

华润置地控股有限公司公司债券半年度报告 (2022 年)

2022 年 08 月

重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。本公司监事会已对本报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

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

本公司 2022 年半年度财务报告未经审计。

重大风险提示

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

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

释义

释义项	指	释义内容
公司/本公司/华润置地	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	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半年度报告（2022 年）》
牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人/中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商/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
深交所/交易所	指	深圳证券交易所
登记结算机构/债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
债券持有人	指	根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期公司债券的投资者
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
公司章程	指	华润置地控股有限公司章程
报告期	指	2022 年 1-6 月
报告期末	指	2022 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》
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
工作日	指	商业银行对公营业日（不包括法定节假日或休息日）

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

第一节 公司基本情况

一、公司基本信息

中文名称	华润置地控股有限公司
中文简称	华润置地控股
外文名称（如有）	China Resources Land Holdings Co., Ltd.
外文名称缩写（如有）	CR LAND
法定代表人	谢骥
注册资本（万元）	2,000,000
实缴资本（万元）	2,000,000
注册地址	深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道 5035 号前海华润金融中心 T5 写字楼 1303
办公地址	深圳市南山区大冲一路 18 号华润置地大厦 E 座 48 楼
邮政编码	518057
公司网址（如有）	www.crland.com.hk
电子信箱	guchu1@crland.com.cn

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	郭世清
职位	执行董事、财务部总经理
联系地址	深圳市南山区大冲一路 18 号华润置地大厦 E 座 48 楼
电话	0755-26916506
传真	0755-26911263
电子信箱	finance@crland.com.hk

三、报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人

报告期末控股股东姓名/名称：华润（深圳）有限公司

报告期末实际控制人姓名/名称：国务院国有资产监督管理委员会

（二）控股股东、实际控制人的变更情况

1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

四、报告期内董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员未发生变更。

五、公司独立性情况

（一）报告期内公司独立经营情况

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

1、资产独立情况

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

2、人员独立情况

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

3、机构独立情况

发行人机构独立于控股股东，具有健全的、适应公司发展需要的组织结构；股东、董事会和高级管

理人员之间责权分明，相互制约，运作良好，具有较为完善的公司治理机构。公司的生产经营和办公机构与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在混合经营、合署办公的情形，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预发行人机构设置的情况。

4、财务独立情况

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

5、业务独立情况

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

(二) 关联交易的决策权限、决策程序、定价机制和信息披露安排

发行人的股东华润置地有限公司在香港上市，按照香港联合交易所证券上市规则的要求，遵守相关申报、公告及获独立股东批准的规定；发行人作为下属公司遵循当地最主要交易所上市规则中与关联交易相关的审议程序。发行人集团进行关联交易必须签订书面协议，关联交易必须事先取得股东批准；且关联交易的书面协议条款中必须约定付款项的计算基准，包括但不限于协议各方所产生成本的分摊、所提供货品或服务的单位价格、租赁物业的每年租金、或按占总建筑成本的百分比计算管理费用；协议的期限必须固定，原则上不得超过 3 年；且发行人必须在年报中披露年度内进行的关联交易。

