	37,657,974.63	27,295,302.17
利用以前年度可抵扣亏损	(49,236,004.97)	(31,101,919.10)
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣 亏损	1,680,417,330.75	1,641,724,343.37
本年转回以前年度已确认递延所得税资产的 可抵扣亏损的影响	<u>146,333,485.43</u>	<u>-</u>
按本公司实际税率计算的所得税费用	<u><u>7,819,578,841.06</u></u>	<u><u>5,383,162,273.62</u></u>



六、 合并财务报表主要项目注释 (续)

42. 现金流量表相关情况

(1) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量：

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
净利润	16,612,577,889.59	11,301,801,708.38
加：资产减值准备	5,152,050,752.86	4,967,510,000.68
信用减值损失	578,031,577.05	28,976,614.19
投资性房地产折旧及摊销	1,289,524,430.49	1,006,001,622.88
固定资产折旧	180,630,257.09	219,101,970.03
使用权资产折旧	259,143,488.48	284,697,568.64
无形资产摊销	135,363,521.19	120,031,203.27
长期待摊费用摊销	32,460,939.51	26,752,726.62
处置固定资产、无形资产和其他长期 资产的收益	(504,701.20)	(3,842,710.68)
财务费用	4,480,838,841.50	1,039,636,257.87
投资收益	(4,626,285,615.01)	(2,377,936,166.64)
公允价值变动收益	-	(864,286.24)
递延所得税资产减少 / (增加)	139,927,172.65	(151,083,258.55)
递延所得税负债 (减少) / 增加	(516,978,475.29)	448,404,400.00
存货的减少 / (增加)	39,798,456,031.39	(37,702,585,747.68)
经营性应收项目的减少	3,922,247,538.20	12,942,914,096.88
经营性应付项目的 (减少) / 增加	(23,517,135,808.22)	23,761,636,904.27
经营活动产生的现金流量净额	<u>43,920,347,840.28</u>	<u>15,911,152,903.92</u>



六、 合并财务报表主要项目注释 (续)

42. 现金流量表相关情况 (续)

(2) 现金和现金等价物的构成

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
现金及现金等价物的年末余额	92,335,850,892.79	69,329,281,241.90
减：现金及现金等价物的年初余额	<u>69,329,281,241.90</u>	<u>56,267,738,081.32</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>23,006,569,650.89</u>	<u>13,061,543,160.58</u>
	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
货币资金	93,144,647,516.18	70,529,725,935.34
减：受限制的现金及现金等价物	<u>808,796,623.39</u>	<u>1,200,444,693.44</u>
年末现金及现金等价物余额	<u>92,335,850,892.79</u>	<u>69,329,281,241.90</u>

本年本集团与部分子公司少数股东就双方在子公司的资金投入相关条款进行协商并签署协议，将该等资金投入从债权性投入调整为权益性投入，涉及金额约人民币 736,490,000.00 元 (2023 年：人民币 6,200,000,000.00 元)，该调整不涉及现金流入或现金流出。



六、 合并财务报表主要项目注释 (续)

42. 现金流量表相关情况 (续)

(3) 供应商融资安排的有关信息：

(a) 供应商融资安排的条款和条件：

本集团通过多个融资方为供应商提供反向保理服务。合格的供应商可通过供应链金融平台向融资方提交保理业务申请，融资方在审核通过该申请并收到本集团的书面同意后，直接向供应商支付保理款。本集团在保理到期日前需将应付款足额支付至相应的专用账户以结清应付的保理款。在融资方代为向供应商支付货款时，本集团终止对相关应付账款的确认，同时形成对融资方的负债，确认对融资方的负债不涉及现金流入。在本集团到期向融资方偿还相应款项时，涉及现金流出，计入经营活动现金流。

(b) 于供应商融资安排的金融负债的有关信息：

	2024 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日
应付账款	5,256,118,804.82	不适用
其中：供应商已从融资提供方收到的 款项	5,256,118,804.82	不适用

上述金融负债的付款到期日区间情况如下：

	2024 年 12 月 31 日
属于供应商融资安排的金融负债	自收到发票后 390 至 420 天
不属于供应商融资安排的可比应付账款	自收到发票后的 30 至 60 天



七、 分部报告

于 2024 年度及 2023 年度，本集团主要从事房地产开发及相关业务，且经营活动均在中国大陆地区，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利率风险。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。

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到最低水平，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。

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。



八、 金融工具及其风险 (续)

1. 金融工具分类 (续)

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：

2024 年

	1 年以内	1 年至 5 年	5 年以上	合计	资产负债表日 账面价值
短期借款	4,031,811,862.48	-	-	4,031,811,862.48	4,002,123,611.11
应付票据	380,739,942.21	-	-	380,739,942.21	380,739,942.21
应付账款	43,037,336,444.52	-	-	43,037,336,444.52	43,037,336,444.52
其他应付款	202,760,489,906.82	-	-	202,760,489,906.82	202,063,992,416.43
其他流动负债-超短期融资债券	6,134,300,000.00	-	-	6,134,300,000.00	6,000,000,000.00
长期借款 (含一年内到期的 长期借款)	11,486,687,764.54	34,835,257,650.13	14,631,790,567.42	60,953,735,982.09	54,312,874,414.24
应付债券 (含一年内到期的 应付债券)	15,864,466,134.33	35,922,036,642.49	1,547,361,659.83	53,333,864,436.65	49,850,420,898.76
长期应付款 (含一年内到期的 长期应付款)	5,405,607,668.72	5,260,134,702.10	-	10,665,742,370.82	10,098,072,388.35
租赁负债 (含一年内到期的 租赁负债)	334,695,631.19	2,725,643,115.51	296,286,055.96	3,356,624,802.66	2,413,146,150.14
	<u>289,436,135,354.81</u>	<u>78,743,072,110.23</u>	<u>16,475,438,283.21</u>	<u>384,654,645,748.25</u>	<u>372,158,706,265.76</u>

2023 年 (经重述)

	1 年以内	1 年至 5 年	5 年以上	合计	资产负债表日 账面价值
短期借款	7,411,994,251.16	-	-	7,411,994,251.16	7,300,179,185.63
应付票据	1,781,035,615.49	-	-	1,781,035,615.49	1,781,035,615.49
应付账款	50,136,977,994.56	-	-	50,136,977,994.56	50,136,977,994.56
其他应付款	217,145,762,602.62	-	-	217,145,762,602.62	215,995,329,521.66
其他流动负债-超短期融资债券	6,022,592,000.00	-	-	6,022,592,000.00	6,000,000,000.00
长期借款 (含一年内到期的 长期借款)	7,463,008,463.46	37,679,825,464.87	5,978,997,992.72	51,121,831,921.05	46,433,639,323.63
应付债券 (含一年内到期的 应付债券)	10,134,742,776.81	50,527,441,969.01	-	60,662,184,745.82	56,187,144,473.13
长期应付款 (含一年内到期的 长期应付款)	6,269,629,761.32	7,551,419,751.41	-	13,821,049,512.73	12,905,752,752.21
租赁负债 (含一年内到期的 租赁负债)	298,319,984.13	2,446,295,759.13	287,553,484.29	3,032,169,227.55	2,515,554,799.71
	<u>306,664,063,449.55</u>	<u>98,204,982,944.42</u>	<u>6,266,551,477.01</u>	<u>411,135,597,870.98</u>	<u>399,255,613,666.02</u>



