

华润置地控股有限公司公司债券 2020 年半年度报告



华润置地控股有限公司  
公司债券 2020 年半年度报告

2020 年 8 月 31 日

## 第一节 重要提示、目录和释义

### 重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本报告所涉及的关于公司未来前瞻性经营计划的描述不构成公司对投资者的实质性承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识。

## 重大风险提示

投资者在评价和购买本公司债券之前，应认真考虑各项可能对债券的偿付、债券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，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

购买本公司所发行的公司债券的投资者，请认真阅读本半年度报告，并进行独立投资判断。投资者若对本公司半年度报告存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

截至本报告出具日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第二节风险因素”章节没有重大变化。

## 目 录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
目 录 .....	4
释 义 .....	6
第二节 公司及相关中介机构简介.....	7
一、公司简介.....	7
二、相关中介机构简介.....	8
第三节 公司债券事项.....	9
一、公司债券基本情况.....	9
二、公司债券募集资金与募集资金专项账户情况.....	9
三、公司债券资信评级机构情况.....	10
四、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况.....	11
五、公司债券持有人会议召开情况.....	11
六、公司债券受托管理人履职情况.....	11
第四节 财务情况概要.....	13
一、主要会计数据和财务指标.....	13
二、审计意见类型.....	15
三、报告期末公司资产、负债情况.....	15
四、利润表及变动情况.....	17
五、资产抵质押情况 .....	18
六、债券和债务融资工具的付息兑付情况.....	19

七、对外担保情况.....	19
八、银行授信使用及偿还情况.....	19
九、会计政策及会计估计变更及其他变更说明.....	19
第五节 业务和公司治理情况.....	21
一、公司主要业务与经营状况简介.....	21
二、行业趋势、公司发展战略、经营计划及可能面临的风险.....	30
三、公司严重违约、控股股东独立性等情况说明.....	37
四、公司非经营性往来占款、资金拆借及违规担保情况说明.....	37
五、公司治理、内部控制情况说明.....	38
第六节 重大事项.....	39
一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	39
二、关于破产重整事项.....	39
三、关于暂停上市或终止上市事项.....	39
四、关于司法机关调查事项.....	39
五、关于重大事项.....	39
第七节 财务报告.....	41
第八节 备查文件目录.....	42

## 释 义

在半年度报告中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司、公司、发行人、华润置地控股	指	华润置地控股有限公司
我国/中国	指	中华人民共和国
20 润置 01	指	华润置地控股有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)
20 润置 01《募集说明书》	指	华润置地控股有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）募集说明书
本报告/半年度报告	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 2020 年半年度报告》
受托管理人/中信建投/中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
证监会/中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所	指	深圳证券交易所
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	2020 年上半年
报告期末	指	2020 年 6 月末
《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》

## 第二节 公司及相关中介机构简介

### 一、公司简介

#### (一) 公司基本情况

截至报告期末，公司情况简介如下：

**中文名称：**华润置地控股有限公司

**中文简称：**华润置地控股

**公司法定代表人：**谢骥

**公司信息披露事务负责人：**郭世清

**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：**0755-26912465

**传真：**0755-26911263

**公司注册地址：**深圳市前海深港合作区桂湾片区二单元 02 街坊

**公司办公地址：**深圳市南山区铜鼓路华润置地大厦 E 座 48 楼

**邮政编码：**518057

**电子信箱：**guchu1@crland.com.cn

#### (二) 公司登载半年度报告的交易场所网站的网址，半年度报告备置地

公司拟将半年度报告刊登在深圳证券交易所网站，网址：<http://www.szse.cn/>；  
公司拟将半年度报告纸质版置备于公司与受托管理人处，供投资者查阅。

**公司地址：**深圳市南山区铜鼓路华润置地大厦 E 座 48 楼

**受托管理人地址：**北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

#### (三) 报告期内公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况

##### 1、控股股东与实际控制人变更情况

报告期内，公司控股股东与实际控制人未发生变化。截至报告期末，公司的

控股股东是华润（深圳）有限公司，对公司持股比例为 100%，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

截至报告期末，公司控股股东与实际控制人信息均与 20 润置 01《募集说明书》中披露的信息相同，未发生变更。

## 2、董事、监事与高级管理人员变更情况

截至本报告签署日，公司执行董事、监事、高级管理人员未发生变更。

表 2-1 董事、监事、高级管理人员情况

姓名	职务	性别	出生年份	任职期限	境外居住权
李欣	董事长	男	1971	2019 年 5 月-今	有香港居民身份证
谢骥	执行董事、总经理	男	1972	2016 年 9 月-今	有香港居民身份证
郭世清	执行董事、财务部总经理	男	1969	2018 年 11 月-今	无
朱永红	监事	男	1971	2016 年 9 月-今	无

## 二、相关中介机构简介

报告期末，公司存续的债券为 20 润置 01 公司债，相关中介机构情况如下：

表 2-2 中介机构情况

资信评级机构	名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
	办公地址	北京市东城区南竹竿胡同 2 号银 1 幢 60101
	联系人	蒋滕
	联系电话	010-66428877
审计机构	名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室
	联系人	李赞
	联系电话	010-58153000
律师事务所	名称	北京德恒律师事务所
	办公地址	北京市西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 12 层
	联系人	苏启云、汪洋、陈思熠
	联系电话	0755-88286488
受托管理人	名称	中信建投证券股份有限公司
	办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层
	联系人	欧阳程、宋雁翔、李晨毓、柏龙飞
	联系电话	0755-23914957

报告期内，上述中介机构未发生变化。

## 第三节 公司债券事项

### 一、公司债券基本情况

#### (一) 20 润置 01 公司债券基本情况

1、**债券名称：**华润置地控股有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)。

2、**债券简称：**20 润置 01。

3、**债券代码：**149179。

4、**起息日：**2020 年 08 月 18 日。

5、**到期日：**2023 年 08 月 18 日。

6、**债券余额：**截至报告期末，债券余额为 15 亿元。

7、**债券利率：**票面利率 3.20%。

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

9、**上市交易所：**深圳证券交易所。

10、**投资者适当性安排：**仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

11、**报告期内公司债券的付息兑付情况：**报告期内不涉及。

### 二、公司债券募集资金与募集资金专项账户情况

#### (一) 募集资金使用情况

1、根据 20 润置 01《募集说明书》，20 润置 01 公司债募集资金在扣除发行费用后，不低于 10.5 亿元（含 10.5 亿元）拟用于住房租赁项目，不超过 4.5 亿元（含 4.5 亿元）拟用于补充流动资金及偿还有息负债。

本期债券募集资金拟投入使用的住房租赁项目及拟使用募集资金金额情况如下：

**表 3-1 20 润置 01 募集资金拟投入使用的住房租赁项目及拟使用募集资金金额情况**

序号	项目	项目类型	土地性质	预计 2020-2022 年建安、硬装和软装成本等支出 (万元)	预计 2020-2022 年运营成本支出 (万元)	拟使用募集资金金额 (万元)
1	上海松江泗泾项目	自持	集体用地	26,746	2,239	28,985
2	上海美兰湖项目	自持	住宅用地	5,755	357	6,112
3	上海马桥项目	自持	租赁用地	71,997	1,620	73,617
4	北京电商谷项目	轻资产 (转租类)	集体用地	1,573	4,829	6,402
合计				<b>106,071</b>	<b>9,045</b>	<b>115,116</b>

截至报告期末，20 润置 01 公司债券募集资金扣除发行费用后尚未使用。

后续使用将履行相应的申请和审批手续，与募集说明书的相关承诺一致。

### (二) 募集资金专项账户运作情况

根据 20 润置 01 公司债券《账户及资金三方监管协议》，20 润置 01 公司债券募集资金专户信息如下：

**账户名称：**华润置地控股有限公司

**银行账户：**41000500040085390

**开户银行：**中国农业银行股份有限公司深圳市分行

截至本报告出具日，20 润置 01 公司债券募集资金的支付、划转均在募集资金专户内进行。募集资金专项账户运作情况与 20 润置 01 公司债券募集说明书中的约定一致。

## 三、公司债券资信评级机构情况

### (一) 20 润置 01 评级情况

20 润置 01 的资信评级机构为中诚信国际信用评级有限责任公司。根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2020 年 7 月 21 日出具的《华润置地控股有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）信用评级报告》，公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，20 润置 01 信用等级为 AAA。主体信用等级表示受评对象偿还债务的能力极强，基本不受不利经

济环境的影响，违约风险极低。债券信用等级表示债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

在跟踪评级期限内，中诚信国际信用评级有限责任公司将于本次债券发行主体年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际信用评级有限责任公司将密切关注与发行主体以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知本公司并提供相关资料，中诚信国际信用评级有限责任公司将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际信用评级有限责任公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在本公司网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

#### **四、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况**

关于 20 润置 01 增信机制、偿债计划及其他相关情况的具体内容请详见 20 润置 01《募集说明书》第四节增信机制、偿债计划及其他保障措施。报告期内 20 润置 01 增信机制、偿债计划及其他保障措施未发生变化，且均得到了积极有效的运行。

#### **五、公司债券持有人会议召开情况**

报告期内，20 润置 01 公司债券未召开债券持有人会议。

#### **六、公司债券受托管理人履职情况**

20 润置 01 公司债券存续期内，债券受托管理人中信建投证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。受托管理人预计将于公司每个会计年度结束之日起六个月内出具债券受托管理事务年度报告，受托管理报告详见证监会指定的