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

六、公司合规性情况

报告期内，本公司不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度等规定的情况以及债券

募集说明书约定或承诺的情况。

七、公司业务及经营情况

(一) 公司业务情况

本公司为华润置地有限公司在内地设立的投资平台，本公司下设大区平台公司，大区平台公司下设立项目公司，进行房地产开发经营等业务。

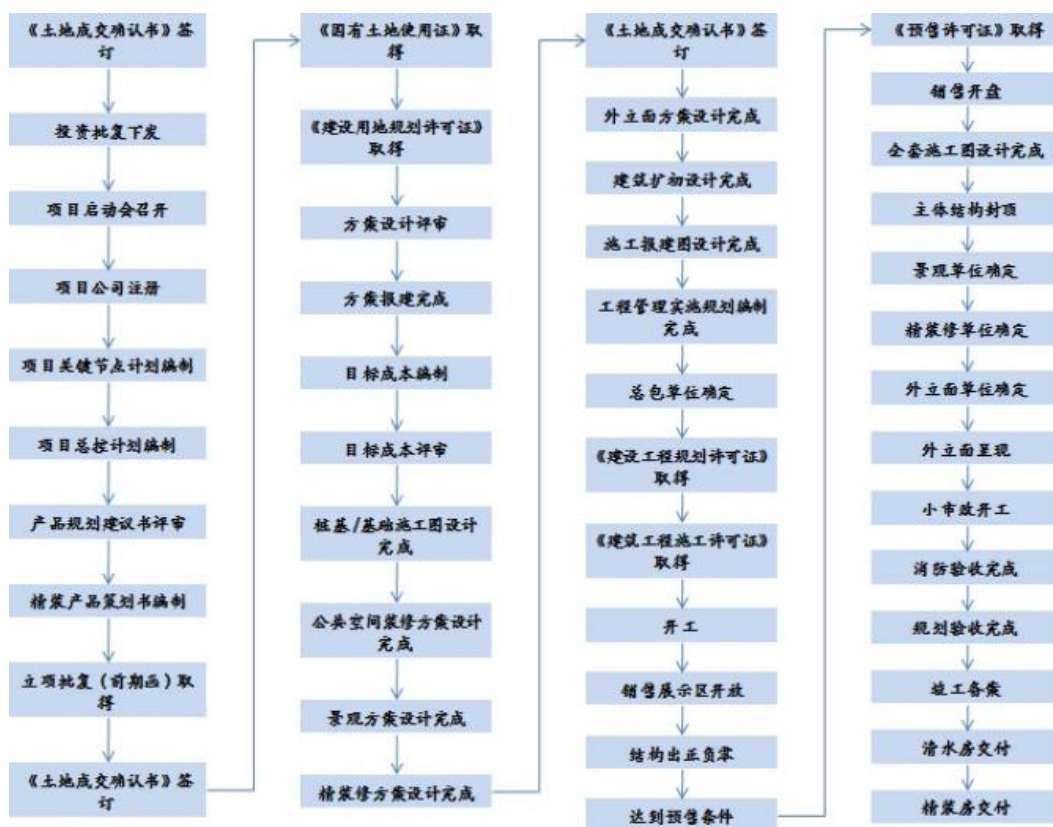
1、房地产开发与销售

(1) 经营主体开发资质

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

(2) 业务运营模式

发行人房地产开发业务模块的流程如下：



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

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

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

销售模式方面，发行人所开发项目均需在达到政府规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后组织销售。公司开发的商品房项目主要出售给项目所在地的购房需求者。为保证项目有一个科学的价格体系应对市场竞争、在充分尊重市场和竞争对手的前提下，发行人制定了项目销售定价指标体系，对所有单一项目的开盘定价都进行严格的市场论证。通过一手竞争楼盘调研、二手楼盘成交价格调研、物业价值指标权重评价及各单元户型质素评价等方式，进行客户调研数据的统计分析。最终结合公司开发和

经营目标，形成项目销售价格。发行人确认销售商品收入要满足以下条件：发行人将商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方；发行人既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，即发行人按照已收或应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入，房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）确认销售收入的实现，发行人将已收到但未达到收入确认条件的房款计入合同负债科目，待符合上述收入确认条件后转入营业收入科目。

结算模式方面，在项目开发阶段，发行人一般根据建造合同规定的条款及条件分阶段支付款项，而付款期限依赖多项因素，包括供应商等级及结算规模。发行人一般于收到发票及付款细节 30 至 45 天内清偿款项，而发票及付款细则一般于产品通过由公司及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、工程施工

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

（1）资质情况

华润建筑有限公司具备承接各类建筑装饰工程的资格和能力，截至 2022 年 6 月末，公司具有房屋建筑工程施工总承包壹级、机电安装工程施工总承包壹级、市政公用工程施工总承包壹级、机电设备安装工程专业承包壹级、建筑装修装饰工程专业承包壹级、建筑智能化工程专业承包壹级、建筑幕墙工程专业承包壹级、消防设备工程专业承包贰级等八项施工总承包和专业承包资质。其具体拥有的资质等级证书如下：

序号	资质名称	发证机关	证书编号	存续期限
1	建筑工程施工总承包壹级	中华人民共和国住房	D111004849	2022 年 12 月 31 日

序号	资质名称	发证机关	证书编号	存续期限
2	市政公用工程施工总承包壹级	和城乡建设部		
3	机电工程施工总承包壹级			
4	电子与智能化工程专业承包壹级	北京市住房和城乡建设委员会	D211010025	2022 年 12 月 31 日
5	建筑装修装饰工程专业承包壹级			
6	建筑幕墙工程专业承包壹级			
7	建筑机电安装工程专业承包壹级			
8	消防设备工程专业承包贰级			

(2) 主要业务经营模式

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

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

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

(3) 材料采购情况

华润建筑有限公司为总承包人，上游客户为各分包商，主要的建筑工程造价的成本构成为：钢材 20-25%，混凝土 10-15%，人工 25-30%，其他材料成本约占 20-30%。采购的建筑材料主要包括：钢铁、混凝土、砖瓦、平板玻璃、铝材、五金等。

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

(4) 工程结算方式

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

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

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

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

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

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

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

（二）公司业务发展目标

1、行业概况

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

房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注，相应的管理和调控力度也较大。房地产行业对政府

政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产业的发展。

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

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

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

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

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

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

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

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

2、行业政策

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

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

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

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

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

2016 年房地产行业在坚持去库存的整体基调上，继续实施“因城施策”的政策引导。2016 年上半年整体房地产政策较为宽松，进入下半年房地产政策开始收紧。2016 年 8 月，武汉、厦门、苏州率先重启限购政策，9 月杭州、南京、天津亦重启限购政策，十一期间，北京、天津、苏州、郑州、成都、济南、无锡、合肥、武汉、南京、广州、深圳、佛山、厦门、东莞、珠海、福州、上海、杭州、南昌等 21 个城市相继出台了限购限贷政策。

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

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

政策层面除短期供需调控外，长效机制也处于加速推进阶段。2017 年 7 月，住房城乡建设部、国家

发展改革委等九部门在《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》中指出，人口净流入的大中城市要支持相关国有企业转型为住房租赁企业，鼓励民营的机构化、规模化住房租赁企业发展，并选取了广州、深圳等 12 个城市作为住房租赁首批试点。2018 年 1 月，国土资源部和住房城乡建设部同意沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等 11 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案，丰富住房用地供应渠道，建立租购并举的住房制度。同年 3 月《政府工作报告》提出支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。同年 4 月，中国证监会和住房城乡建设部联合发布《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》，支持试点城市住房租赁项目开展资产证券化，盘活住房租赁存量资产，提高资金使用效率，加快我国租赁市场的发展壮大。同年 5 月银保监会发布《关于保险资金参与长租市场有关事项的通知》明确表明支持保险资金进入长租公寓市场，拓宽长租公寓市场的融资渠道。同年 12 月，中央经济工作会议强调要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。