八、 金融工具及其风险 (续)

1. 金融工具分类 (续)

利率风险

本集团面临的市场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。

本集团于 2024 年 12 月 31 日持有的主要计息金融工具包括短期借款、其他应付款、长期借款、应付债券、租赁负债及长期应付款，其中固定利率金融负债余额合计人民币 872 亿元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 1,076 亿元)；浮动利率金融负债余额合计人民币 501 亿元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 443 亿元)。

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。



八、 金融工具及其风险 (续)

1. 金融工具分类 (续)

2024 年

	基点 增加 / (减少)	净利润 (减少) / 增加	所有者权益合计 (减少) / 增加
浮动利率借款	50	(128,776,005.15)	(128,776,005.15)
浮动利率借款	(50)	<u>128,776,005.15</u>	<u>128,776,005.15</u>

2023 年

	基点 增加 / (减少)	净利润 (减少) / 增加	所有者权益合计 (减少) / 增加
浮动利率借款	50	(103,859,556.58)	(103,859,556.58)
浮动利率借款	(50)	<u>103,859,556.58</u>	<u>103,859,556.58</u>

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。

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。



十、 关联方关系及其交易 (续)

2. 母公司和子公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司 持股比例 (%)	对本公司 表决权比例 (%)	注册资本
华润 (深圳) 有限公司	深圳	房地产开发、经营	100	100	64 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	最终控制母公司
华润置地 (深圳) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润环保服务有限公司	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
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
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 (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
润楹物业服务 (成都) 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 (湖南) 发展有限公司	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
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
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 (临沂) 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 (济南) 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
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
华润置地 (贵阳) 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 (南昌) 开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
沈阳润地城市运营管理服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润新鸿基 (杭州) 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
华润置地开发 (北京) 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 (沈阳) 地产有限公司	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
润欣商业投资 (深圳) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
润忻享商业管理 (成都) 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
华润置地投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
东阿县东阿阿胶旅游养生有限公司	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
华润置地 (郑州) 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
华润辽宁医药有限公司	受同一最终控股母公司控制
润家咨询顾问 (北京) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
润楹物业科技服务有限公司	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 (深圳) 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
华润湖北医药有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润武汉医药有限公司	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
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
华润置地 (重庆) 实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润五丰供应链管理 (广东) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
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



十、 关联方关系及其交易 (续)

3. 其他关联方 (续)

关联方关系

华润润泽商业发展 (南京) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
润欣商业管理 (扬州) 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
华润广西医药有限公司	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
润欣商业管理 (深圳) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
海南润忻商贸有限公司	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
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
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 (大连) 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 (苏州) 开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地 (桂林) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地发展 (海南) 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
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
华润置地 (长春) 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
华润置地 (南宁) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
青岛城阳润欣商业发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
合肥华润三九医药有限公司	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
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
华润知识产权管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
广西水电医院	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 (烟台) 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
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
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



十、 关联方关系及其交易 (续)

3. 其他关联方 (续)

关联方关系

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
润加物业服务 (佛山) 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
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
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
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
华润置地 (大连) 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
成都润置天府房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市润置城市建设管理有限公司	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
宜昌金沙回沙酒销售有限公司	受同一最终控股母公司控制
润家商业 (深圳) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润超级市场有限公司	受同一最终控股母公司控制
宜宾华润燃气有限公司	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
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 (成都) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
北京华京大厦有限公司	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
重庆润隆实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳华润三九医药贸易有限公司	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
江苏苏果超市有限公司	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
华润置地有限公司	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
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



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 (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 (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
成都润泽蓉泰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) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
优高雅有限公司	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
上海华润建筑设计研究院有限公司	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
华润新鸿基物业管理 (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 (重庆) 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
北京华润大厦有限公司	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
华润置地 (南通) 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
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 (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
华润置地 (沈阳) 房地产开发有限公司	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
华润置地 (淄博) 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

上海华润万家超市有限公司	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
华润置地 (日照) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润新鸿基 (杭州) 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 (西安) 商业物业管理有限公司	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
华润城市交通设施 (重庆) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
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 (徐州) 发展有限公司	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
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
华润雪花啤酒 (中国) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
润欣商业管理 (大连) 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
润欣商业发展 (鞍山) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
润欣商业管理秦皇岛有限公司	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
山东东阿阿胶健康管理连锁有限公司	受同一最终控股母公司控制
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
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
华润置地 (南昌) 实业有限公司	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 (哈尔滨) 房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润网络 (深圳) 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



十、 关联方关系及其交易 (续)

3. 其他关联方 (续)

关联方关系

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
华润欢乐颂商业管理 (深圳) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
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 (沈阳) 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
西安港润房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
上海佳晟房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
湖北润联物业管理有限公司	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
横琴新丰乐壹号投资合伙企业 (有限合伙)	受同一最终控股母公司控制
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
华润置地 (海南) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
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
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
华润停车场 (天津) 有限公司	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
China Resources Land (Overseas) Service Limited	受同一最终控股母公司控制
广西领傲实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
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
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
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
深圳市润雪实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
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
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
万象生活服务 (宁波) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
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
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
润欣置业 (北京) 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



十、 关联方关系及其交易 (续)

3. 其他关联方 (续)

关联方关系

北京兴翔置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
郑州华泓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
成都润景智慧城市管理服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
成都轨道润欣商业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润城市发展咨询有限公司	受同一最终控股母公司控制
宁波润盛房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
北京润实置业有限公司	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
润樾千城物业服务(绵阳)有限公司	受同一最终控股母公司控制
禹洲物业服务服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
禹洲星城(舟山)物业服务服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
福建万龙物业管理服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
上海禹家生活物业发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
重庆润锦房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
山西润嘉众诚物业服务服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
舟山之信物业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
江苏中南物业服务服务有限公司	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
山东润嘉融汇城市运营服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
青岛中南物业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
余姚中锦物业服务服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
唐山中南国际旅游度假物业服务有限责任公司	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
青岛润商投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
成都润置蓉武房地产开发有限公司	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
成都润泽蓉西房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
成都润泽蓉东房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市润亚城市运营服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
厦门兆绮盛房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
长沙润悦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

润加物业管理 (温州) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
海南润棠投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
宁波泓鄞房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
润加物业经纪顾问 (深圳) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
昆山润创城市服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
润粤商业管理 (深圳) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
青岛崂润投资发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
厦门润置房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
广东华润碳能科技有限公司	受同一最终控股母公司控制
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
无锡润鼎建设管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
宁波润鸿房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
惠州润驰酒店管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
武汉市润悦房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
成都朗基汇物业服务有限责任公司	受同一最终控股母公司控制
成都润科城市管理服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
成都蜀润城市管理服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
成都朗逸物业服务服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
江门朗基物业服务服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
绵阳朗源物业服务服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
佛山市朗基物业服务服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
西安朗基物业服务服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
重庆腾基物业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
西安空港润欣商业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
北京润盈置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
北京润悦置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
润亚城市运营服务 (浙江) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
润万 (深圳) 企业管理咨询服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
成都华天润楹城市管理服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
润新苏 (无锡) 商业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
润新浙 (杭州) 商业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
润通城市运营管理服务 (沈阳) 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