信息披露网站（[www.szse.com.cn](http://www.szse.com.cn)）。

## 第四节 财务情况概要

### 一、主要会计数据和财务指标

表 4-1 最近两年主要会计数据

单位:万元

项目	2020 年 6 月 30 日 /2020 年 1-6 月	2019 年 6 月 30 日 /2019 年 1-6 月	同比变动
总资产	40,323,059.32	32,547,455.49	23.89%
归属于母公司所有者权益	3,117,604.69	3,458,978.04	-9.87%
营业收入	1,381,632.73	903,645.60	52.90%
归属于母公司股东的净利润	171,915.54	112,211.84	53.21%
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	289,480.26	193,993.28	49.22%
经营活动产生的现金流量净额	527,941.65	-568,857.85	192.81%
投资活动产生的现金流量净额	-5,572,189.56	-3,208,719.78	-73.66%
筹资活动产生的现金流量净额	4,714,127.54	3,712,015.01	27.00%
期末现金及现金等价物余额	2,683,747.36	1,685,047.14	59.27%

表 4-2 最近两年主要财务指标

项目	2020 年 6 月 30 日 /2020 年 1-6 月	2019 年 6 月 30 日 /2019 年 1-6 月	同比变动
流动比率	1.10	1.18	-6.53%
速动比率	0.51	0.50	2.83%
资产负债率 (%)	82.34	77.02	6.90%
EBITDA 总债务比	0.01	0.01	-
利息保障倍数	4.45	2.37	87.76%
现金利息保障倍数	27.09	-12.37	319.00%
EBITDA 利息保障倍数	4.49	2.39	87.88%
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00%
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00%

注：根据 2019 年 4 月《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》

（财会〔2019〕6 号）的编报要求，且本集团发生同一控制下企业合并，本集团重述了对

比期间的财务报表。

注：上述财务指标计算方法如下：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债；
- (2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- (3) 资产负债率=负债总额/资产总额；
- (4) EBITDA 总债务比=EBITDA/总债务
- (5) 利息保障倍数=息税前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；
- (6) 现金利息保障倍数=[(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出]
- (7) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(资本化利息支出+计入财务费用的利息支出)
- (8) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- (9) 利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

2020 年 1-6 月营业收入为 1,381,632.73 万元，较上年同期增长约 52.90%，主要原因为业务规模增加，房地产销售结转收入增加。

2020 年 1-6 月归属于母公司股东的净利润为 171,915.54 万元，较上年同期增长约 53.21%，主要原因为业务规模增加，房地产销售结转收入增加。

2020 年 1-6 月息税折旧摊销前利润（EBITDA）为 289,480.26 万元，较上年同期增长约 49.22%，主要原因为业务规模增加，房地产销售结转收入增加。

2020 年 1-6 月经营活动产生的现金流量净额为 527,941.65 万元，较上年同期增长约 192.81%，主要原因为销售回款增加。

2020 年 1-6 月投资活动产生的现金流量净额为-5,572,189.56 万元，较上年同期下降约 73.66%，主要原因为投资物业地价及建安支出增加、对联合营公司借款及外部股东借款增加。

2020 年 1-6 月期末现金及现金等价物余额为 2,683,747.36 万元，较上年同期增长约 59.27%，主要原因为销售回款增加，融资金额增加。

2020 年 1-6 月利息保障倍数为 4.45，较上年同期增长约 87.76%，主要原因为业务规模增加，房地产销售结转收入增加，利润增长。

2020 年 1-6 月 EBITDA 利息保障倍数为 4.49，较上年同期增长约 87.88%，主要原因为业务规模增加，房地产销售结转收入增加，利润增长。

## 二、审计意见类型

公司 2020 年 6 月 30 日财务报告未经审计。

## 三、报告期末公司资产、负债情况

截至 2020 年 6 月末，公司资产负债表主要科目结构较 2019 年末变动情况如下：

表 4-3 主要资产明细

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	同比变动	变动比例超过 30%的，说明原因
<b>流动资产：</b>				
货币资金	2,716,924.34	3,046,985.13	-10.83%	-
应收票据	189,965.15	226,223.24	-16.03%	-
应收账款	244,406.17	325,637.50	-24.95%	-
其它应收款	11,130,762.59	6,636,159.96	67.73%	华润置地有限公司资金实行总部集中管理，统一归集划拨。根据华润置地有限公司安排，未来本公司将作为华润置地有限公司境内的主要资金管理平台，统筹管理境内资金，故存在一定的关联方资产拆借情况，其他应收款存在波动
预付账款	453,601.24	927,495.20	-51.09%	主要原因为公司投资拿地节奏影响，有收回的投地保证金
存货	18,316,040.41	16,290,198.60	12.44%	-
其它流动资产	1,118,066.62	718,638.65	55.58%	主要原因为预缴税费增加
<b>流动资产合计</b>	<b>34,169,766.52</b>	<b>28,171,338.28</b>	21.29%	-
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	171,396.42	176,483.30	-2.88%	-
投资性房地产	1,281,220.60	1,125,438.60	13.84%	-
长期股权投资	2,537,552.39	2,231,029.76	13.74%	-

长期应收款	1,505,039.75	309,432.06	386.39%	主要原因为应收关联款项增加
固定资产	63,668.28	40,693.83	56.46%	主要原因为根据项目施工进度情况采购机器设备等
在建工程	88,356.30	56,027.69	57.70%	主要原因为在建项目增加
无形资产	173,382.18	174,805.20	-0.81%	-
长期待摊费用	58,215.88	56,284.00	3.43%	-
递延所得税资产	236,943.93	204,794.76	15.70%	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>6,153,292.80</b>	<b>4,376,117.21</b>	40.61%	主要原因为应收关联款项增加
<b>资产总计</b>	<b>40,323,059.32</b>	<b>32,547,455.49</b>	23.89%	-

表 4-4 主要负债明细

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	同比变动	变动比例超过 30%的, 说明原因
<b>流动负债:</b>				
短期借款	427,000.00	30,000.00	1323.33%	主要原因为 2019 年底归还到期短期借款, 2020 年新增借款用于其日常经营
应付票据	1,368,554.69	1,277,833.47	7.10%	-
应付账款	1,417,616.84	1,223,655.40	15.85%	-
预收账款	10,715,066.90	8,213,487.42	30.46%	主要原因为房地产销售规模逐年扩大
应付职工薪酬	16,638.61	17,869.39	-6.89%	-
应交税费	776,907.11	765,023.49	1.55%	-
其他应付款	16,147,510.23	12,227,300.87	32.06%	华润置地有限公司资金实行总部集中管理, 统一归集划拨。根据华润置地有限公司安排, 未来本公司将作为华润置地有限公司境内的主要资金管理平台, 统筹管理境内资金, 故存在一定的关联方资产拆借情况, 其他应付款存在波动
一年内到期的非流动负债	179,207.01	170,912.61	4.85%	-

流动负债合计	31,048,501.39	23,926,082.65	29.77%	-
非流动负债:				
长期借款	1,250,060.59	700,183.25	78.53%	主要原因为满足资金需要增加长期借款所致
应付债券	809,699.24	398,843.56	103.01%	主要原因为满足资金需要发行债券所致
非流动负债合计	2,152,104.99	1,142,178.69	88.42%	主要原因为满足资金需要增加长期融资所致
负债总计	33,200,606.38	25,068,261.34	32.44%	主要原因为满足资金需要增加融资，关联方资金拆借增加，房地产销售规模扩大导致预收账款增加所致

#### 四、报告期公司利润表情况

2020 年 1-6 月，公司利润表主要科目较 2019 年同期变动情况如下：

表 4-5 利润表主要科目明细

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年 1-6 月	同比变动	变动比例超过 30%的， 说明原因
一、营业总收入	1,381,632.73	903,645.60	52.90%	主要原因为业务规模增加，房地产销售结转收入增加
减：营业成本	974,789.20	616,847.92	58.03%	主要原因为业务规模增加
税金及附加	85,850.63	73,916.80	16.14%	-
销售费用	76,254.04	56,478.91	35.01%	主要原因为公司销售规模增加
管理费用	97,335.66	53,048.80	83.48%	主要原因为公司业务规模增加
财务费用（收益以“-”号填列）	-110,897.97	-37,296.06	197.35%	主要原因为公司资金拆借增加
其中：利息收入	139,212.91	59,299.61	134.76%	主要原因为公司资金拆

				借增加
利息支出	41,119.87	44,194.27	-6.96%	-
加：公允价值变动净收益（净损失以“-”号填列）	145.46	0.00	-	-
投资净收益	31,415.51	64,380.73	-51.20%	主要原因为公司联营企业与合营企业经营业绩有所下降
其中：对联营企业与合营企业的投资收益	26,839.49	59,279.79	-54.72%	主要原因为公司联营企业与合营企业经营业绩有所下降
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>290,649.91</b>	<b>205,141.65</b>	<b>41.68%</b>	主要原因为业务规模增加，房地产销售结转收入增加
加：营业外收入	2,491.12	1,149.53	116.71%	主要原因为经营性政府补助及违约赔偿收入增加
减：营业外支出	1,055.45	1,619.39	-34.82%	主要原因为罚款赔款支出减少
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>292,085.58</b>	<b>204,671.79</b>	<b>42.71%</b>	主要原因为业务规模增加，房地产销售结转收入增加
减：所得税	74,077.83	36,187.00	104.71%	主要原因为公司营业收入及利润增加
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>218,007.75</b>	<b>168,484.78</b>	<b>29.39%</b>	-
其中：归属于母公司净利润	171,915.54	112,211.84	53.21%	主要原因为业务规模增加，房地产销售结转收入增加
少数股东损益	46,092.21	56,272.95	-18.09%	-

## 五、资产抵质押情况

截至报告期末，本公司本部不存在受限资产情况。

## 六、债券和债务融资工具的付息兑付情况

公司目前已发行的债券 20 润置 01 未涉及付息兑付情况。

## 七、对外担保情况

截至报告期末，公司对合并范围外不并表项目融资授信担保金额为 12.89 亿元。情况如下：

表 4-7 对合并范围外不并表项目融资授信担保情况

单位：万元

序号	被担保人	权益担保金额
1	华润置地（深圳）开发有限公司	43,800.00
2	广州穗海置业有限公司	37,000.00
3	武汉裕达润房地产开发有限公司	20,000.00
4	青岛鲁商润置投资开发有限公司	11,459.62
5	赣州市正润置业有限公司	10,000.00
6	北京洛润置业有限公司	5,386.15
7	北京汇瀛恒安置业有限公司	1,225.00
合计		<b>128,870.77</b>