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

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

2021 年 2 月，自然资源部组织召开“全国 2021 年住宅用地供应分类调控工作视频培训会议”，要求各地主动采取有效措施引导住宅用地市场理性竞争，22 座重点城市实施住宅供地“集中供地”政策。2021 年 3 月，银保监会、住建部、人民银行联合印发了《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》，要求各银保监局、地方住房和城乡建设部门、人民银行分支机构要联合开展一次经营用途贷款违规流入房地产问题专项排查，于 5 月 31 日前完成排查工作，并加大对违规问题督促整改和处罚力度。

2021 年下半年以来，地产行业信用违约事件频发、中资房地产企业美元债市场大幅波动等均对房地产企业融资产生冲击，同时为保证交付预售资金监管从严也限制了房地产企业通过销售回款扩充自有现金。

为维护房地产行业平稳健康发展，2021 年 12 月和 2022 年 1 月，央行和银保监会等出台相关政策支持优质企业对出现风险的大型地产企业项目进行并购，并统一了预售资金的监管。2022 年 3 月，国务院金融委会议上指出，关于房地产企业，要及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案，提出向新发展模式转型的配套措施。随后央行表态要坚持稳中求进，防范化解房地产市场风险；银保监会鼓励机构稳妥有序开展并购贷款、重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目，促进房地产行业良性循环和健康发展；证监会继续支持实体经济合理融资，积极配合相关部门有力有效化解房地产企业风险。

3、行业地位

公司为华润置地在境内设立的全资控股子公司，华润置地是中国最早的地产公司之一，是国内领先的具备综合开发能力、物业品类丰富、社会综合开发的大型房地产开发集团。2022 中国房地产开发企业 500 强测评榜单前 10 名情况如下：

表 公司行业地位

排名	公司名称
1	万科企业股份有限公司
2	中国海外发展有限公司
3	保利发展控股集团股份有限公司
4	碧桂园控股有限公司
5	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
6	华润置地有限公司
7	龙湖集团控股有限公司
8	融创中国控股有限公司
9	金地（集团）股份有限公司
10	新城控股集团股份有限公司

4、面临的主要竞争状况及未来业务发展目标

公司追求卓越，不断强化公司在国内房地产行业建立的市场地位，从而获得了可持续的发展和保有强劲的竞争力。

（1）继续提高行业领导地位

发行人用战略性的眼光审视项目产品，重点关注一线城市和二线重点城市，并将正在增长的高净值人群作为重要的潜在客户。发行人将利用“华润置地”品牌和产品线在一线和二线重点城市中明显的品

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

（2）扩展房地产投资组合

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

（3）有选择地扩充土地储备

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

（4）继续充分利用与华润置地的良好关系

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

（5）保持严谨的财务管理态度

由于房地产开发是资本密集型行业，有效的财务管理则成为获得成功的关键。公司与华润集团的关

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

（三）报告期内利润来源情况

报告期内，公司利润主要来源于房地产开发销售业务板块，占比 92.81%，为本公司主要经营业务。

第二节 公司信用类债券基本情况

一、公司信用类债券基本信息

债券简称	19 华润控股 MTN001
债券代码	101900889. IB
债券名称	华润置地控股有限公司 2019 年度第一期中期票据
发行日	2019 年 07 月 05 日
起息日	2019 年 07 月 09 日
最近回售日	
到期日	2022 年 07 月 09 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	3.65
还本付息方式	每年付息，到期还本付息。
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	银行间债券市场
主承销商	中国农业银行股份有限公司, 中国工商银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	无
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	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用

报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	
适用的交易机制	其他
适用的交易机制	按全国银行间债券市场相关规定交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

债券简称	19 华润控股 MTN002
债券代码	101900973. IB
债券名称	华润置地控股有限公司 2019 年度第二期中期票据
发行日	2019 年 07 月 19 日
起息日	2019 年 07 月 23 日
最近回售日	
到期日	2022 年 07 月 23 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	3.63
还本付息方式	每年付息，到期还本付息。
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	银行间债券市场
主承销商	中国农业银行股份有限公司, 中国工商银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	无
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	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	
适用的交易机制	其他
适用的交易机制	按全国银行间债券市场相关规定交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

债券简称	19 华润控股 MTN003
债券代码	101901031. IB
债券名称	华润置地控股有限公司 2019 年度第三期中期票据
发行日	2019 年 08 月 02 日
起息日	2019 年 08 月 06 日
最近回售日	

到期日	2022 年 08 月 06 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	3.53
还本付息方式	每年付息，到期还本付息。
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	银行间债券市场
主承销商	中国农业银行股份有限公司, 中国工商银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	无
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	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	
适用的交易机制	其他
适用的交易机制	按全国银行间债券市场相关规定交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

是否存在终止上市风险和应对措施	
-----------------	--

债券简称	19 华润控股 MTN004
债券代码	101901109. IB
债券名称	华润置地控股有限公司 2019 年度第四期中期票据
发行日	2019 年 08 月 19 日
起息日	2019 年 08 月 21 日
最近回售日	
到期日	2022 年 08 月 21 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	3.45
还本付息方式	每年付息，到期还本付息。
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	银行间债券市场
主承销商	中国农业银行股份有限公司, 中国工商银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	无
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	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用