华润股份有限公司	受同一最终控股母公司控制
重庆润怡丰和房地产开发有限公司	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
华润置地 (武汉) 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
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
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 (鞍山) 开发有限公司	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
唐山瑞昕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 (徐州) 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
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
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
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 (大连) 房地产开发有限公司	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
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
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
重庆绿华置业发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
珠海横琴润弘叁号投资企业 (有限合伙)	受同一最终控股母公司控制
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
嘉兴市润昇企业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
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
杭州润昌企业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
成都兆和玥房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市润鑫一号投资合伙企业 (有限合伙)	受同一最终控股母公司控制
唐山润投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

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
深圳嘉明润成管理咨询合伙企业 (有限合伙)	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
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 (盐城) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
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
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
北京医药集团有限责任公司	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
润欣商业发展 (福建) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
青岛城阳润欣商业发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
襄阳华润燃气有限公司	受同一最终控股母公司控制
长沙润信商业管理服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润燃气产业发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润电力湖北有限公司	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
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
华润电力技术研究院有限公司	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
华润智算科技 (广东) 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
华润隆地有限公司	受同一最终控股母公司控制
润欣商业管理 (扬州) 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
华润怡宝饮料 (六安) 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
华润智算科技 (广东) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润水泥 (平南) 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
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



十、 关联方关系及其交易 (续)

3. 其他关联方 (续)

	关联方关系
泳涛投资有限公司	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
华润电力投资有限公司	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
华润现代服务 (深圳) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
多凯投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
速益投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
大连华润燃气有限公司	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
华润风电 (峡江) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润数字科技有限公司	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
汕头市华润新奥燃气有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润商业保理 (天津) 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
清流润福新材料科技有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润数字科技 (兰州) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润万家生活超市 (浙江) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润微集成电路 (无锡) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润守正招标有限公司	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
明翠企业有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润万家商业科技 (甘肃) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
孵化项目 (一) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市罗湖华润万家商业科技有限公司	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
坚实置地 (上海) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
Linfull Investments Limited	受同一最终控股母公司控制
Upper Able Investments Limited	受同一最终控股母公司控制
協恒有限公司	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
华润新能源投资有限公司	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

木棉花酒店 (深圳) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润金控投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润万家商业 (四川) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
雪花酿酒有限公司	受同一最终控股母公司控制
润楹千城物业服务 (绵阳) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
上海思联商业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
上海多经矩阵电子商务有限公司	受同一最终控股母公司控制
厦门益润投资有限公司	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
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
润欣商业管理秦皇岛有限公司	受同一最终控股母公司控制
莆田兆启置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
南通海门区中南物业管理有限公司	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
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
唐山瑞昕房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
成都润泽蓉泰房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润五丰 (中国) 投资有限公司	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
华润深国投信托有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润电力湖南有限公司	受同一最终控股母公司控制
海南中南物业服务服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
东阿阿胶股份有限公司	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
润欣商业发展 (鞍山) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
辽宁华润五丰营销有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润五丰农业开发 (中国) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
润心医疗服务 (珠海) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
内蒙古环投润馨综合服务有限公司	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
华润新能源 (连州) 风能有限公司	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