## 八、银行授信使用及偿还情况

截至 2020 年 6 月末，公司母公司口径获得银行授信人民币 40 亿元，未使用授信额度人民币 19 亿元，相应授信额度不具备强制执行性。公司凭借行业地位和影响力、持续良好的经营和发展能力，与银行等金融机构保持着较好的合作共赢关系，并进行了广泛和深入的业务合作。由于间接融资渠道畅通，公司可积极利用银行授信额度进一步调整财务结构，适时使用银行贷款补充公司营运资金周转，在加强流动性管理的同时，不断提升本次公司债券本息偿还的保障程度。

截至报告期末，公司的银行借款全部按时偿还，不存在违约情况。

## 九、会计政策及会计估计变更及其他变更说明

### （一）会计政策及会计估计变更

公司在报告期内未进行会计政策及会计估计变更。

## **(二) 重大会计差错更正**

公司在报告期内未进行重大会计差错更正。

## 第五节 业务和公司治理情况

### 一、公司主要业务与经营状况简介

#### （一）公司的主营业务及经营模式

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。

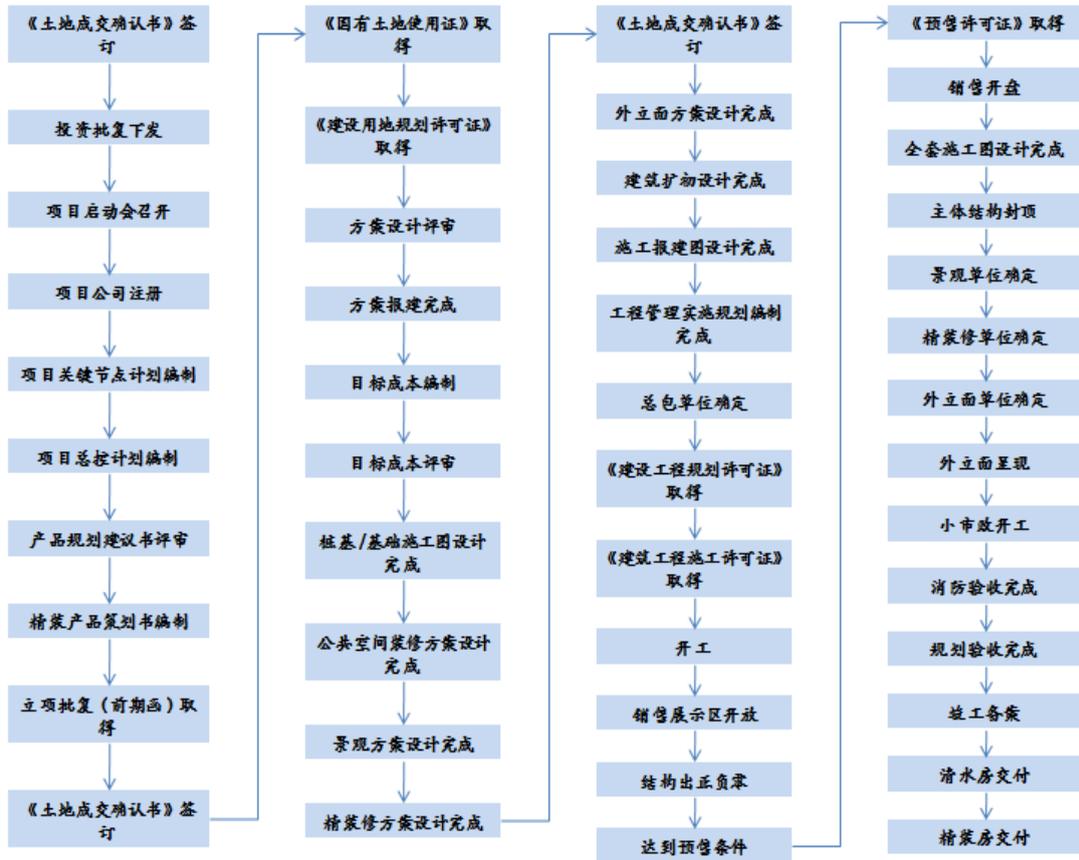
#### 1、房地产开发与销售

##### （1）经营主体及开发资质

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

##### （2）业务运营模式

发行人业务流程图



发行人房地产开发业务模块的流程如下：

发行人房地产开发及销售业务的经营模式为公司总部及区域本部负责有关项目开发的战略决策，城市公司及项目公司则管理项目的日常开发。发行人已建立各种程序及政策规范物业开发流程。公司开发的方针是自主开发为主、联合经营为辅。公司自主开发的模式主要通过成立专业项目子公司，通过每个项目公司完成房地产开发及销售项目。公司联合经营的主要合作方为拥有较强实力以及知名度的公司，例如新鸿基地产发展有限公司等。

发行人标准项目开发流程的核心要素包括项目拓展——产品定位——建设——销售及市场推广——竣工、交付及售后服务。由于各城市预售条件不同，房地产项目从项目获取至一期预售通常为 10-16 个月不等，建设工期也由于地域气候、项目档次、产品类型、产品结构形式等存在差异，开工到竣工标准工期一般在 15-39 个月不等。

采购模式方面，发行人严格按照国家相关招投标法律、法规及内部招标采购管理制度要求，通过招标程序确定所有开发项目的工程承包商及供应商。发行人与国内众多的工程承包商建立合作关系，并通过承包商履约评级，与优秀

承包商建立长期合作关系，持续扩大合作规模。发行人负责电梯、空调、电缆、母线、洁具等大宗采购材料设备的年度战略采购，通过规模化集中采购，提升议价能力，消除采购中间环节，降低采购成本，并与信誉良好的供应商建立稳定战略合作关系，确保采购质量；对于钢筋、混凝土等价格较为透明的一般及基本建材则由总承包商进行采购。发行人工程管理部负责采购业务的管理控制。发行人制定包括《华润置地招标采购管理制度》、《总部战略采购招标采购管理实施细则》、《大区招标采购管理实施细则》、《华润置地承包商供应商名册管理制度》、《华润置地承包商供应商名册管理制度》等多项招标采购管理制度，加强和规范招标采购活动，保护公司权益，提高经济效益，保证项目质量。体现公开、公正、公平的原则：1) 公开：全面上线 ERP 网上供应商门户，实现招标采购信息公开，广泛接受合格的供应商报名参加项目招投标，并执行严格的供应商资格预审制度；2) 公正：设置招标采购委员会、招标工作小组、评标委员会三大机构作为招标组织和执行机构，实现“三权分立、评定分离”，杜绝暗箱操作，从机构设置保障招标过程的公正性；3) 公平：采用价低者得的中标原则，确保招标结果的客观公平。同时，在采购付款环节，发行人加大了对支付环节的审查、核对一级对供应商的后续评估，以保证付款的准确性和合理性。

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

合上述收入确认条件后转入营业收入科目。

结算模式方面，在项目开发阶段，发行人一般根据建造合同规定的条款及条件分阶段支付款项，而付款期限依赖多项因素，包括供应商等级及结算规模。发行人一般于收到发票及付款细节 30 至 45 天内清偿款项，而发票及付款细则一般于产品通过由公司及相关建设监理单位进行的相关质量控制检查程序后现公司提供。对建筑总包商的付款每个项目的阶段付款百分比各不相同。根据与建筑承包商的一般合同条款及条件，公司通常按施工进度每月付款，并于相关项目竣工后六个月支付至总建筑成本的 90%-95%，公司一般会保留其余 5%-10%作为两年期质保款项用作支付质量缺陷引致的维修费用，发行人支付工程款项主要通过银行转账/商业汇票方式结算。在项目销售阶段收到卖房款主要通过银行转账结算，主要包括购房人不少于购买价 30%的首付金额以及最高不超过 70%的银行按揭贷款。

## 2、物业投资及管理

本公司物业投资及管理项目主要为沈阳铁西万象汇和南宁万象城。公司坚持购物中心专业化运营管理，适时调整业态组合，创新商业业态，搭建「购物中心+互联网」生态系统，未来将加强在物业投资及管理的布局。

## 3、建筑、装修服务及其他

本公司自 2017 年开始有建筑、装修服务营业收入，并于 2018 年 5 月合并了同一控制向下的关联公司华润建筑有限公司。公司工程施工业务主体为华润建筑有限公司，业务主要来源于华润置地的房地产开发项目，主要提供大型复杂工程施工总承包、机电总承包、工程代建。业务区域方面，公司业务主要分布在济南、太原、唐山、广州、南通等地区。

### (1) 资质情况

华润建筑有限公司具备承接各类建筑装饰工程的资格和能力，截至 2020 年 3 月末，公司具有房屋建筑工程施工总承包壹级、机电安装工程施工总承包壹级、市政公用工程施工总承包壹级、机电设备安装工程专业承包壹级、建筑装修装饰工程专业承包壹级、建筑智能化工程专业承包壹级、建筑幕墙工程专业承包壹级等七项施工总承包和专业承包壹级资质，均为建筑装饰企业的最高等级。其具体拥有的资质等级证书如下：

表 5-1 建筑施工资质情况

序号	资质名称	发证机关	证书编号	存续期限
1	建筑工程施工总承包壹级	中华人民共和国住房和城乡建设部	D111004849	2020 年 12 月 9 日
2	市政公用工程施工总承包壹级			
3	机电工程施工总承包壹级			
4	电子与智能化工程专业承包壹级	北京市住房和城乡建设委员会	D211010025	2020 年 11 月 12 号
5	建筑装修装饰工程专业承包壹级			
6	建筑幕墙工程专业承包壹级			
7	建筑机电安装工程专业承包壹级			