报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	
适用的交易机制	其他
适用的交易机制	按全国银行间债券市场相关规定交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

债券简称	20 华润控股 MTN001A
债券代码	102000635. IB
债券名称	华润置地控股有限公司 2020 年度第一期中期票据(品种一)
发行日	2020 年 04 月 09 日
起息日	2020 年 04 月 13 日
最近回售日	
到期日	2023 年 04 月 13 日
债券余额 (亿元)	8
票面利率 (%)	2.65
还本付息方式	每年付息，到期还本付息。
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	银行间债券市场
主承销商	中国农业银行股份有限公司, 中国工商银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	无
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	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	
适用的交易机制	其他
适用的交易机制	按全国银行间债券市场相关规定交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

债券简称	20 华润控股 MTN002A
债券代码	102000939. IB
债券名称	华润置地控股有限公司 2020 年度第二期中期票据(品种一)
发行日	2020 年 04 月 29 日
起息日	2020 年 05 月 06 日
最近回售日	

到期日	2023 年 05 月 06 日
债券余额（亿元）	15
票面利率（%）	2.42
还本付息方式	每年付息，到期还本付息。
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	银行间债券市场
主承销商	中国农业银行股份有限公司, 中国工商银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	无
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	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	
适用的交易机制	其他
适用的交易机制	按全国银行间债券市场相关规定交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

是否存在终止上市风险和应对措施	
-----------------	--

债券简称	21 华润控股 MTN001A
债券代码	102100955. IB
债券名称	华润置地控股有限公司 2021 年度第一期中期票据(品种一)
发行日	2021 年 05 月 07 日
起息日	2021 年 05 月 11 日
最近回售日	
到期日	2023 年 05 月 11 日
债券余额 (亿元)	15
票面利率 (%)	3.29
还本付息方式	每年付息，到期还本付息。
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	银行间债券市场
主承销商	中信证券股份有限公司, 中国工商银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	无
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	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用

报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	
适用的交易机制	其他
适用的交易机制	按全国银行间债券市场相关规定交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

债券简称	20 润置 01
债券代码	149179.SZ
债券名称	华润置地控股有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)
发行日	2020 年 08 月 14 日
起息日	2020 年 08 月 18 日
最近回售日	
到期日	2023 年 08 月 18 日
债券余额(亿元)	15
票面利率(%)	3.20
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否

交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	
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
适用的交易机制	
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

债券简称	21 润置 01
债券代码	149370.SZ
债券名称	华润置地控股有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)
发行日	2021 年 01 月 22 日
起息日	2021 年 01 月 26 日
最近回售日	

到期日	2024 年 01 月 26 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	3.30
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	
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
适用的交易机制	
是否存在终止上市风险和应对措施	否

是否存在终止上市风险和应对措施	
-----------------	--

债券简称	21 华润控股 MTN001B
债券代码	102100956. IB
债券名称	华润置地控股有限公司 2021 年度第一期中期票据(品种二)
发行日	2021 年 05 月 07 日
起息日	2021 年 05 月 11 日
最近回售日	
到期日	2024 年 05 月 11 日
债券余额 (亿元)	30
票面利率 (%)	3.50
还本付息方式	每年付息，到期还本付息。
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	银行间债券市场
主承销商	中信证券股份有限公司, 中国工商银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	无
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	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用

报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	
适用的交易机制	其他
适用的交易机制	按全国银行间债券市场相关规定交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

债券简称	21 华润控股 MTN002A
债券代码	102101237. IB
债券名称	华润置地控股有限公司 2021 年度第二期中期票据(品种一)
发行日	2021 年 06 月 30 日
起息日	2021 年 07 月 02 日
最近回售日	
到期日	2024 年 07 月 02 日
债券余额 (亿元)	20
票面利率 (%)	3.38
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	银行间债券市场
主承销商	兴业银行股份有限公司, 中国银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	无
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	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	
适用的交易机制	其他
适用的交易机制	按全国银行间债券市场相关规定交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

债券简称	21 润置 02
债券代码	149747.SZ
债券名称	华润置地控股有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)
发行日	2021 年 12 月 16 日
起息日	2021 年 12 月 20 日
最近回售日	

到期日	2024 年 12 月 20 日
债券余额（亿元）	25
票面利率（%）	3.05
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	
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
适用的交易机制	
是否存在终止上市风险和应对措施	否

是否存在终止上市风险和应对措施	
-----------------	--

债券简称	22 华润置地 MTN001A
债券代码	102280621. IB
债券名称	华润置地控股有限公司 2022 年度第一期中期票据(品种一)
发行日	2022 年 03 月 23 日
起息日	2022 年 03 月 25 日
最近回售日	
到期日	2025 年 03 月 25 日
债券余额 (亿元)	20
票面利率 (%)	3.10
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场
主承销商	中国建设银行股份有限公司, 中国光大银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	无
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	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用

报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	
适用的交易机制	其他
适用的交易机制	按全国银行间债券市场相关规定交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