华润万家商业科技 (大连) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
湖南华润万家生活超市有限公司	受同一最终控股母公司控制
西安秦尚置业有限责任公司	联合营公司
华润置地前海有限公司	联合营公司
深圳市深润联合物业管理有限公司	联合营公司
华润置地 (石家庄) 有限公司	联合营公司
太原嘉昇商业地产有限公司	联合营公司
杭州嘉昇商业地产有限公司	联合营公司
上海华筵房地产开发有限公司	联合营公司
宁波通益房地产开发有限公司	联合营公司
天津乐城置业有限公司	联合营公司
深圳市湖贝乐兴房地产开发有限公司	联合营公司
深圳市国润金海房地产有限公司	联合营公司
深圳市润宏房地产有限公司	联合营公司
北京新镇置业有限责任公司	联合营公司
华润置地 (合肥) 有限公司	联合营公司
华润置地 (南通) 发展有限公司	联合营公司
华润置地森马实业 (温州) 有限公司	联合营公司
成都锦发有巢住房租赁有限公司	联合营公司
徐州铭智房地产开发有限公司	联合营公司
上海富浦滨江开发建设投资有限公司	联合营公司
中山市华润置地房地产发展有限公司	联合营公司
上海华合房地产开发有限公司	联合营公司
上海通益置业有限公司	联合营公司
郑州润兴置业有限公司	联合营公司
杭州地铁武林置业有限公司	联合营公司
南京润茂置业有限公司	联合营公司
南京华崧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
上海润宁体育发展有限公司	联合营公司
南京仁恒江岛置业有限公司	联合营公司
宁波泓祥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
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
宁波泓喆房地产开发有限公司	联合营公司
华润置地 (太原) 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
有巢住房租赁服务 (天津) 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
青岛地铁润置投资有限公司	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
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
无锡润通房地产开发有限公司	联合营公司
深圳市华润润城发展有限公司	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
邯郸市润广房地产开发有限公司	联合营公司
沈阳林润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
济宁润置产业发展有限公司	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
唐山建投房地产开发有限公司	联合营公司
烟台润佳房地产有限公司	联合营公司
深圳市湖贝顺润投资有限公司	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
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
青岛西海岸科创投资开发有限公司	联合营公司
浙江润嘉商业管理有限公司	联合营公司
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
绍兴润盈房地产开发有限公司	联合营公司
青岛地铁华润置地投资有限公司	联合营公司
宁波泓道房地产开发有限公司	联合营公司
有巢房屋租赁 (上海) 有限公司	联合营公司
上海有巢优厦房屋租赁有限公司	联合营公司
润城新产业 (深圳) 有限公司	联合营公司
哈尔滨润置房地产开发有限公司	联合营公司
润盈愿景 (成都) 住房租赁有限公司	联合营公司
无锡铭润房地产开发有限公司	联合营公司
嘉兴润商建设开发有限公司	联合营公司
嘉兴润高建设开发有限公司	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
青岛青铁润达智能设备有限公司	联合营公司
北京顺进商务咨询有限公司	联合营公司
宁波开润房屋租赁有限公司	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
大连润泰九里置业有限公司	联合营公司
成都长天益丰住房租赁有限公司	联合营公司
青岛锦琴物业服务有限公司	联合营公司
广州市润川房地产开发有限公司	联合营公司
广州新润房地产有限责任公司	联合营公司
苏州润城盛家房地产有限公司	联合营公司
合肥科辰地产有限公司	联合营公司
江苏沁润科技园房地产开发有限公司	联合营公司
南京华铎房地产开发有限公司	联合营公司
合肥滨润置业有限公司	联合营公司
邯郸市润景房地产开发有限公司	联合营公司
广州市隆佳润投资发展有限公司	联合营公司
合肥潭骏装饰装修有限公司	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
郑州新发展润置房地产开发有限公司	联合营公司
桐乡桐润商业管理有限公司	联合营公司
深圳润凯酒店管理有限公司	联合营公司
太原侨晋置业有限公司	联合营公司
重庆怡润华成房地产开发有限公司	联合营公司
深圳市保玉房地产开发有限公司	联合营公司
南京安洲置业有限公司	联合营公司
华润置地 (沈阳) 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
广州璟晔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
杭州添智投资有限公司	联合营公司
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
杭州保泓房地产开发有限公司	联合营公司
唐山富润房地产开发有限公司	联合营公司
北京洺润置业有限公司	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
常州润辉置业有限公司	联合营公司
上海贞润企业咨询有限公司	联合营公司
青岛鲁商润置投资开发有限公司	联合营公司
北京泷润置业有限公司	联合营公司
广州华耀房地产开发有限公司	联合营公司
北京毓秀置业有限公司	联合营公司
厦门润昀房地产开发有限公司	联合营公司
深圳市矿润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
上海士林置业有限公司	联合营公司
杭州浙怡置业有限公司	联合营公司
广州绿嵘房地产开发有限公司	联合营公司
北京合力运兴置业有限公司	联合营公司
成都华卓联弘房地产开发有限公司	联合营公司
北京顺恒远泰置业有限公司	联合营公司
成都兆玥璟房地产开发有限公司	联合营公司
成都华睿联弘房地产开发有限公司	联合营公司
青岛嘉昇润城商业管理有限公司	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
天津中储恒丰置业有限公司	联合营公司
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
上海润泓盛房地产开发有限公司	联合营公司
交投嘉华(宜昌)城市发展有限公司	联合营公司
温州鼎润房地产开发有限公司	联合营公司
武汉地润志合置业有限公司	联合营公司
苏州保璟置业有限公司	联合营公司
徐州招盛置业有限公司	联合营公司
广州碧臻房地产开发有限公司	联合营公司
杭州滨跃实业有限公司	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
润盈愿景 (成都) 住房租赁有限公司	联合营公司
北京汇瀛恒安置业有限公司	联合营公司
北京新镇置业有限责任公司	联合营公司
华润置地 (杭州) 发展有限公司	联合营公司
杭州润昕置业有限公司	联合营公司
广州市润意房地产开发有限公司	联合营公司
北京东富益通投资中心 (有限合伙)	联合营公司
北京兴晔置业有限公司	联合营公司
北京慧盈装饰工程有限公司	联合营公司
无锡润腾房地产开发有限公司	联合营公司
上海富瀛滨江开发建设投资有限公司	联合营公司
嘉兴新锦置业有限公司	联合营公司
北京朝金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
广州穗海置业有限公司	联合营公司
北京望和润致置业有限公司	联合营公司
浙江润嘉置地有限公司	联合营公司
北京愿景安居管理咨询有限公司	联合营公司
合肥启璋房地产开发有限公司	联合营公司
揭阳祥誉实业投资有限公司	联合营公司
福州中泓盛实业有限公司	联合营公司
郑州隆顺置业有限公司	联合营公司
深圳市丰明房地产开发有限公司	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
北京怡和置业有限公司	联合营公司
广州联洲房地产有限公司	联合营公司
湖北万德莱纯生科技有限公司	联合营公司
苏州盛玺房地产有限公司	联合营公司
湖北疏港投资有限公司	联合营公司
湖北迎宾地产有限公司	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
北京万信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
太原首润房地产开发有限公司	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
厦门润金悦地产有限公司	联合营公司
厦门稳投房地产开发有限公司	联合营公司
保定首开润怡房地产开发有限公司	联合营公司
中交润致 (北京) 置业有限公司	联合营公司
华城新产业投资 (佛山) 有限公司	联合营公司
烟台润商实业有限公司	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
北京正德丰泽房地产开发有限公司	联合营公司
安徽辉采科技有限公司	联合营公司
太原润坤置业有限公司	联合营公司
广州联森房地产有限公司	联合营公司
上海华泓尚隆房地产开发有限公司	联合营公司
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
南京华帛钜盛房地产开发有限公司	联合营公司
南昌正润置业有限公司	联合营公司
南京锐灏房地产开发有限公司	联合营公司
武汉招润碧盈房地产开发有限公司	联合营公司
上海卓置房地产开发有限公司	联合营公司
上海万盛房地产有限公司	联合营公司
东莞市润地房地产有限公司	联合营公司
温州京都城房地产开发有限公司	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
长春金地至胜房地产开发有限公司	联合营公司
深圳市润招房地产有限公司	联合营公司
北京汇瀛恒安置业有限公司	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
北京铭海置业有限公司	联合营公司
深圳洛悦房地产有限公司	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
苏州颐永居置业有限公司	联合营公司
杭州铎翎置业有限公司	联合营公司
苏州铎景创盛置业有限公司	联合营公司
杭州秀润企业管理有限公司	联合营公司
泰安华新置地有限公司	联合营公司
润创数智科技 (佛山) 有限公司	联合营公司
宁波润祥房地产开发有限公司	联合营公司
北京紫麟置业有限公司	联合营公司
北京新镇置业有限责任公司	联合营公司
华润置地 (太原) 发展有限公司	联合营公司
华南生物示范基地 (惠州) 产业园有限公司	联合营公司
成都市恒裕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)

4. 本集团与关联方的主要交易

(1) 其他主要的关联交易

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u>
	<u>金额</u>	(经重述) <u>金额</u>
利息支出	1,296,404,695.98	2,114,782,043.78
利息收入	1,597,466,587.82	2,074,799,397.44
担保费支出	901,757.43	4,669,864.23
销售商品	2,601,567.06	1,036,644.17
提供担保	21,182,549,062.73	34,228,191,049.07
提供劳务	1,270,289,422.04	3,058,260,342.60
接受担保	3,054,500,000.00	2,665,000,000.00
接受劳务	1,576,827,000.92	1,551,753,401.84
购买商品	3,173,591,636.48	2,732,424,431.00



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：

	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日 (经重述)	
	本年发生净额	本年年末余额	本年发生净额	本年年末余额
借入 / (偿还)				
其他应付款	(16,000,418,081.12)	183,327,813,476.41	(7,725,281,670.24)	199,328,231,557.53
长期应付款 (含一年内到期的 长期应付款)	551,627,282.74	4,049,834,807.64	306,088,644.90	3,498,207,524.90
	<u>(15,448,790,798.38)</u>	<u>187,377,648,284.05</u>	<u>(7,419,193,025.34)</u>	<u>202,826,439,082.43</u>
借出				
其他应收款	15,261,024,802.79	141,514,852,388.55	6,882,444,990.84	126,253,827,585.76
长期应收款 (含一年内到期的 长期应收款)	543,074,202.16	6,256,566,353.25	1,066,007,298.10	5,713,492,151.09
	<u>15,804,099,004.95</u>	<u>147,771,418,741.80</u>	<u>7,948,452,288.94</u>	<u>131,967,319,736.85</u>

注： 于 2024 年度及 2023 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。

5. 关联方应收应付款项余额

(1) 应收票据

	2024 年		2023 年 (经重述)	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
华润 (深圳) 有限公司	46,096,240.40	-	60,267,128.52	-
华润置地 (深圳) 有限公司	10,541,486.75	-	296,583,313.02	-
华润置地 (长春) 有限公司	4,524,967.94	-	6,987,689.63	-
华润 (沈阳) 地产有限公司	188,548.35	-	24,890,641.75	-
昆明华润置地三联置业有限公司	-	-	19,569,624.63	-
华润置地 (南昌) 开发有限公司	-	-	7,715,220.70	-
华润新鸿基房地产 (无锡) 有限公司	-	-	7,108,498.11	-
华润沿海 (惠州) 发展有限公司	-	-	6,757,709.63	-
南昌润象房地产开发有限公司	-	-	6,720,167.70	-
其他关联方	-	-	12,995,940.90	-
	<u>61,351,243.44</u>	<u>-</u>	<u>449,595,934.59</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