(二) 行业变动及对偿债能力的影响

1、行业概况

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

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

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

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

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

2017 年，全国房地产开发投资 10.98 万亿元，名义同比增长 7.0%，全国房屋新开工面积 17.87 亿平方米，同比增长 7.0%。与 2016 年相比，投资增速略有下降，房屋新开工面积有所上升。

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

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

## 2、行业政策

从房地产的发展过程来看，房地产行业是受政策影响较大的行业。2008 年受金融危机的影响，房地产市场景气度下行，房价有所下降，随着国家陆续出台救市政策，房价止跌并快速回升。

2010 年以来，为了遏制房价快速上涨，国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，强化行业政策的执行和监督力度。

2011 年，在“调结构，稳物价”的大背景下，中央政府继续加强房地产调控。“国八条”、房产税改革先后落地，“限购”、“限贷”等政策全面升级，限购城市从 2010 年的不足 20 个大幅增加近 50 个。

2014 年各地方政府在放松限购、购房落户、提高公积金贷款额度等层面自主出台调整政策；同年，中央政府相继出台“央五条”、定向降准，随后中国人民银行发布《中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，从房地产市场供给端和需求端两个层面给予了较为明确的支持。

2015 年以来，“去库存”仍是各项政策的主基调，稳定住房消费、支持自住和改善住房需求是房地产政策调整的主要方向。

2016 年房地产行业在坚持去库存的整体基调上，继续实施“因城施策”的政策引导。2016 年上半年整体房地产政策较为宽松，进入下半年房地产政策开始收紧。2016 年 8 月，武汉、厦门、苏州率先重启限购政策，9 月杭州、南京、天津亦重启限购政策，十一期间，北京、天津、苏州、郑州、成都、济南、无

锡、合肥、武汉、南京、广州、深圳、佛山、厦门、东莞、珠海、福州、上海、杭州、南昌等 21 个城市相继出台了限购限贷政策。

2017 年以来房地产行业调控政策持续收紧，同时在因城施策的导向下仍稳步推进去库存工作。在国家因城施策、分类调控的背景下，部分城市亦相继推出了限售政策以抑制短期性投机需求。值得注意的是，在一线城市政策趋严的情况下，部分购房者需求外溢至环一线周边三四线城市，受此影响，环北京周边县市集中出台调控政策，包括河北省涿州市、河北省保定市涿水县、河北省张家口市崇礼区、河北省保定市主城区、河北省廊坊市等；同时环上海周边嘉兴市、海宁市、南通市、苏州张家港市等及环广州、深圳周边东莞、中山、江门等城市亦加强调控。截至 2017 年末，共有 46 城相继落地限售令，承德、西安、东莞、南宁、长沙、石家庄和扬州 7 城升级限售，海南省则在全省范围内施行限售。

2018 年以来房地产调控政策延续了“房住不炒”的主基调，调控类型涵盖限购、限贷、限售、限价等政策，限购城市再次扩容，大连、沈阳、太原等城市相继落地限购令，限售扩容至兰州、长春、大连等二、三线城市，并下沉至阜南、景洪等县级城市，全国约有 50 余城市根据当地市场情况从多维度新增或升级四限政策，实施更为精准化、差异化调控。2018 年 6 月，北京、上海等 30 个城市率先开展为期半年的治理房地产市场乱象专项行动，对投机炒房、房企和中介公司违规行为等进行严厉打击。2018 年 8 月住建部要求地方政府落实稳地价、稳房价、稳预期的主体责任。随后，成都、杭州、福建等多省市纷纷响应。随着楼市调控的不断深入，2018 年年底以来，菏泽、广州等城市根据地方实际情况进行政策微调，但政策调整均未突破“房住不炒”的底线，且亦是為了落实分类调控、因城施策，提高调控的精准性。

政策层面除短期供需调控外，长效机制也处于加速推进阶段。2017 年 7 月，住房和城乡建设部、国家发展改革委等九部门在《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》中指出，人口净流入的大中城市要支持相关国有企业转型为住房租赁企业，鼓励民营的机构化、规模化住房租赁企业发展，并选取了广州、深圳等 12 个城市作为住房租赁首批试点。2018 年 1 月，国土资源部和住房和城乡建设部同意沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等 11 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方

案，丰富住房用地供应渠道，建立租购并举的住房制度。同年 3 月《政府工作报告》提出支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。同年 4 月，中国证监会和住房城乡建设部联合发布《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》，支持试点城市住房租赁项目开展资产证券化，盘活住房租赁存量资产，提高资金使用效率，加快我国租赁市场的发展壮大。同年 5 月银保监会发布《关于保险资金参与长租市场有关事项的通知》明确表明支持保险资金进入长租公寓市场，拓宽长租公寓市场的融资渠道。同年 12 月，中央经济工作会议强调要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。

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

总体来看，2019 年以来房地产调控政策延续“房住不炒”的主基调，各线城市继续落实分类调控，提高调控的精准性，同时大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的房地产制度，短期调控和长效机制的衔接更为紧密。

### 3、发行人行业地位

发行人为华润置地在境内设立的全资控股子公司，华润置地是中国最早的地产公司之一，是国内领先的具备综合开发能力、物业品类丰富、社会综合开发的大型房地产开发集团。2020 中国房地产开发企业 500 强测评榜单前 10 名情况如下：

表 5-2 公司行业地位

排名	公司名称
----	------

1	恒大地产集团有限公司
2	碧桂园控股有限公司
3	万科企业股份有限公司
4	融创中国控股有限公司
5	中海企业发展集团有限公司
6	保利发展控股集团股份有限公司
7	龙湖集团控股有限公司
8	新城控股集团股份有限公司
9	<b>华润置地有限公司</b>
10	广州富力地产股份有限公司

### (三) 最近两年经营情况及变动情况分析

#### 1、主营业务收入分析

表 5-3 主营业务收入结构

单位：万元、%

主营业务收入	2020 年 1-6 月	
	金额	占比
房地产开发销售	1,081,400.39	78.54%
投资物业之租金收入	11,566.62	0.84%
建筑、装修服务	245,282.12	17.81%
其他	38,666.50	2.81%
合计	<b>1,376,915.63</b>	

#### 2、主营业务成本分析

表 5-4 公司主营业务成本结构

单位：万元、%

主营业务成本	2020 年 1-6 月	
	金额	占比
房地产开发销售	705,621.20	72.91%
投资物业之租金收入	6,998.53	0.72%
建筑、装修服务	227,874.21	23.55%
其他	27,289.72	2.82%

主营业务成本	2020 年 1-6 月	
	金额	占比
合计	967,783.66	

### 3、主营业务利润分析

表 5-5 公司主营业务毛利润结构

单位：万元、%

主营业务利润	2020 年 1-6 月	
	金额	占比
房地产开发销售	375,779.19	91.85%
投资物业之租金收入	4,568.09	1.12%
建筑、装修服务	17,407.91	4.25%
其他	11,376.78	2.78%
合计	409,131.97	

### 4、变动情况分析

关于公司报告期经营情况及相对于去年同期的变动情况分析，详情请参见本年报第四节“财务情况概要”之“四、利润表及变动情况”。

#### （四）报告期内投资情况分析

报告期内，公司不存在单笔新增投资金额超过上年末净资产 20% 的重大股权投资和重大非股权投资的情况。

## 二、行业趋势、公司发展战略、经营计划及可能面临的风险

### （一）行业发展趋势

根据世界银行研究，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当人均 GDP 在 600-800 美元时，房地产行业将进入高速发展期；当人均 GDP 达到 1,300-8,000 美元时，房地产行业将进入稳定快速增长期。目前我国人均 GDP 已经超过 8,000 美元，国内房地产行业已经进入稳定快速增长期。

房地产行业经过多年发展后，目前正处于结构性转变的时期，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，

但随着消费者选择能力的显现及市场环境的变化，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

不同区域的房地产市场发展将出现两极分化。一线城市由于经济发展良好，人口聚集力较强，房地产市场保持良好发展态势，住宅价格存上涨动力。二线城市商品住宅市场分化明显，除一些热点城市外，其他二线城市商品住宅库存正在逐步得到去化，房价将保持相对平稳。对于三四线城市而言，房地产市场具有发展潜力、价格具有较强上涨动力的城市多聚集于三大城市群。部分城市前期供应量较大而需求有限致库存高企；部分城市经济、产业发展较慢或不及周边城市，市场需求被周边吸纳能力较强的城市分流。未来，采取多种方式有效去库存将成为房地产市场的重点之一，不同城市房地产市场发展将更加差异化，部分三线城市或受制于经济、产业发展、人口吸纳力等因素影响，面临库存去化压力；而一线及部分热点二三线城市由于自身经济、产业等优势，继续带来需求空间的提升，房地产市场将保持良好发展态势，房价将保持平稳或温和上涨趋势。

## （二）公司发展战略

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

### 1、继续提高行业领导地位

发行人用战略性的眼光审视项目产品，重点关注一线城市和二线重点城市，并将正在增长的高净值人群作为重要的潜在客户。发行人将利用“华润置地”品牌和产品线在一线和二线重点城市中明显的品牌效应，更好地吸引和满足潜在客户的需求。另外，发行人一直在平衡综合产品品质、品牌、行业领导地位、开发经验以及对当地需求的理解，从而进一步拓展已经具有成熟开发经验的市场。此外，发行人也一直努力于扩展产品组合，将积极在养老健康、长租公寓、

文化体育、教育、海外投资和停车场等新领域里探索多元化发展空间，应对市场变化，竭力追求成为中国最全面发展的地产开发商。

## 2、扩展房地产投资组合

发行人预计房地产的销售收入在未来的一段时间内依然会占有公司总收入的最大份额，但发行人计划缓慢而有序地扩展房地产投资组合，从而通过可持续的租金收入来获得更为稳定的收入。公司坚持购物中心专业化运营管理，适时调整业态组合，创新商业业态，搭建「购物中心+互联网」生态系统，未来将加强在物业投资及管理的布局。据预计，2018年9月至12月间，发行人将通过同一控制下合并泰州万象城、南京浦口万象汇、北京门头沟 plus365 购物中心。此外，在建的汕头万象城、南宁五象万象汇、汕头海湾万象汇将逐步竣工，随着这些项目的落地，发行人也将获得投资性房地产发展的新动力。长期来说，发行人预计房地产投资将不断在公司净利润中增加比重，这种多样化经营战略以及依托与华润集团的良好关系可以让发行人减少由于行业波动（尤其是历史性波动较强的居住型房地产）带来的负面影响，从而提高公司收入的稳定性。