债券简称	20 华润控股 MTN001B
债券代码	102000636. IB
债券名称	华润置地控股有限公司 2020 年度第一期中期票据(品种二)
发行日	2020 年 04 月 09 日
起息日	2020 年 04 月 13 日
最近回售日	
到期日	2025 年 04 月 13 日
债券余额(亿元)	12
票面利率(%)	3.20
还本付息方式	每年付息, 到期还本付息。
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	银行间债券市场
主承销商	中国农业银行股份有限公司, 中国工商银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	无
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	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	
适用的交易机制	其他
适用的交易机制	按全国银行间债券市场相关规定交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

债券简称	22 华润置地 MTN002
债券代码	102280971. IB
债券名称	华润置地控股有限公司 2022 年度第二期中期票据
发行日	2022 年 04 月 25 日
起息日	2022 年 04 月 27 日
最近回售日	

到期日	2025 年 04 月 27 日
债券余额（亿元）	20
票面利率（%）	3.05
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场
主承销商	中国建设银行股份有限公司, 中国光大银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	无
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	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	
适用的交易机制	其他
适用的交易机制	按全国银行间债券市场相关规定交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

是否存在终止上市风险和应对措施	
-----------------	--

债券简称	22 润置 03
债券代码	149903.SZ
债券名称	华润置地控股有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)
发行日	2022 年 04 月 25 日
起息日	2022 年 04 月 27 日
最近回售日	
到期日	2025 年 04 月 27 日
债券余额 (亿元)	10
票面利率 (%)	2.79
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用

报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	
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
适用的交易机制	
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

债券简称	20 华润控股 MTN002B
债券代码	102000940.IB
债券名称	华润置地控股有限公司 2020 年度第二期中期票据(品种二)
发行日	2020 年 04 月 29 日
起息日	2020 年 05 月 06 日
最近回售日	
到期日	2025 年 05 月 06 日
债券余额(亿元)	5
票面利率(%)	2.95
还本付息方式	每年付息, 到期还本付息。
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	银行间债券市场
主承销商	中国工商银行股份有限公司, 中国农业银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	无
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	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	
适用的交易机制	其他
适用的交易机制	按全国银行间债券市场相关规定交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

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	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	
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
适用的交易机制	
是否存在终止上市风险和应对措施	否

是否存在终止上市风险和应对措施	
-----------------	--

债券简称	21 华润控股 MTN001C
债券代码	102100957. IB
债券名称	华润置地控股有限公司 2021 年度第一期中期票据(品种三)
发行日	2021 年 05 月 07 日
起息日	2021 年 05 月 11 日
最近回售日	
到期日	2026 年 05 月 11 日
债券余额 (亿元)	15
票面利率 (%)	3.84
还本付息方式	每年付息，到期还本付息。
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	银行间债券市场
主承销商	中信证券股份有限公司, 中国工商银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	无
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	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用

报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	
适用的交易机制	其他
适用的交易机制	按全国银行间债券市场相关规定交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

债券简称	21 华润控股 MTN002B
债券代码	102101238. IB
债券名称	华润置地控股有限公司 2021 年度第二期中期票据(品种二)
发行日	2021 年 06 月 30 日
起息日	2021 年 07 月 02 日
最近回售日	
到期日	2026 年 07 月 02 日
债券余额(亿元)	15
票面利率(%)	3.70
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	银行间债券市场
主承销商	兴业银行股份有限公司, 中国银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	无
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	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	
适用的交易机制	其他
适用的交易机制	按全国银行间债券市场相关规定交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

债券简称	22 华润置地 MTN001B
债券代码	102280622. IB
债券名称	华润置地控股有限公司 2022 年度第一期中期票据(品种二)
发行日	2022 年 03 月 23 日
起息日	2022 年 03 月 25 日
最近回售日	

到期日	2027 年 03 月 25 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	3.54
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场
主承销商	中国建设银行股份有限公司, 中国光大银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	无
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	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	
适用的交易机制	其他
适用的交易机制	按全国银行间债券市场相关规定交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

是否存在终止上市风险和应对措施	
-----------------	--

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	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用

报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	
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
适用的交易机制	
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

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	不适用
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	
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
适用的交易机制	
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

二、公司债券募集资金使用情况

债券简称	20 润置 01
债券代码	149179.SZ
募集资金总额（亿元）	15
募集资金计划用途	扣除发行费用后，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。
已使用金额（亿元）	15
未使用金额（亿元）	0

募集资金专项账户运作情况	运作正常
项目的进展情况及运营效益	项目建设中，已完工部分已开始产生收益。
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	21 润置 01
债券代码	149370. SZ
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	扣除发行费用后，不低于 7 亿元（含 7 亿元）拟用于住房租赁项目，不超过 3 亿元（含 3 亿元）拟用于补充流动资金及偿还有息负债。
已使用金额（亿元）	10
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	运作正常
项目的进展情况及运营效益	项目建设中，已完工部分已开始产生收益。
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	21 润置 02
债券代码	149747. SZ
募集资金总额（亿元）	25
募集资金计划用途	本期债券的募集资金在扣除发行费用后，将用于偿还有息负债。
已使用金额（亿元）	25

未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	运作正常
项目的进展情况及运营效益	不适用
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
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	22 润置 03
债券代码	149903.SZ
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	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。
已使用金额（亿元）	10
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	运作正常
项目的进展情况及运营效益	不适用
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
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	22 润置 04
债券代码	149928.SZ
募集资金总额（亿元）	10