	2024 年		2023 年 (经重述)	
	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	236,402,273.66	-	247,303,722.83	-
惠州市利华房地产有限公司	135,454,125.02	-	154,154,246.11	-
华润 (深圳) 有限公司	132,698,855.52	-	45,307,499.26	-
华润置地 (重庆) 有限公司	102,053,005.43	-	121,692,203.30	-
深圳市湖贝乐兴房地产开发有限公司	85,099,584.23	-	63,332,026.93	-
南昌润象房地产开发有限公司	80,690,763.35	-	86,927,311.40	-
深圳市润雪实业有限公司	75,522,073.50	-	78,460,696.66	-
横琴万象世界发展有限公司	68,548,394.29	-	68,543,957.62	-
济宁润置产业发展有限公司	63,055,017.20	-	51,942,777.77	-
绍兴润盈房地产开发有限公司	62,387,339.57	-	85,994,326.14	-
广州新润房地产有限责任公司	62,052,101.05	-	20,032.30	-
华润 (沈阳) 地产有限公司	51,585,487.03	-	18,842,177.73	-
华润置地城市运营管理 (深圳) 有限公司	49,087,356.24	-	911,973.59	-
华润置地 (长春) 有限公司	45,851,829.42	-	51,631,885.24	-
杭州润地健康投资管理有限公司	44,701,518.19	-	59,939,404.19	-
华润万家购物中心 (杭州) 有限公司	38,386,586.34	-	49,305,504.55	-
华润沿海 (惠州) 发展有限公司	35,636,613.04	-	43,086,216.73	-
海南华润石梅湾旅游开发有限公司	34,764,882.93	-	36,566,507.65	-
杭州润昕置业有限公司	32,139,252.80	-	36,110,220.72	-
北京新镇置业有限责任公司	29,176,231.65	-	31,100,684.47	-
淮安润泽房地产开发有限公司	28,616,035.06	-	42,232,413.57	-
华润置地 (南昌) 开发有限公司	24,387,286.87	-	37,498,012.39	-
华润置地 (武汉) 开发有限公司	24,025,675.15	-	21,594,591.62	-
合肥润琬房地产开发有限公司	23,017,128.59	-	1,673,687.45	-
华润置地 (成都) 成华有限公司	22,622,204.35	-	29,734,391.64	-
其他关联方	706,847,902.28	-	1,027,285,270.87	-
	<u>2,294,809,522.76</u>	<u>-</u>	<u>2,491,191,742.73</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

	2024 年		2023 年 (经重述)	
	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	22,510,105,544.51	-	24,081,005,884.26	-
华润 (深圳) 有限公司	19,329,386,934.14	-	19,208,834,875.32	-
上海煦臻企业管理有限公司	7,688,051,835.83	-	407,000,000.00	-
华润置地有限公司	6,779,532,270.39	-	15,779,141,020.39	-
华润置地 (成都) 有限公司	6,297,500,000.00	-	6,297,882,638.89	-
重庆天拓置业发展有限公司	4,730,041,259.60	-	4,259,267,979.45	-
北京润悦置业有限公司	3,444,589,447.72	-	-	-
华润置地开发 (北京) 有限公司	3,436,609,469.00	-	24,475,704.03	-
淮安润泽房地产开发有限公司	2,934,492,480.65	-	2,934,576,417.60	-
华润置地 (宁波) 有限公司	2,217,773,685.33	-	1,950,267,627.49	-
WING TO INVESTMENT LIMITED	1,874,744,996.04	-	1,393,202,300.00	-
华润置地 (哈尔滨) 房地产有限公司	1,817,655,525.80	-	2,142,630,000.00	-
华润置地 (武汉) 有限公司	1,697,856,262.11	-	1,667,459,595.48	-
鄂州润置房地产开发有限公司	1,532,470,000.00	-	1,368,222,567.73	-
深圳市湖贝顺润投资有限公司	1,520,139,518.02	-	713,730,636.68	-
华润置地 (郑州) 有限公司	1,487,889,785.07	-	1,618,998,963.33	-
华润置地 (厦门) 房地产开发有限公司	1,375,016,188.51	-	1,375,050,668.45	-
华润置地 (长春) 有限公司	1,248,393,946.77	-	2,383,594,132.11	-
华润置地 (福州) 有限公司	1,070,500,000.00	-	1,070,500,000.00	-
贵阳润明置业有限公司	962,194,315.11	-	1,070,500,000.00	-
天津市中辰朝华置业有限公司	955,265,849.98	-	1,044,365,849.98	-
西安华润置地发展有限公司	909,642,580.39	-	909,600,000.00	-
重庆润怡丰和房地产开发有限公司	887,713,371.69	-	650,030,019.61	-
无锡铭润房地产开发有限公司	826,555,895.43	-	825,978,397.69	-
深圳市润宏房地产有限公司	736,121,349.23	-	1,397,195,914.41	-
华润置地 (苏州) 发展有限公司	714,698,411.63	-	714,500,000.00	-
华润置地 (徐州) 发展有限公司	663,000,000.00	-	662,859,313.72	-
北京通惠时代企业管理有限公司	652,280,000.01	-	652,291,834.74	-
广州穗海置业有限公司	628,637,498.75	-	848,637,498.75	-



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)

	2024 年		2023 年 (经重述)	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
华润置地 (成都) 青羊有限公司	609,216,481.20	-	640,554,258.98	-
润欣置业 (北京) 有限公司	603,264,368.06	-	603,264,368.06	-
北京望和润致置业有限公司	595,000,000.01	-	1,695,000,000.01	-
华润置地 (福州) 发展有限公司	580,000,000.00	-	1,695,000,000.01	-
南宁润颐五象房地产有限公司	577,773,280.00	-	580,000,000.00	-
华润置地 (重庆) 实业有限公司	570,189,775.02	-	577,773,280.00	-
宁波钱湖乐都置业有限公司	567,000,000.00	-	607,000,000.00	-
苏州润腾房地产有限公司	559,927,075.00	-	607,000,000.00	-
北京朝金房地产开发有限公司	413,757,900.00	(413,757,900.00)	413,757,900.00	-
其他关联方	37,165,952,674.19	-	24,497,737,004.97	-
合计	143,170,939,975.19	(413,757,900.00)	129,368,886,652.14	-

(4) 预付款项

	2024 年		2023 年 (经重述)	
	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	140,903,369.68	-	288,157,911.33	-
深圳市优高雅建筑装饰有限公司	26,528,280.02	-	12,719,168.20	-
深圳市润置城市建设管理有限公司	9,670,047.16	-	-	-
润欣商业投资 (深圳) 有限公司	9,581,560.06	-	209,404.91	-
润忻享商业管理 (成都) 有限公司	7,559,042.01	-	22,458,304.25	-
珠海励致洋行办公家私有限公司	5,426,304.83	-	3,015,197.53	-
其他关联方	11,441,610.84	-	28,317,164.98	-
	211,110,214.60	-	354,877,151.20	-



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 (含一年内到期的长期应收款)