## 3、有选择地扩充土地储备

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

## 4、继续充分利用与华润置地的良好关系

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

强劲的增长动力，从而进一步巩固发行人在国内房地产行业的领导地位。

## 5、保持严谨的财务管理态度

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

### （三）可能面临的风险

#### 1、项目建设风险

房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征。从市场研究到土地获得、投资决策、规划设计、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理的开发流程中，项目开发涉及到多个领域，且同时涉及到不同政府部门的审批和监管，公司对项目开发控制的难度较大。尽管发行人具备较强的项目操作能力和经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如新的行业政策出台、产品定位偏差、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会导致项目开发周期延长、成本上升，项目预期经营目标难以如期实现。同时在项目建设和运营期间，如出现原材料价格以及劳动力成本上涨、遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策或利率政策改变以及其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响发行人的盈利水平。

#### 2、土地储备风险

发行人的持续发展以不断获得新的土地资源为基础，而发行人在取得土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。随着政府对土地供应

政策的调整，可能使发行人面临土地储备不足的局面，影响发行人后续项目的持续开发。

### 3、销售风险

随着发行人土地储备的不断扩大和开发实力的不断增强，发行人推向市场的商品房持续增加。一方面，目前房地产市场竞争较为激烈，房地产业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、产品定位、销售价格等多种因素影响的特点；另一方面，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对产品和服务的要求越来越高，如果未来市场供求关系发生重大变化，或发行人在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成产品滞销的风险。

### 4、市场竞争风险

随着房地产市场的发展和行业竞争的加剧，房地产企业优胜劣汰的趋势正逐步显现。随着我国市场逐渐全面开放，除了国内新投资者的不断加入，拥有大量资金、技术和管理优势的海外地产基金以及开发商也积极介入国内房地产市场；另一方面，随着近年来全国房价的大幅度上涨，中央、地方政府对房地产业发展的宏观调控政策的不断出台和完善，房地产业正向着规模化、品牌化和规范化运作转型，房地产行业竞争激烈，发行人正面临着更加严峻的市场竞争环境。市场竞争加剧会导致对土地需求的增加和土地获取成本的上升，同时部分三四线城市商品房出现供给阶段性过剩、销售价格阶段性下降，从而对发行人业务发展和经营业绩造成不利影响。

### 5、原材料价格波动的风险

房地产开发的主要原材料为建材，建材的价格波动将直接影响房地产开发成本。近年来建材价格波动较大，如果发行人不能合理预期原材料价格变化，发行人可能会有存货跌价的风险或者因购买原材料而导致现金流不稳定的风险。此外，若未来建材价格持续上涨，将直接导致房地产建安成本上升。如果房地产价格不能同步上涨或房地产销售数量不能有效扩大，将导致发行人无法达到预期盈利水平。

### 6、工程质量风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理

等诸多方面，尽管公司一直以来致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业能力，制定了各项制度及操作规范，建立了完善的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各个环节，但其中任何一方面的纰漏都可能导致工程质量问题，损害公司品牌声誉和市场形象，并使发行人遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼。

### **7、关联交易风险**

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

### **8、经济周期风险**

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

### **9、土地等生产资料价格较高的风险**

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

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

### **10、不可抗力风险**

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

## 11、安全生产风险

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

## 12、突发事件引发的经营风险

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

## 13、项目销售周期偏长的风险

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

## 14、项目质量管理风险

尽管发行人在项目开发中全面推行严格的质量认证体系，建立起了完善的质量管理体系和控制标准，以发包方式交给设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各项工作，各专业单位均挑选行业内的领先企业。但是，如管理不善或质量监控出现漏洞，项目质量仍有可能出现问题。如果开发的产品因质量问题造成客户经济损失的，发行人应按商品房买卖合同约定赔偿客户，如

果发生重大质量问题，客户有权解除买卖合同。为此发行人开发的商品房如出现项目质量问题，将损害发行人品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失。

#### **15、项目用地超期开发被回收的风险**

根据国土资源部发布的《闲置土地处置办法》，未动工开发满一年的，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费，且土地闲置费不得列入生产成本；未动工开发满两年的，报经有批准权的人民政府批准后，无偿收回国有建设用地使用权。截至 2020 年 6 月末，发行人不存在因闲置土地或因违反相关规定被政府无偿收回国有建设用地使用权的情况，但若未来发行人因管理不善、资金紧缺或其他原因导致下属房地产项目未能按照规定期限动工开发，将面临项目用地被回收的风险，从而对本期债券的本息偿付产生负面影响。

#### **16、新型冠状病毒肺炎疫情相关风险**

新型冠状病毒肺炎疫情自 2020 年 1 月在全国范围爆发并持续在全球蔓延，短期内对集团经营造成了一定影响，发行人积极响应并严格执行各级政府疫情防控的各项规定和要求，积极采取措施及时应对。目前，疫情在全球发展情况尚不明朗，如果疫情持续爆发，对发行人主营业务将产生一定的影响。

### **三、公司严重违约、控股股东独立性等情况说明**

报告期内，公司与主要客户发生业务往来时，未有严重违约事项发生。同时，本公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面均能与公司控股股东保持独立性，具备自主经营能力。

### **四、公司非经营性往来占款、资金拆借及违规担保情况说明**

截至 2020 年 6 月末，本公司其他应收款金额为 1,113.08 亿元，主要为应收受同一最终控制方控制的关联方、联营公司、合营企业资金拆借款本金及利息、投地保证金及代垫项目款。

截至 2020 年 6 月末，本公司其他应付款金额为 1,614.75 亿元，主要为集团内关联公司拆借款项。

华润置地有限公司资金实行总部集中管理，统一归集划拨。根据华润置地

有限公司安排，未来本公司将作为华润置地有限公司境内的主要资金管理平台，统筹管理境内资金，故存在一定的关联方资产拆借情况。以上拆借对象主要为华润置地有限公司内部关联公司款项，回收性不存在重大疑虑。

截至 2020 年 6 月末，公司不存在违规担保情况。

## 五、公司治理、内部控制情况说明

报告期内，本公司在公司治理、内部控制等方面，均不存在违反《公司法》、《公司章程》规定的情况，同时公司如约执行募集说明书中的相关约定和承诺，确保债券投资者应享有的利益。

## 第六节 重大事项

### 一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

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

### 二、关于破产重整事项

报告期内，公司无破产重整事项。

### 三、关于暂停上市或终止上市事项

半年度报告披露后，公司债券不存在面临暂停上市或终止上市的风险。

### 四、关于司法机关调查事项

报告期内公司及其控股股东、实际控制人不存在涉嫌犯罪被司法机关立案调查的情况，公司董事、监事、高级管理人员不存在涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况。

### 五、关于重大事项

报告期内，本公司存在《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列式的重大事项，具体情况如下表：

表 6-1 重大事项情况

序号	相关事项	是否发生前述事项	是否已披露
1	本公司经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；	否	-
2	债券信用评级发生变化；	否	-
3	本公司主要资产被查封、扣押、冻结；	否	-

4	本公司发生未能清偿到期债务的违约情况；	否	-
5	本公司当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；	否	-
6	本公司放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；	否	-
7	本公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；	否	-
8	本公司作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定；	否	-
9	本公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；	否	-
10	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化（如有）；	否	-
11	本公司情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；	否	-
12	本公司涉嫌犯罪被司法机关立案调查，本公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；	否	-
13	其他对债券持有人权益有重大影响的事项。	否	-

截至报告期末，无其他本公司认为应该披露的事项。

## 第七节 财务报告

未经审计的财务报告请见附件。

## 第八节 备查文件目录

公司半年度报告备查文件目录如下：

（一）载有公司法定代表人、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；

（二）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；

（三）按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息。

（本页无正文，为《华润置地控股有限公司公司债券 2020 年半年度报告》  
之盖章页）



合并资产负债表

华润置地控股有限公司 (合并)