募集资金计划用途	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。
已使用金额（亿元）	10
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	运作正常
项目的进展情况及运营效益	不适用
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
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	22 润置 02
债券代码	149887.SZ
募集资金总额（亿元）	50
募集资金计划用途	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。
已使用金额（亿元）	50
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	运作正常
项目的进展情况及运营效益	不适用
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
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	22 润置 05
------	----------

债券代码	149929. SZ
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	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。
已使用金额（亿元）	10
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	运作正常
项目的进展情况及运营效益	不适用
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
募集资金违规使用的整改情况	不适用

三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况

适用 不适用

四、报告期内公司信用类债券评级调整情况

（一）主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

适用 不适用

（二）债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

适用 不适用

五、增信措施情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、审计情况

本公司 2022 年半年度财务报告未经审计。

二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司未发生会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正事项。

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围未发生重大变化。

四、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。

五、资产受限情况

截至报告期末，公司合并报表范围内受限资产账面价值为 2,293,104.83 万元，占报告期末净资产比例为 20.55%，具体如下：

受限资产类型	受限金额（万元）	占报告期末净资产百分比（%）
货币资金	92,402.82	0.83%
存货	1,616,051.73	14.49%
投资性房地产	584,650.28	5.24%

六、可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

七、资金占款情况

报告期内，公司是否发生非经营性往来占款或资金拆借

是 否

报告期内，公司是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

报告期内，公司未发生非经营性往来占款或资金拆借，亦不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

八、有息负债逾期和变动情况

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其他有息债务重大逾期情况。

截至报告期末，公司有息负债总额为 7,674,611.57 万元，同比变动 52.88%，超过 30%。

具体情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

	一年以内	一年到三年	三年到五年	五年以上
银行贷款	25.91	255.49	64.94	10.15
公司信用类债券	77.75	176.81	100.19	0
信托借款	0	0	0	0
融资租赁款	0	0	0	0
其他	0.84	55.39	0	0

九、对外担保情况

截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 3,592,670.01 万元，占报告期末净资产比例为 32.20%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 3,592,670.01 万元，占报告期末净资产比例为 32.20%。公司存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产百分之十的情形：

（一）被担保人名称：华润置地（深圳）有限公司

（二）基本情况：

1、成立日期：2008 年 9 月 24 日

2、法定代表人：蒋慕川

3、注册资本：300,000 万港元

4、经营范围：一般经营项目是：文化活动策划；展览展示策划；会议服务；票务代理；玩具、家具、

家居用品、饰品的零售、批发；服装、鞋帽、金银制品、珠宝（不含裸钻）首饰、化妆品、护肤品、香水、电子设备、音响设备、精密仪器及配件的零售、批发；物业租赁；为商场提供管理及咨询服务；从事广告业务；健身、台球、棋牌；日用百货、电子产品、五金家电、文体用品的销售。许可经营项目是：酒店经营管理；提供住宿服务；提供打印、复印、传真服务；提供溜冰服务；溜冰培训；经营沙滩足球、排球、沙滩车娱乐项目；洗衣；从事深圳南山区大冲村旧城改造；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；体育康复；物业管理；从事游泳池经营（取得许可后经营）；餐饮服务；美容美发（以上经营项目须取得相关许可证和资质证后方可经营）；预包装食品（含复热预热包装食品）、散装食品（含散装直接入口食品）的销售（以上商品涉及其它专项规定管理的商品按国家有关规定办理）；提供酒水服务；出版物、图书、报纸、期刊、音像制品、电子出版物的零售。（以上项目法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）

（三）资信状况：正常

（四）担保类型：一般类

（五）担保金额：164.76 亿元

（六）被担保债务到期时间：按计划到期

（七）担保事项对发行人偿债能力的影响：被担保人目前资信情况良好，各项业务经营情况正常，相关债务到期偿付不存在重大疑虑，故对外担保事项预计不会对发行人的偿债能力造成重大不利影响。

十、重大未决诉讼情况

适用 不适用

十一、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 创新债券特别事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为扶贫公司债券发行人

适用 不适用

五、发行人为一带一路公司债券发行人

适用 不适用

第五节 向普通投资者披露的信息

适用 不适用

第六节 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	否	已审计报告期	

一、财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	2022 年 06 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	72,028,513,813.72	63,229,266,865.04
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	551,595,455.33	1,067,438,530.06
衍生金融资产		
应收票据	2,543,162,802.06	2,327,844,286.67
应收账款	3,561,594,912.98	3,872,848,847.46
应收款项融资		
预付款项	14,528,816,327.69	5,014,625,816.98
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	147,155,210,185.75	96,197,443,676.14
其中：应收利息		
应收股利		

项目	2022 年 06 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
买入返售金融资产		
存货	239,992,340,315.56	233,551,643,847.73
合同资产	533,056,335.14	1,178,327,261.83
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		296,160,000.00
其他流动资产	14,045,888,635.03	14,091,056,521.76
流动资产合计	494,940,178,783.26	420,826,655,653.67
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	2,000,000.00	2,000,000.00
其他债权投资		
长期应收款	3,502,864,658.34	8,877,991,048.24
长期股权投资	45,205,120,666.88	39,238,293,232.76
其他权益工具投资	2,011,979,440.04	2,167,193,186.04
其他非流动金融资产	379,778,411.11	379,217,564.40
投资性房地产	33,139,433,204.66	30,898,952,328.83
固定资产	1,668,461,488.42	1,613,101,945.18
在建工程	1,845,889,169.15	1,472,623,646.01
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,894,616,500.43	1,501,932,505.74
无形资产	2,521,699,935.17	2,467,255,476.21
开发支出		