	2024 年		2023 年 (经重述)	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
上海润泓盛房地产开发有限公司	1,391,737,989.03	-	-	-
天津乐城置业有限公司	1,248,813,376.91	-	1,248,813,376.91	-
北京开创金润置业有限公司	847,024,075.54	-	847,024,075.54	-
华润置地 (上海) 有限公司	600,000,000.00	-	600,000,000.00	-
鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司	550,527,953.93	-	550,527,953.93	-
北京永安佑泰房地产开发有限公司	353,231,400.00	-	353,231,400.00	-
葛洲坝润明 (武汉) 房地产开发有限 公司	243,780,000.00	-	-	-
广州穗海置业有限公司	220,000,000.00	-	-	-
湖北广家洲投资有限公司	196,000,000.00	-	145,000,000.00	-
哈尔滨润置房地产开发有限公司	122,500,000.00	-	400,000,000.00	-
成都长天益丰住房租赁有限公司	98,000,000.00	-	-	-
鄂州滨湖地产有限责任公司	78,000,000.00	-	72,000,000.00	-
北京正德丰泽房地产开发有限公司	70,048,800.05	-	70,048,800.05	-
南京润茂置业有限公司	51,425,000.00	-	-	-
成都锦发有巢住房租赁有限公司	41,160,000.00	-	130,843,410.03	-
北京朝金房地产开发有限公司	143,637,257.19	(143,637,256.19)	143,637,256.19	-
其他关联方	680,500.60	-	1,152,365,878.44	-
	<u>6,256,566,353.25</u>	<u>(143,637,256.19)</u>	<u>5,713,492,151.09</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

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
北京优高雅装饰工程有限公司	3,697,444.49	23,100,496.80
成都优高雅建筑装饰有限公司	1,429,321.31	54,174,593.82
深圳市优高雅建筑装饰有限公司	221,040.73	26,296,149.96
润材电子商务有限公司	12,009.00	598,952.29
上海优高雅建筑装饰有限公司	0.32	18,962,108.20
珠海励致洋行办公家私有限公司	-	6,000,590.33
华润智算科技 (广东) 有限公司	-	459,664.72
	<u>5,359,815.85</u>	<u>129,592,556.12</u>

(7) 应付账款

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
润材电子商务有限公司	1,338,026,332.13	1,216,240,016.40
华润商业保理 (天津) 有限公司	405,960,362.44	71,546,711.94
成都优高雅建筑装饰有限公司	157,374,974.71	141,365,994.40
深圳市优高雅建筑装饰有限公司	133,610,355.63	151,696,224.43
润楹物业服务 (成都) 有限公司	79,733,022.29	69,854,590.86
华润数字科技有限公司	74,261,761.97	17,443,437.11
其他关联方	452,513,438.32	476,012,140.87
	<u>2,641,480,247.49</u>	<u>2,144,159,116.01</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

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
华润置地开发 (北京) 有限公司	12,616,529,084.07	11,655,210,577.50
润材电子商务有限公司	11,923,154,189.65	9,949,758,987.13
华润 (深圳) 有限公司	7,285,048,987.35	11,544,564,376.38
华润 (沈阳) 地产有限公司	7,011,250,484.53	1,730,087,370.89
华润置地 (深圳) 发展有限公司	6,303,336,652.45	6,133,714,199.83
华润置地 (厦门) 房地产开发有限公司	4,885,594,955.93	411,104,267.20
华润置地 (重庆) 有限公司	4,600,586,858.95	4,779,006,231.97
华润置地 (深圳) 有限公司	4,099,858,378.00	14,833,340,956.61
华润置地前海有限公司	3,910,735,754.08	3,911,469,055.95
北京润臻置业有限公司	3,702,752,369.89	6,217,267,660.83
北京华润大厦有限公司	3,415,857,153.29	3,389,308,755.67
上海通益置业有限公司	2,799,883,598.45	2,130,901,166.91
海南华润石梅湾旅游开发有限公司	2,521,829,167.90	839,667,546.25
成都华润置地驿都房地产有限公司	2,311,485,724.96	4,477,358,620.01
华润置地 (成都) 有限公司	2,190,553,391.26	1,298,713,421.48
长沙润悦房地产开发有限公司	2,115,311,252.74	1,438,652,718.22
郑州华泓房地产开发有限公司	2,078,179,758.34	1,799,824,935.35
桐乡润创建设开发有限公司	2,061,952,862.28	2,009,301,634.16
华润置地 (成都) 成华有限公司	2,030,346,956.06	1,054,751,134.63
Linfull Investments Limited	1,947,294,574.33	1,947,294,574.33
厦门兆绮盛房地产开发有限公司	1,921,326,793.04	1,155,434,941.49
南京华崧房地产开发有限公司	1,864,656,586.25	1,945,326,160.18
成都润泽蓉锦房地产开发有限公司	1,764,462,566.03	1,771,535,878.54
北京泷润置业有限公司	1,707,393,716.23	1,765,292,148.57



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)

	2024 年	2023 年 (经重述)
北京润能置业有限公司	1,626,900,000.00	1,446,500,000.00
华润置地 (郑州) 有限公司	1,616,863,038.27	415,893,939.05
华润置地 (上海) 有限公司	1,482,200,392.39	3,643,233,832.71
华润置地 (厦门) 有限公司	1,427,320,272.70	1,424,293,908.75
沈阳华润置地紫云府房地产有限公司	1,356,186,518.83	628,207,486.81
华润 (上海) 房地产开发有限公司	1,301,958,347.45	1,341,917,756.48
华润置地 (武汉) 开发有限公司	1,283,129,112.35	1,281,682,853.15
长沙润城房地产开发有限公司	1,193,323,398.93	2,002,275,305.82
北京润实置业有限公司	1,143,191,984.71	525,839,317.92
华润置地 (成都) 发展有限公司	1,139,724,045.33	2,236,139,449.94
坚实置地 (上海) 有限公司	1,129,886,585.78	1,141,327,817.33
华润置地 (苏州) 开发有限公司	1,115,711,305.39	1,085,870,522.62
成都华睿联弘房地产开发有限公司	1,100,470,547.95	-
南京钟山润欣房地产开发有限公司	1,089,190,714.41	400,705,238.82
华润置地 (贵阳) 有限公司	1,075,789,162.22	286,463,072.81
合肥滨润置业有限公司	1,065,007,872.17	-
大连润置房地产有限公司	1,057,746,813.73	909,746,524.58
华润置地 (成都) 青羊有限公司	1,055,054,931.20	14,071,099.88
华润新鸿基 (杭州) 有限公司	1,031,542,154.76	608,166,305.45
海南润棠投资有限公司	1,021,418,814.30	680,163.76
厦门润置房地产开发有限公司	1,019,072,884.80	1,102,085,891.32
华润超智房地产开发有限公司	901,004,833.97	845,004,762.97
北京怡和置业有限公司	884,928,000.00	884,928,000.00
北京兴翎置业有限公司	880,068,000.00	504,000,000.00



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)