金额单位: 人民币元

项目	本期余额	上期余额
	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产:	-	-
货币资金	27,169,243,413.18	30,469,851,273.17
应收票据	1,899,651,469.06	2,262,232,425.10
应收账款	2,444,061,698.46	3,256,374,968.73
其它应收款	111,307,625,945.04	66,361,599,615.79
预付账款	4,536,012,407.20	9,274,952,037.20
存货	183,160,404,110.51	162,901,985,975.97
其它流动资产	11,180,666,155.96	7,186,386,541.18
<b>流动资产合计</b>	<b>341,697,665,199.41</b>	<b>281,713,382,837.14</b>
非流动资产:	-	-
可供出售金融资产	1,713,964,167.40	1,764,832,986.23
持有至到期投资	-	-
投资性房地产	12,812,206,030.50	11,254,386,029.06
长期股权投资	25,375,523,919.68	22,310,297,629.46
长期应收款	15,050,397,462.41	3,094,320,645.37
固定资产	636,682,800.03	406,938,250.58
生产性生物资产	-	-
工程物资	-	-
在建工程	883,562,987.55	560,276,894.84
无形资产	1,733,821,811.71	1,748,052,016.69
商誉	-	-
长期待摊费用	582,158,755.69	562,840,048.99
递延所得税资产	2,369,439,311.01	2,047,947,563.75
其他非流动资产	375,170,765.10	11,280,032.93
<b>非流动资产合计</b>	<b>61,532,928,011.08</b>	<b>43,761,172,097.90</b>
<b>资产总计</b>	<b>403,230,593,210.49</b>	<b>325,474,554,935.04</b>
流动负债:	-	-
短期借款	4,270,000,000.00	300,000,000.00
衍生金融负债	-	-
应付票据	13,685,546,933.08	12,778,334,712.90
应付账款	14,176,168,363.04	12,236,553,967.55
预收账款	107,150,668,992.69	82,134,874,184.65
应付职工薪酬	166,386,075.78	178,693,915.86
应交税费	7,769,071,137.03	7,650,234,944.81
其他应付款	161,475,102,263.34	122,273,008,679.82
一年内到期的非流动负债	1,792,070,106.87	1,709,126,116.61
<b>流动负债合计</b>	<b>310,485,013,871.83</b>	<b>239,260,826,522.20</b>
非流动负债:	-	-
长期借款	12,500,605,920.35	7,001,832,549.62
应付债券	8,096,992,350.88	3,988,435,601.82
长期应付款	838,404,181.99	390,000,000.00
专项应付款	-	-
预计负债	-	-
递延所得税负债	85,047,434.40	41,518,757.58
<b>非流动负债合计</b>	<b>21,521,049,887.62</b>	<b>11,421,786,909.02</b>
<b>负债合计</b>	<b>332,006,063,759.45</b>	<b>250,682,613,431.22</b>
所有者权益 (或股东权益):	-	-
实收资本 (或股本)	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其他权益工具	-	5,000,000,000.00
资本公积	-	-
减: 库存股	-	-
其他综合收益	29,947,746.39	29,947,746.39
专项储备	-	-
盈余公积	422,204,401.40	422,204,401.40
未分配利润	10,723,894,798.96	9,137,628,276.94
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>31,176,046,946.75</b>	<b>34,589,780,424.73</b>
<b>少数股东权益</b>	<b>40,048,482,504.29</b>	<b>40,202,161,079.09</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>71,224,529,451.04</b>	<b>74,791,941,503.82</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>403,230,593,210.49</b>	<b>325,474,554,935.04</b>

法定代表人:

主管会计工作负责人: 郭世青 会计机构负责人: 郭世青

郭世青 郭世青 郭世青

合并损益表

华润置地控股有限公司 (合并)

金额单位: 人民币元

项目	本期发生额 2020年6月30日	上期发生额 2019年6月30日
一、营业总收入	<b>13,816,327,296.78</b>	<b>9,036,455,999.41</b>
减: 营业成本	9,747,892,025.61	6,168,479,200.86
税金及附加	858,506,337.05	739,167,965.70
销售费用	762,540,405.27	564,789,137.02
管理费用	973,356,644.67	530,488,049.93
财务费用 (收益以"-"号填列)	-1,108,979,652.99	-372,960,569.98
其中: 利息收入	1,392,129,112.72	592,996,146.72
利息支出	411,198,740.78	441,942,667.75
加: 公允价值变动净收益 (净损失以"-"号填列)	1,454,618.47	-
投资净收益	314,155,146.56	643,807,343.31
其中: 对联营企业与合营企业的投资收益	268,394,872.15	592,797,935.81
其他收益	7,533,252.68	1,180,057.13
资产处置损益	344,564.73	-63,109.99
二、营业利润 (亏损以"-"号填列)	<b>2,906,499,119.61</b>	<b>2,051,416,506.33</b>
加: 营业外收入	24,911,231.10	11,495,306.58
减: 营业外支出	10,554,521.38	16,193,935.93
三、利润总额 (亏损总额以"-"号填列)	<b>2,920,855,829.33</b>	<b>2,046,717,876.98</b>
减: 所得税	740,778,293.22	361,870,039.65
四、净利润 (净亏损以"-"号填列)	<b>2,180,077,536.11</b>	<b>1,684,847,837.33</b>
其中: 归属于母公司净利润	1,719,155,410.91	1,122,118,364.52
少数股东损益	460,922,125.20	562,729,472.81

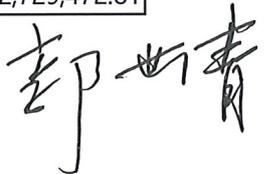
法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



## 合并现金流量表

华润置地控股有限公司（合并）



项 目	本期发生额	上期发生额
	2020年6月30日	2019年6月30日
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	40,007,016,331.13	31,532,126,494.30
收到的其他与经营活动有关的现金	166,341,997.83	199,935,376.46
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>40,173,358,328.96</b>	<b>31,732,061,870.76</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	26,950,885,317.71	28,507,085,305.77
支付给职工以及为职工支付的现金	1,404,359,476.15	995,652,390.30
支付的各项税费	5,857,928,456.07	5,039,642,742.56
支付的其他与经营活动有关的现金	680,768,595.43	2,878,259,932.87
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>34,893,941,845.36</b>	<b>37,420,640,371.50</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>5,279,416,483.60</b>	<b>-5,688,578,500.74</b>
二、投资活动产生的现金流量：	-	-
收回投资所收到的现金	-	103,600,000.00
取得投资收益所收到的现金	28,600,632.90	43,594,292.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	1,392,129,112.72	222,454,337.07
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,420,729,745.62</b>	<b>369,648,629.40</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,942,186,981.46	2,029,618,601.77
投资所支付的现金	1,666,164,490.40	103,600,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	4,003,708,271.14
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	53,534,273,892.16	26,319,919,572.64
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>57,142,625,364.02</b>	<b>32,456,846,445.55</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-55,721,895,618.40</b>	<b>-32,087,197,816.15</b>
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-
吸收投资所收到的现金	203,399,300.00	1,149,655,600.00
取得借款所收到的现金	9,776,217,360.99	6,430,029,774.39
发行债券收到的现金	4,000,000,000.00	-
发行永续债收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	46,670,043,860.98	33,909,355,924.54
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>60,649,660,521.97</b>	<b>41,489,041,298.93</b>
偿还债务所支付的现金	224,500,000.00	2,890,374,439.86
偿还永续债所支付的现金	5,000,000,000.00	-
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	457,866,895.47	1,478,516,724.13
支付的其他与筹资活动有关的现金	7,826,018,247.61	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>13,508,385,143.08</b>	<b>4,368,891,163.99</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>47,141,275,378.89</b>	<b>37,120,150,134.94</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	595,895.92	625,867.73
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-3,300,607,859.99</b>	<b>-655,000,314.22</b>
加：期初现金及现金等价物余额	30,138,081,415.94	17,505,471,664.50
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>26,837,473,555.95</b>	<b>16,850,471,350.28</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表

华润置地控股有限公司 (单体)

金额单位: 人民币元

项目	本期余额	上期余额
	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产:	-	-
货币资金	9,763,790,833.65	11,679,479,032.29
其它应收款	144,820,123,693.64	87,726,657,206.27
预付账款	301,000.00	58,000.00
其它流动资产	1,345,839.09	5,846,726.30
<b>流动资产合计</b>	<b>154,585,561,366.38</b>	<b>99,412,040,964.86</b>
非流动资产:	-	-
长期应收款	6,818,511,960.16	1,361,110,308.35
长期股权投资	63,840,695,846.13	62,658,564,111.25
固定资产	2,632,611.23	707,354.13
无形资产	71,150.71	75,103.51
长期待摊费用	6,512,029.46	-
其他非流动资产	10,873,160.00	2,052,600.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>70,679,296,757.69</b>	<b>64,022,509,477.24</b>
<b>资产总计</b>	<b>225,264,858,124.07</b>	<b>163,434,550,442.10</b>
流动负债:	-	-
短期借款	700,000,000.00	-
应付账款	-	459,000.00
应付职工薪酬	13,953,218.39	18,945,754.21
应交税费	92,000,815.92	48,769,309.23
其他应付款	191,351,737,909.47	131,027,316,223.88
<b>流动负债合计</b>	<b>192,157,691,943.78</b>	<b>131,095,490,287.32</b>
非流动负债:	-	-
长期借款	400,000,000.00	-
长期应付款	-	-
应付债券	8,096,992,350.88	3,988,435,601.82
<b>非流动负债合计</b>	<b>8,496,992,350.88</b>	<b>3,988,435,601.82</b>
<b>负债合计</b>	<b>200,654,684,294.66</b>	<b>135,083,925,889.14</b>
所有者权益 (或股东权益):		
实收资本 (或股本)	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其他权益工具	-	5,000,000,000.00
资本公积	1,428,490,750.41	1,428,490,749.41
其他综合收益	-	-
盈余公积	192,213,380.35	192,213,380.35
未分配利润	2,989,469,698.65	1,729,920,423.20
<b>所有者权益合计</b>	<b>24,610,173,829.41</b>	<b>28,350,624,552.96</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>225,264,858,124.07</b>	<b>163,434,550,442.10</b>



法定代表人:

*郭如青*

主管会计工作负责人:

*郭如青*

会计机构负责人:

*郭如青*

损益表

华润置地控股有限公司 (单体)

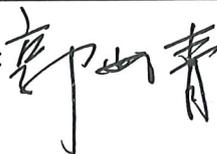
金额单位: 人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
	2020年6月30日	2019年6月30日
一、营业总收入	-	-
二、营业总成本	-174,912,591.11	-47,856,368.99
其中: 营业成本	-	-
税金及附加	7,278,709.30	455,540.52
销售费用	-	-
管理费用	294,302,760.90	4,922,673.78
财务费用 (收益以"-"号填列)	-476,494,061.31	-53,234,583.29
其中: 利息收入	1,049,946,951.77	77,463,465.51
利息支出	573,126,877.50	24,132,957.75
资产处置损益	-	-
加: 公允价值变动净收益 (净损失以"-"号填列)	-	-
投资净收益 (净损失以"-"号填列)	1,261,471,146.92	696,771,130.89
其中: 对联营企业与合营企业的投资收益	220,270,223.39	535,322,405.49
其他收益	-	-
二、营业利润 (亏损以"-"号填列)	1,436,383,738.03	744,627,499.88
加: 营业外收入	53,698.78	4.00
减: 营业外支出	343,600.00	-
其中: 非流动资产处置净损失 (净收益以"-"号填列)	-	-
三、利润总额 (亏损总额以"-"号填列)	1,436,093,836.81	744,627,503.88
减: 所得税	43,655,672.47	11,964,093.25
四、净利润 (净亏损以"-"号填列)	1,392,438,164.34	732,663,410.63
持续经营净利润	1,392,438,164.34	732,663,410.63
终止经营净利润	-	-
五、综合收益总额	1,392,438,164.34	732,427,920.51