项目	2022 年 06 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
商誉		
长期待摊费用	705,747,381.15	714,909,798.64
递延所得税资产	2,535,391,085.95	2,373,197,818.51
其他非流动资产	118,075,730.47	99,551,827.63
非流动资产合计	95,531,057,671.77	91,806,220,378.19
资产总计	590,471,236,455.03	512,632,876,031.86
流动负债：		
短期借款	2,591,191,666.63	3,184,800,000.00
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	14,056,347,172.48	15,593,437,778.63
应付账款	34,792,430,551.22	34,618,744,426.77
预收款项	60,468,110.07	809,502,114.07
合同负债	106,812,134,031.79	102,006,118,464.96
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	190,201,853.28	376,578,201.42
应交税费	6,859,680,398.64	6,539,720,254.72
其他应付款	221,886,833,233.01	178,982,056,975.72

项目	2022 年 06 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
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	8,992,277,625.08	8,549,179,533.98
其他流动负债	10,859,741,398.17	10,447,577,172.99
流动负债合计	407,101,306,040.37	361,107,714,923.26
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	33,057,806,397.98	16,926,307,550.75
应付债券	27,699,970,892.84	18,477,516,114.91
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,436,632,773.08	1,473,445,883.58
长期应付款	7,709,175,213.95	15,521,504,561.41
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	90,795,660.27	84,469,036.59
递延所得税负债	1,808,483,962.44	1,366,169,055.85
其他非流动负债		
非流动负债合计	71,802,864,900.56	53,849,412,203.09
负债合计	478,904,170,940.93	414,957,127,126.35

项目	2022 年 06 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
所有者权益：		
实收资本（或股本）	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益	121,254,452.37	135,220,028.06
专项储备		
盈余公积	713,628,420.48	713,628,420.48
一般风险准备		
未分配利润	26,862,247,528.59	21,765,380,281.83
归属于母公司所有者权益合计	47,697,130,401.44	42,614,228,730.37
少数股东权益	63,869,935,112.66	55,061,520,175.14
所有者权益合计	111,567,065,514.10	97,675,748,905.51
负债和所有者权益总计	590,471,236,455.03	512,632,876,031.86

法定代表人：谢骥

主管会计工作负责人：郭世清

会计机构负责人：姜俊

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	2022 年 06 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	35,540,651,467.03	30,681,056,830.38
交易性金融资产		
衍生金融资产		

项目	2022 年 06 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
应收票据		
应收账款	17,804,891.68	105,446,821.28
应收款项融资		
预付款项	2,668,996.77	2,489,753.02
其他应收款	271,856,012,052.93	228,173,591,589.87
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	2,203,895,304.10	263,160,000.00
其他流动资产	35,174,749.77	78,832,909.54
流动资产合计	309,656,207,462.28	259,304,577,904.09
非流动资产：		
债权投资	2,000,000.00	2,000,000.00
其他债权投资		
长期应收款	951,301,042.74	3,344,237,838.74
长期股权投资	76,374,759,001.49	71,359,811,661.38
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	6,132,960.08	6,110,148.15
在建工程		

项目	2022 年 06 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	11,415,337.06	24,386,484.37
无形资产	35,119,473.08	28,120,066.63
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	8,840,394.62	4,383,361.47
递延所得税资产	12,748,638.93	
其他非流动资产	66,984,244.36	48,740,199.58
非流动资产合计	77,469,301,092.37	74,817,789,760.32
资产总计	387,125,508,554.65	334,122,367,664.41
流动负债：		
短期借款	685,400,000.00	800,000,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		9,535,942.71
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	14,917,228.64	76,114,266.89
应交税费	68,521,541.83	168,276,982.53
其他应付款	319,619,467,989.43	280,280,834,681.62
其中：应付利息		

项目	2022 年 06 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	7,774,747,458.29	4,022,555,104.29
其他流动负债		
流动负债合计	328,163,054,218.18	285,357,316,978.04
非流动负债：		
长期借款	962,800,000.00	462,800,000.00
应付债券	27,699,970,892.84	18,477,516,114.91
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	17,364,889.32	805,001.66
长期应付款	4,071,616,440.00	3,695,648,880.00
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	32,751,752,222.16	22,636,769,996.57
负债合计	360,914,806,440.34	307,994,086,974.61
所有者权益：		
实收资本（或股本）	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		

项目	2022 年 06 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
永续债		
资本公积	1,428,490,750.41	1,428,490,749.41
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	483,637,399.43	483,637,399.43
未分配利润	4,298,573,964.46	4,216,152,540.96
所有者权益合计	26,210,702,114.30	26,128,280,689.80
负债和所有者权益总计	387,125,508,554.65	334,122,367,664.41

(三) 合并利润表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业总收入	44,468,798,045.33	32,235,472,454.62
其中：营业收入	44,468,798,045.33	32,235,472,454.62
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	36,825,028,750.70	27,913,373,854.86
其中：营业成本	35,027,029,712.74	25,537,189,323.51
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		