	2024 年	2023 年 (经重述)
华润置地 (成都) 实业有限公司	877,382,072.37	298,714,078.20
华润置地 (烟台) 有限公司	872,450,891.15	699,214,544.40
温州鼎润房地产开发有限公司	868,000,000.00	868,013,343.48
烟台润商实业有限公司	850,000,000.00	850,000,000.00
北京润悦置业有限公司	824,511,270.19	-
华润置地 (厦门) 发展有限公司	794,042,321.99	797,997,300.75
合肥科辰地产有限公司	786,596,271.21	1,364,613,283.70
青岛崂润投资发展有限公司	784,755,201.46	392,272,072.25
华润沿海 (惠州) 发展有限公司	780,680,800.14	781,773,431.31
华润置地 (苏州) 发展有限公司	771,916,136.97	724,777,234.97
华润置地 (福州) 有限公司	724,858,704.98	668,151,418.53
郑州隆顺置业有限公司	715,737,733.07	715,737,733.07
厦门润岳房地产开发有限公司	713,875,071.25	659,485,186.24
宁波泓鄞房地产开发有限公司	706,776,963.50	270,647,718.00
北京毓秀置业有限公司	700,491,458.34	-
华润置地 (大连) 有限公司	690,625,596.74	809,863,501.77
海南润投咨询有限公司	674,758,805.08	8,436,853,147.47
中交润致 (北京) 置业有限公司	671,300,000.00	686,000,000.00
宁波润盛房地产开发有限公司	658,315,730.65	897,301,397.32
华润置地 (湖南) 发展有限公司	658,209,050.08	663,155,210.27
华润置地 (桂林) 有限公司	648,565,537.07	266,337,134.29
华润 (大连) 房地产有限公司	648,369,232.92	315,517,934.68
西安港润房地产有限公司	647,697,433.79	639,333,555.62
华润万家置业 (沈阳) 有限公司	641,277,156.24	614,261,299.28
其他关联方	45,748,670,198.70	64,340,016,270.53
	<u>188,526,935,185.59</u>	<u>207,677,957,366.38</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 (含一年内到期的长期应付款)

	2024 年	2023 年 (经重述)
中交润致 (北京) 置业有限公司	784,990,867.64	833,000,000.00
广州市润意房地产开发有限公司	513,000,000.00	-
杭州保泓房地产开发有限公司	506,542,000.00	-
西安秦尚置业有限责任公司	441,000,000.00	-
北京泷润置业有限公司	434,624,440.00	-
青岛鲁商润置投资开发有限公司	252,000,000.00	294,000,000.00
北京铭海置业有限公司	250,000,000.00	271,357,524.90
杭州秀润企业管理有限公司	232,725,500.00	-
华润置地 (沈阳) 有限公司	223,000,000.00	-
深圳市矿润房地产开发有限公司	147,000,000.00	-
广州绿嵘房地产开发有限公司	86,620,000.00	-
北京建恒润和房地产开发有限公司	82,500,000.00	-
北京毓秀置业有限公司	35,000,000.00	87,500,000.00
太原润坤置业有限公司	25,000,000.00	-
杭州铎翎置业有限公司	24,072,000.00	-
长春金地至胜房地产开发有限公司	11,760,000.00	-
合肥润珀商业管理有限公司	-	590,000,000.00
合肥润琥房地产开发有限公司	-	465,000,000.00
青岛西海岸科创投资开发有限公司	-	240,000,000.00
厦门润昀房地产开发有限公司	-	318,500,000.00
南京仁恒江岛置业有限公司	-	174,000,000.00
华润新鸿基 (杭州) 有限公司	-	132,000,000.00
南京华懋钜盛房地产开发有限公司	-	60,000,000.00
杭州浙怡置业有限公司	-	31,850,000.00
宁波润祥房地产开发有限公司	-	1,000,000.00
	<u>4,049,834,807.64</u>	<u>3,498,207,524.90</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

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
华润雪花啤酒 (中国) 有限公司	939,928.04	-
华润万家商业科技 (广西) 有限公司	239,232.00	-
华润万家生活超市 (东莞) 有限公司	79,617.38	37,454.84
广东华润碳能科技有限公司	20,000.00	-
润家商业 (深圳) 有限公司	12,507.55	29,839.95
上海华润万家超市有限公司	-	82,070.00
山东东阿阿胶健康管理连锁有限公司	-	47,753.30
	<u>1,291,284.97</u>	<u>197,118.09</u>

(11) 合同负债

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
珠海华润银行股份有限公司	1,157,724,770.64	1,157,357,798.17
华润置地 (深圳) 有限公司	7,596,591.81	7,596,591.81
华润置地 (北京) 股份有限公司	359,200.92	-
华润雪花啤酒 (中国) 有限公司	246,825.75	-
禹洲物业服务有限公	22,244.04	-
深圳市罗湖华润万家商业科技有限公司	21,666.06	-
广东华润碳能科技有限公司	18,348.62	-
惠州市利华房地产有限公司	10,306.70	10,306.70
上海华润万家超市有限公司	-	41,456.88
山东东阿阿胶健康管理连锁有限公司	-	4,508.26
	<u>1,165,999,954.54</u>	<u>1,165,010,661.82</u>



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 2024 年 12 月 31 日，本集团尚未解除的担保余额为人民币 45,782,819,833.98 元 (2023 年 12 月 31 日：人民币 51,232,603,115.29 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

与经营租赁有关的损益列示如下：

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：

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
1 年以内 (含 1 年)	1,494,797,478.54	962,887,417.58
1 年至 5 年 (含 5 年)	2,199,103,940.91	1,844,007,293.60
5 年以上	<u>334,386,165.07</u>	<u>247,154,369.27</u>
	<u>4,028,287,584.52</u>	<u>3,054,049,080.45</u>

本集团将部分房屋及建筑物用于出租，租赁期为 1 - 9 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。2024 年本集团由于房屋及建筑物租赁产生的收入为人民币 2,335,489,662.39 元，参见附注六、34。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

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
租赁负债利息费用	116,996,431.14	120,826,800.50
计入当期损益的采用简化处理的租赁费用	88,204,870.69	78,122,426.01
与租赁相关的总现金流出	<u>201,180,661.02</u>	<u>313,416,690.23</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

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u> (经重述)
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>54,056,104,176.76</u>	<u>77,008,436,649.67</u>

十四、公司财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u>
银行存款	<u>39,204,687,035.09</u>	<u>22,285,038,962.91</u>



十四、公司财务报表主要项目注释 (续)

2. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u>
1 年以内	74,473,382,591.96	87,723,513,107.66
1 年以上	<u>265,930,309,911.14</u>	<u>255,313,348,624.39</u>
	340,403,692,503.10	343,036,861,732.05
减：其他应收款坏账准备	<u>413,757,900.00</u>	<u>-</u>
	<u>339,989,934,603.10</u>	<u>343,036,861,732.05</u>

账龄自其他应收款确认日起开始计算。

3. 长期股权投资

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u>
成本法	90,149,471,215.36	84,883,001,815.36
权益法	<u>9,025,868,451.87</u>	<u>8,920,415,339.11</u>
	<u>99,175,339,667.23</u>	<u>93,803,417,154.47</u>

4. 其他应付款

其他应付款主要为本集团各下属企业参与集团资金集中管理而归集至本公司款项，按照同期活期存款利率收取利息。根据归集政策本集团纳入资金集中管理的各下属企业随时有权根据经营管理需要提取并使用被归集资金及其利息。



十四、公司财务报表主要项目注释 (续)

5. 其他流动负债

	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u>
超短期融资债券	<u>6,000,000,000.00</u>	<u>6,000,000,000.00</u>