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



现金流量表

华润置地控股有限公司 (单体)

金额单位: 人民币元

项 目	本期发生额 2020年6月30日	上期发生额 2019年6月30日
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		-
收到的其他与经营活动有关的现金	9,446,603.84	-
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>9,446,603.84</b>	-
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	265,964,105.88	-
支付的各项税费	92,221,860.99	4,982,292.50
支付的其他与经营活动有关的现金	33,654,177.14	5,217,517.77
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>391,840,144.01</b>	<b>10,199,810.27</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-382,393,540.17</b>	<b>-10,199,810.27</b>
二、投资活动产生的现金流量:		
收到的其他与投资活动有关的现金	6,901,438,195.24	741,840,765.56
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>6,901,438,195.24</b>	<b>741,840,765.56</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	14,192,087.73	15,450.00
投资所支付的现金	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	998,747,040.49	5,081,760,497.07
支付的其他与投资活动有关的现金	64,075,826,203.03	9,945,491,140.86
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>65,088,765,331.25</b>	<b>15,027,267,087.93</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-58,187,327,136.01</b>	<b>-14,285,426,322.37</b>
三、筹资活动产生的现金流量:		
取得借款所收到的现金	1,100,000,000.00	400,000,000.00
发行债券收到的现金	4,000,000,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	57,103,277,885.59	16,003,335,795.66
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>62,203,277,885.59</b>	<b>16,403,335,795.66</b>
偿还永续债所支付的现金	5,000,000,000.00	-
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	549,245,408.05	291,905,169.41
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>5,549,245,408.05</b>	<b>291,905,169.41</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>56,654,032,477.54</b>	<b>16,111,430,626.25</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-1,915,688,198.64</b>	<b>1,815,804,493.61</b>
加: 期初现金及现金等价物余额	11,679,479,032.29	1,084,945,225.75
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>9,763,790,833.65</b>	<b>2,900,749,719.36</b>

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



# 华润置地控股有限公司 2020 年半年度财务报表附注

## 一、公司的基本情况

### (一) 发行人历史沿革及股本变动情况

#### 1、公司设立

华润置地控股有限公司（简称“公司”或“华润置地控股”）成立于 2013 年 1 月 31 日，股东为华润（深圳）有限公司，注册资本为人民币 100 万元。2012 年 12 月 28 日，深圳市市场监督管理局核发编号为【2012】第 80722409 号的《名称预先核准通知书》，核准公司使用“华润置地一二三四（深圳）商业运营管理有限公司”名称。2013 年 1 月 17 日，天职国际会计师事务所出具编号为天职深 QJ[2013]31 号的《验资报告》。根据该报告，截至 2013 年 1 月 16 日止，公司已收到股东缴纳的注册资本，合计人民币壹佰万元整，全部为货币资金出资。

#### 2、公司变更情况

2016 年 10 月 17 日，公司注册资本由人民币 100 万元变更为人民币 200 亿元。

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

截至 2020 年 6 月 30 日，公司注册资本为 200 亿元。

#### 3、发行人转型规划

##### (1) 华润置地有限公司境内投资管理平台

根据华润置地有限公司（简称“华润置地”）境内投融资平台搭建安排，2016 年华润置地对其境内业务辐射范围进行了重新布局，按照项目开发的集中程度划分为华北大区、华东大区、华南大区、华西大区、东北大区和华中大区六个区域，其中华北大区包括北京市、山东省和山西省，华东大区包括江苏省、浙江省和上海市，华南大区包括深圳市、广东省和广西壮族自治区，华西大区包括四川省和重庆市，东北大区包括辽宁省、吉林省和黑龙江省，华中大区包括湖北省、湖南

省和安徽省。目前由华润置地控股全资控股的 6 家区域性平台公司已经设立，分别为北京润置商业运营管理有限公司、上海泓喆房地产开发有限公司、深圳市润投资咨询有限公司、成都润盈置业有限公司、沈阳润置企业管理有限公司和武汉润置房地产开发有限公司，部分认缴注册资本金已经到位。

由华润置地控股作为华润置地境内的投资管理平台，代表华润置地总部进行境内股权投资及资产管理。业务涉及房地产开发、建筑、长租公寓、康养医疗、影业及文体等业态，项目涉及北京、天津、郑州、上海、杭州、广州、汕头、中山、南宁、成都、西安、沈阳、哈尔滨、武汉、长沙、合肥等地区。

### (2) 华润置地境内土地投标平台

华润置地控股作为华润置地境内的拍地平台，参与全国范围内的土地竞拍和项目并购。一方面，成立专业土地竞拍团队和项目并购团队，快速响应华润置地各区域拿地和项目并购需求，提高拿地和项目并购的流程运作效率，从而加大土地竞拍和并购项目的成功率；另一方面，发挥总部平台优势，统筹调度各区域土地保证金资金和并购资金，实现集团全国土地竞拍和项目并购的集约化管理。

### (3) 华润置地境内主要资金管理平台

华润置地资金实行总部集中管理，统一归集划拨。根据华润置地安排，未来华润置地控股将作为华润置地境内的主要资金管理平台，统筹管理华润置地境内资金。

## (二) 公司的业务性质和主要经营活动

公司的经营范围为：企业管理咨询、商务咨询（不含网络信息服务、人才中介服务、证券及其他限制项目）；市场营销策划；装修设计。

华润置地控股为华润置地在内地设立的投资平台，华润置地控股下设大区平台公司，大区平台公司下设立项目公司，进行房地产开发经营等业务。

## (三) 下属公司情况

截至 2020 年 6 月 30 日，本公司主要子公司共 151 家。

## 二、合并财务报表重要科目的说明

### (一)会计政策及会计估计变更

报告期内，公司不存在会计政策和会计估计变更的情形。

### (二)重大会计差错更正

报告期内，公司未进行重大会计差错更正。

### (三)报告期末公司资产、负债情况

表 资产明细

单位：万元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	2,716,924.34	3,046,985.13
应收票据	189,965.15	226,223.24
应收账款	244,406.17	325,637.50
其它应收款	11,130,762.59	6,636,159.96
预付账款	453,601.24	927,495.20
存货	18,316,040.41	16,290,198.60
其它流动资产	1,118,066.62	718,638.65
<b>流动资产合计</b>	<b>34,169,766.52</b>	<b>28,171,338.28</b>
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	171,396.42	176,483.30
投资性房地产	1,281,220.60	1,125,438.60
长期股权投资	2,537,552.39	2,231,029.76
长期应收款	1,505,039.75	309,432.06
固定资产	63,668.28	40,693.83
在建工程	88,356.30	56,027.69
无形资产	173,382.18	174,805.20
长期待摊费用	58,215.88	56,284.00
递延所得税资产	236,943.93	204,794.76
<b>非流动资产合计</b>	<b>6,153,292.80</b>	<b>4,376,117.21</b>
<b>资产总计</b>	<b>40,323,059.32</b>	<b>32,547,455.49</b>

表 负债明细

单位：万元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
<b>流动负债：</b>		
短期借款	427,000.00	30,000.00

应付票据	1,368,554.69	1,277,833.47
应付账款	1,417,616.84	1,223,655.40
预收账款	10,715,066.90	8,213,487.42
应付职工薪酬	16,638.61	17,869.39
应交税费	776,907.11	765,023.49
其他应付款	16,147,510.23	12,227,300.87
一年内到期的非流动负债	179,207.01	170,912.61
<b>流动负债合计</b>	<b>31,048,501.39</b>	<b>23,926,082.65</b>
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,250,060.59	700,183.25
应付债券	809,699.24	398,843.56
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,152,104.99</b>	<b>1,142,178.69</b>
<b>负债总计</b>	<b>33,200,606.38</b>	<b>25,068,261.34</b>

### 1、货币资金

2019 年末和 2020 年 6 月末，公司货币资金金额分别为 3,046,985.13 万元和 2,716,924.34 万元，占公司流动资产比重分别为 10.82%和 7.95%，2020 年 6 月末金额降幅为 10.83%。货币资金主要包括现金、银行存款及其他货币资金，其中其他货币资金主要为履约保函保证金等。2020 年 6 月末的货币资金余额明细情况如下：

表 货币资金明细

单位：万元

项目	余额
库存现金	2.85
银行存款	2,660,636.23
在途货币资金	3,378.54
保证金存款	52,858.72
其他	48.00
<b>合计</b>	<b>2,716,924.34</b>

### 2、应收票据

2019 年末和 2020 年 6 月末，公司应收票据金额分别为 226,223.24 万元和 189,965.15 万元，占公司流动资产比重分别为 0.80%和 0.56%，2020 年 6 月末金额降幅为 16.03%。2020 年 6 月末的应收票据余额明细情况如下：

表 应收票据明细

单位：万元

项目	余额
银行承兑汇票	283.97
商业承兑汇票	189,681.18
合计	<b>189,965.15</b>

### 3、应收账款

2019 年末和 2020 年 6 月末，公司应收账款金额分别为 325,637.50 万元和 244,406.17 万元，占公司流动资产比重分别为 1.16%和 0.72%，2020 年 6 月末金额降幅为 24.95%。

### 4、其它应收款

2019 年末和 2020 年 6 月末，公司其它应收款金额分别为 6,636,159.96 万元和 11,130,762.59 万元，占公司流动资产比重分别为 23.56%和 32.57%，2020 年 6 月末金额增幅为 67.73%。