6. 应付债券

本集团应付债券均来自母公司，详见附注六、28。

7. 长期应付款

截至 2024 年 12 月 31 日，长期应付款余额主要为将于一年以上结清的华夏幸福收购对价。





营业执照

(副本)(3-1)

统一社会信用代码

91110000599649382G



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 台港澳投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 邹俊

出资额 人民币元 12129 万元

成立日期 2012 年 07 月 10 日

主要经营场所

北京市东城区东长安街1号东方广场东2
座办公楼8层

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



登记机关

2025 年 03 月 06 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

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



证书序号: NO.000421

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, 准予执行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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:



中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

名称: 毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 邹俊

主任会计师:

办公场所:

北京市东长安街1号东方广场东2座办公楼8层

组织形式: 特殊的普通合伙企业

会计师事务所编号: 11000241

注册资本(出资额): 人民币壹亿零壹拾伍万元整

批准设立文号: 财会函(2012) 31号

批准设立日期: 二〇一二年七月五日





您当前位置: 首页 > 从事证券服务业务会计师事务所备案名录

从事证券服务业务会计师事务所备案名录

行政区划	北京市	执业证书编号		事务所名称	毕马威华振
事务所状态	---请选择---	注册会计师数量(人)	至	组织形式	---请选择---

查询

本名录仅供用于统计和监管，不作为任何单位或个人从事其他用途。

行政区划	执业证书编号	事务所名称	事务所状态	组织形式	注册资本 (万元)	主任会计师/首席合伙人	批准
北京市	11000241	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	正常	特殊普通合伙	12129	邹俊	(92





首页

机构概况

新闻发布

政务信息

办事服务

互动交流

统计信息

专题专栏

当前位置: 首页 > 政务信息 > 政府信息公开 > 主动公开目录 > 按主题查看 > 证券服务机构监管 > 审计与评估机构

索引号	bm56000001/2023-00002630	分类	审计与评估机构监管对象
发布机构		发文日期	2023年02月27日
名称	从事证券服务业务会计师事务所名录 (截至2022.12.31)		
文号		主题词	

从事证券服务业务会计师事务所名录 (截至2022.12.31)

从事证券服务业务会计师事务所名录 (截至2022.12.31)

从事证券服务业务会计师事务所名录 (截至 2022. 12. 31) □

序号□	会计师事务所名称□	通讯地址□	联系电话□
1□	安徽华明会计师事务所(普通合伙)□	安徽省芜湖市鸠江区皖江财富广场 A1#楼 1207 室□	0553-2671256□
2□	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)□	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□	010-58153125□
3□	北京澄宇会计师事务所(特殊普通合伙)□	北京市石景山区八大处路 49 号院 4 号楼 3 层 367□	010-89341163□
4□	北京大地泰华会计师事务所(特殊普通合伙)□	北京市丰台区丽泽路 5 号 12 层 1201-6□	010-83495105□
5□	北京大华国际会计师事务所(普通合伙)□	北京市朝阳区工人体育场东路丙 2 号 4 层 403□	010-67023521□
6□	北京东审会计师事务所(特殊普通合伙)□	北京市东城区崇文门外大街 7、9 号 1 幢 11 层 11-1□	010-67023521□
7□	北京国府嘉盈会计师事务所(普通合伙)□	北京市丰台区丽泽路 16 号院 3 号楼 13 层 1309B□	010-64790905□
8□	北京国富会计师事务所(特殊普通合伙)□	北京市海淀区复兴路 69 号华熙大厦 B 座 3 层□	010-81921706□
9□	北京精勤会计师事务所(普通合伙)□	北京市朝阳区鑫兆佳园综合楼 621 室□	010-65436168□
10□	北京天玺源会计师事务所(普通合伙)□	北京市大兴区黄村镇清澄名苑北区 27 号楼 11 层 2-1202□	010-63588749□
11□	北京兴昌华会计师事务所(普通合伙)□	北京市丰台区马家堡西路 36 号院 3 号楼 11 层 1202□	010-86398538□
12□	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)□	北京市西城区裕民路北环中心 2206 房间□	010-82250666□
13□	北京兴荣华会计师事务所(普通合伙)□	北京市朝阳区朝阳路财满街财经中心 9 号楼 1 单元 501 室□	010-58282186□
14□	北京炎黄会计师事务所(普通合伙)□	北京市海淀区中关村知识产权大厦 B 座 8 层□	010-66090385□
15□	北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙)□	北京市东城区建国门内大街 18 号办三 916 单元□	010-53396165□
16□	北京中天恒会计师事务所(特殊普通合伙)□	北京市海淀区中关村南大街 17 号韦伯时代中心 C 座 2306 室□	010-88579518□
17□	北京中天华茂会计师事务所(普通合伙)□	北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 10 层 1001 内 04 单元□	010-85775016□
18□	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)□	北京市东城区东长安街 1 号东方广场东二座办公楼 8 层□	010-85085004□
19□	大华会计师事务所(特殊普通合伙)□	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层□	010-58350090□
20□	大信会计师事务所(特殊普通合伙)□	北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 22 层□	010-82330560□
21□	德赢(福建)会计师事务所(普通合伙)□	福建省福州市台江区鳌峰街道鳌峰路 184 号桂园怡景二期 2 号楼 13 层 1202 室□	0591-87600486□

信息来源: 中国证券监督管理委员会



本文件仅用于华润置地控股有限公司业务报告目的，不得作任何其他用途。



姓名 刘琬婷

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1987-08-06

Date of birth

工作单位 毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙) 广州分所

Working unit

身份证号码 440182198708061304

Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号:
No. of Certificate

110002414028

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

广东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2014 年 07 月 29 日
/y /m /d

年 月 日
/y /m /d

2016年 4月 06日

本文件仅用于华润置地控股有限公司业务报告目的，不得作任何其他用途。



年度检验登记

Annual Renewal Registration



刘婉婷(110002414028), 已通过广东省注册会计师协会2017年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2017) 54号。



110002414028



刘婉婷(110002414028), 已通过广东省注册会计师协会2018年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2018) 58号。



110002414028



刘婉婷(110002414028), 已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2019) 94号。



110002414028



刘婉婷(110002414028), 已通过广东省注册会计师协会2020年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2020) 132号。



110002414028



03620

年度检验登记

Annual Renewal Registration



刘琬婷(110002414028), 已通过广东省注册会计师协会2021
年任职资格审查。通过文号: 粤注协(2021) 268号。



年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration



刘琬婷
110002414028

日 /d

/m

其他用途。





本文件仅用于华润置地控股有限公司业务报告目的，不得作任何其他用途

姓名 李默然

Full name

性别 男

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.



毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所



毕马威华振



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



李默然

110002414098

深圳市注册会计师协会

证书编号: 110002414098
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: 2014 年 10 月 22 日
Date of Issuance /y /m /d

2015 年 07 月 30 日
/y /m /d

本文件仅用于华润置地控股有限公司业务报告目的，不得作任何商业用途



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



6

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



7

本文件仅用于华润置地控股有限公司业务报告目的，不得作任何其他用途。

事务



3003



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



8

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年 月 日
ly /d

9

本文件仅用于华润置地控股有限公司业务报告目的，不得作任何其他用途



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



李默然的年检二维码.png



2017年05月30日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2017年05月25日