华润置地有限公司资金实行总部集中管理，统一归集划拨。根据华润置地有限公司安排，未来本公司将作为华润置地有限公司境内的主要资金管理平台，统筹管理境内资金，故存在一定的关联方资产拆借情况，其他应收款存在波动。

### 5、预付账款

2019 年末和 2020 年 6 月末，公司预付账款金额分别为 927,495.20 万元和 453,601.24 万元，占公司流动资产比重分别为 3.29%和 1.33%，2020 年 6 月末金额降幅为 51.09%。主要原因为公司投资拿地节奏影响，有收回的投地保证金。

### 6、存货

2019 年末和 2020 年 6 月末，公司存货金额分别为 16,290,198.60 万元和 18,316,040.41 万元，占公司流动资产比重分别为 57.83%和 53.60%，2020 年 6 月末金额增幅为 12.44%。存货主要包括房地产在建开发产品、已完工开发产品以及工程施工等。

### 7、其它流动资产

2019 年末和 2020 年 6 月末，公司其它流动资产金额分别为 718,638.65 万元

和 1,118,066.62 万元，占公司流动资产比重分别为 2.55% 和 3.27%，2020 年 6 月末金额增幅为 55.58%。主要原因为预缴税费增加。

#### 8、可供出售金融资产

2019 年末和 2020 年 6 月末，公司可供出售金融资产金额分别为 176,483.30 万元和 171,396.42 万元，占公司非流动资产比重分别为 4.03% 和 2.79%，2020 年 6 月末金额降幅为 2.88%。公司可供出售金融资产主要为可供出售权益工具。

#### 9、投资性房地产

2019 年末和 2020 年 6 月末，公司投资性房地产金额分别为 1,125,438.60 万元和 1,281,220.60 万元，占公司非流动资产比重分别为 25.72% 和 20.82%，2020 年 6 月末金额增幅为 13.84%。公司的投资性房地产主要包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造开发过程中将来用于出租的建筑物。

#### 10、长期股权投资

2019 年末和 2020 年 6 月末，公司长期股权投资金额分别为 2,231,029.76 万元和 2,537,552.39 万元，占公司非流动资产比重分别为 50.98% 和 41.24%，2020 年 6 月末金额增幅为 13.74%。公司的长期股权投资主要包括对联营企业及合营企业的股权投资。

#### 11、长期应收款

2019 年末和 2020 年 6 月末，公司长期应收款金额分别为 309,432.06 万元和 1,505,039.75 万元，占公司非流动资产比重分别为 7.07% 和 24.46%，2020 年 6 月末金额增幅为 386.39%。主要原因为应收关联款项增加。

#### 12、固定资产

2019 年末和 2020 年 6 月末，公司固定资产金额分别为 40,693.83 万元和 63,668.28 万元，占公司非流动资产比重分别为 0.93% 和 1.03%，2020 年 6 月末金额增幅为 56.46%。主要原因为根据项目施工进度情况采购机器设备等。

#### 13、在建工程

2019 年末和 2020 年 6 月末，公司在建工程金额分别为 56,027.69 万元和 88,356.30 万元，占公司非流动资产比重分别为 1.28%和 1.44%，2020 年 6 月末金额增幅为 57.70%。主要原因为在建项目增加。

#### 14、无形资产

2019 年末和 2020 年 6 月末，公司无形资产金额分别为 174,805.20 万元和 173,382.18 万元，占公司非流动资产比重分别为 3.99%和 2.82%，2020 年 6 月末金额降幅为 0.81%。公司的无形资产主要包括土地使用权和开发的软件。2020 年 6 月末的无形资产余额明细情况如下：

表 无形资产明细

单位：万元

项目	余额
商标权	53.00
土地使用权	180,993.16
软件	1,835.94
其他	3,522.04
累计摊销	-13,021.96
合计	<b>173,382.18</b>

#### 15、长期待摊费用

2019 年末和 2020 年 6 月末，公司长期待摊费用金额分别为 56,284.00 万元和 58,215.88 万元，占公司非流动资产比重分别为 1.29%和 0.95%，2020 年 6 月末金额增幅为 3.43%。公司的长期待摊费用主要包括经营租赁改良支出。

#### 16、递延所得税资产

2019 年末和 2020 年 6 月末，公司递延所得税资产金额分别为 204,794.76 万元和 236,943.93 万元，占公司非流动资产比重分别为 4.68%和 3.85%，2020 年 6 月末金额增幅为 15.70%。公司的递延所得税资产主要包括土地增值税、可抵扣亏损等。

#### 17、短期借款

2019 年末和 2020 年 6 月末，公司短期借款金额分别为 30,000.00 万元和

427,000.00 万元，占公司流动负债比重分别为 0.13% 和 1.38%，2020 年 6 月末金额增幅为 1323.33%，主要原因为 2019 年底归还到期短期借款，2020 年新增借款用于其日常经营。

#### 18、应付票据

2019 年末和 2020 年 6 月末，公司应付票据金额分别为 1,277,833.47 万元和 1,368,554.69 万元，占公司流动负债比重分别为 5.34% 和 4.41%，2020 年 6 月末金额增幅为 7.10%。

#### 19、应付账款

2019 年末和 2020 年 6 月末，公司应付账款金额分别为 1,223,655.40 万元和 1,417,616.84 万元，占公司流动负债比重分别为 5.11% 和 4.57%，2020 年 6 月末金额增幅为 15.85%。公司的应付账款主要为工程款等。

#### 20、预收账款

2019 年末和 2020 年 6 月末，公司预收账款金额分别为 8,213,487.42 万元和 10,715,066.90 万元，占公司流动负债比重分别为 34.33% 和 34.51%，2020 年 6 月末金额增幅为 30.46%，主要原因为房地产销售规模逐年扩大。公司的预收账款主要为公司商品房销售款项等。

#### 21、应付职工薪酬

2019 年末和 2020 年 6 月末，公司应付职工薪酬金额分别为 17,869.39 万元和 16,638.61 万元，占公司流动负债比重分别为 0.07% 和 0.05%，2020 年 6 月末金额降幅为 6.89%。公司的应付职工薪酬主要为工资、奖金、津贴和补贴、设定提存计划等。

#### 22、应交税费

2019 年末和 2020 年 6 月末，公司应交税费金额分别为 765,023.49 万元和 776,907.11 万元，占公司流动负债比重分别为 3.20% 和 2.50%，2020 年 6 月末金额增幅为 1.55%。公司的应交税费主要为土地增值税和企业所得税等。

#### 23、其他应付款

2019年末和2020年6月末，公司其他应付款金额分别为12,227,300.87万元和16,147,510.23万元，占公司流动负债比重分别为51.10%和52.01%，2020年6月末金额增幅为32.06%。华润置地有限公司资金实行总部集中管理，统一归集划拨。根据华润置地有限公司安排，未来本公司将作为华润置地有限公司境内的主要资金管理平台，统筹管理境内资金，故存在一定的关联方资产拆借情况，其他应付款存在波动。公司的其他应付款主要为集团内关联公司拆借款项等。

#### 24、一年内到期的非流动负债

2019年末和2020年6月末，公司一年内到期的非流动负债金额分别为170,912.61万元和179,207.01万元，占公司流动负债比重分别为0.71%和0.58%，2020年6月末金额增幅为4.85%。

#### 25、长期借款

2019年末和2020年6月末，公司长期借款金额分别为700,183.25万元和1,250,060.59万元，占公司非流动负债比重分别为61.30%和58.09%，2020年6月末金额增幅为78.53%，主要原因为满足资金需要增加长期借款所致。

#### 26、应付债券

2019年末和2020年6月末，公司应付债券金额分别为398,843.56万元和809,699.24万元，占公司非流动负债比重分别为34.92%和37.62%，2020年6月末金额增幅为103.01%，主要原因为满足资金需要发行债券所致。

### (四)主营业务收入明细

表 主营业务收入明细

单位：万元、%

主营业务收入	2020年1-6月	
	金额	占比
房地产开发销售	1,081,400.39	78.54%
投资物业之租金收入	11,566.62	0.84%
建筑、装修服务	245,282.12	17.81%

主营业务收入	2020年1-6月	
	金额	占比
其他	38,666.50	2.81%
合计	<b>1,376,915.63</b>	

(五) 主营业务成本明细

表 主营业务成本明细

单位：万元、%

主营业务成本	2020年1-6月	
	金额	占比
房地产开发销售	705,621.20	72.91%
投资物业之租金收入	6,998.53	0.72%
建筑、装修服务	227,874.21	23.55%
其他	27,289.72	2.82%
合计	<b>967,783.66</b>	

三、其他事项

(一) 公司担保事项

截至报告期末，公司对合并范围外不并表项目融资授信担保金额为 12.89 亿元。情况如下：

单位：万元

序号	被担保人	权益担保金额
1	华润置地（深圳）开发有限公司	43,800.00
2	广州穗海置业有限公司	37,000.00
3	武汉裕达润房地产开发有限公司	20,000.00
4	青岛鲁商润置投资开发有限公司	11,459.62
5	赣州市正润置业有限公司	10,000.00
6	北京洺润置业有限公司	5,386.15

7	北京汇瀛恒安置业有限公司	1,225.00
合计		<b>128,870.77</b>

### (二) 所有权受到限制的资产

截至报告期末，本公司本部不存在受限资产情况。

### (三) 主要银行授信情况

截至 2020 年 6 月末，公司母公司口径获得银行授信人民币 40 亿元，未使用授信额度人民币 19 亿元，相应授信额度不具备强制执行性。公司凭借行业地位和影响力、持续良好的经营和发展能力，与银行等金融机构保持着较好的合作共赢关系，并进行了广泛和深入的业务合作。由于间接融资渠道畅通，公司可积极利用银行授信额度进一步调整财务结构，适时使用银行贷款补充公司营运资金周转，在加强流动性管理的同时，不断提升本次公司债券本息偿还的保障程度。

(本页无正文，为华润置地控股有限公司 2020 年半年度财务报表附注之盖章页)