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,384,142,861.37	917,482,483.57
销售费用	693,800,069.96	1,090,562,679.92
管理费用	865,182,173.63	1,228,367,502.49
研发费用		
财务费用	-1,145,126,067	-860,228,134.63
其中：利息费用	1,274,959,865.21	1,470,540,124.21
利息收入	1,361,306,955.32	2,375,014,872.28
加：其他收益	43,623,590.15	36,971,196.23
投资收益（损失以“-”号填列）	1,219,904,958.86	207,600,799.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,095,027,167.38	191,454,291.41
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	785,846.71	3,801,941.40
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-38,793.07	-194,930.61
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	8,908,044,897.28	4,570,277,605.90
加：营业外收入	22,542,615.21	19,481,119.78
减：营业外支出	11,755,088.74	23,525,433.94
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	8,918,832,423.75	4,566,233,291.74

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
减：所得税费用	2,309,678,239.47	1,129,915,435.43
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	6,609,154,184.28	3,436,317,856.31
（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	5,096,867,246.76	2,525,430,965.40
2. 少数股东损益	1,512,286,937.52	910,886,890.91
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的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		

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	6,609,154,184.28	3,436,317,856.31
归属于母公司所有者的综合收益总额	5,096,867,246.76	2,525,430,965.40
归属于少数股东的综合收益总额	1,512,286,937.52	910,886,890.91
八、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

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

法定代表人：谢骥 主管会计工作负责人：郭世清 会计机构负责人：姜俊

（四）母公司利润表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业收入	0	0
减：营业成本	0	0
税金及附加	14,447,265.79	12,682,576.91
销售费用		
管理费用	235,004,718.17	325,743,310.18
研发费用		
财务费用	-195,051,431.51	-270,215,769.71
其中：利息费用	1,977,751,071.68	1,749,882,995.52
利息收入	2,171,081,471.55	2,021,233,519.17
加：其他收益	3,405,996.71	1,474,097.61
投资收益（损失以“—”号填列）	120,667,340.30	269,610,632.84

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	120,667,340.30	-7,704,327.11
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	69,672,784.57	202,874,613.08
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	69,672,784.57	202,874,613.08
减：所得税费用	-12,748,638.93	1,651,627.19
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	82,421,423.50	201,222,985.89
（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		

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	82,421,423.50	201,222,985.89
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

（五）合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
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	47,508,477,561.25	42,918,168,786.88
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		

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,746,413,362.59	102,964,426.93
经营活动现金流入小计	51,254,890,923.84	43,021,133,213.81
购买商品、接受劳务支付的现金	53,035,623,833.60	51,990,815,826.43
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	1,501,873,078.00	1,940,684,242.81
支付的各项税费	3,123,889,999.18	5,622,702,064.80
支付其他与经营活动有关的现金	1,568,572,139.85	793,192,376.68
经营活动现金流出小计	59,229,959,050.63	60,347,394,510.72
经营活动产生的现金流量净额	-7,975,068,126.79	-17,326,261,296.91
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	606,068,074.73	
取得投资收益收到的现金	194,320,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	18,269,739,140.18	10,676,320,079.65

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
投资活动现金流入小计	19,070,127,214.91	10,676,320,079.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,974,671,173.63	3,537,746,616.23
投资支付的现金	3,307,732,649.23	3,224,268,176.73
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		
支付其他与投资活动有关的现金	24,815,906,475.25	19,496,298,018.39
投资活动现金流出小计	30,098,310,298.11	26,258,312,811.35
投资活动产生的现金流量净额	-11,028,183,083.20	-15,581,992,731.70
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	21,896,019,186.77	5,230,000,000.00
发行债券收到的现金	13,000,000,000.00	7,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	24,626,409,006.54	47,333,614,940.26
筹资活动现金流入小计	59,522,428,193.31	59,563,614,940.26
偿还债务支付的现金	6,358,128,672.91	4,526,292,499.01
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,328,303,448.10	2,056,673,376.42
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	24,063,657,556.00	15,227,403,067.47
筹资活动现金流出小计	31,750,089,677.01	21,810,368,942.90
筹资活动产生的现金流量净额	27,772,338,516.30	37,753,245,997.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-43,777.78	96,483.41
五、现金及现金等价物净增加额	8,769,043,528.53	4,845,088,452.16

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
加：期初现金及现金等价物余额	62,335,442,036.97	48,601,810,278.20
六、期末现金及现金等价物余额	71,104,485,565.50	53,446,898,730.36

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
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	87,641,929.60	
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	59,971,678.14	13,453,159.61
经营活动现金流入小计	147,613,607.74	13,453,159.61
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	293,449,513.74	252,824,430.02
支付的各项税费	216,194,048.78	-30,142,757.53
支付其他与经营活动有关的现金	87,819,762.59	86,191,678.11
经营活动现金流出小计	597,463,325.11	308,873,350.60
经营活动产生的现金流量净额	-449,849,717.37	-295,420,190.99
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		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	9,090,040,935.00	8,765,952,704.66
投资活动现金流入小计	9,090,040,935.00	8,765,952,704.66

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	26,714,395.44	16,626,475.25
投资支付的现金	4,807,880,000.00	737,251,836.00
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	27,684,094,014.66	58,108,237,419.08
投资活动现金流出小计	32,518,688,410.10	58,862,115,730.33
投资活动产生的现金流量净额	-23,428,647,475.10	-50,096,163,025.67
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,200,000,000.00	1,292,000,000.00
发行债券收到的现金	13,000,000,000.00	7,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	16,102,042,404.67	41,743,795,790.56
筹资活动现金流入小计	30,302,042,404.67	50,035,795,790.56
偿还债务支付的现金	814,600,000.00	214,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	749,350,575.55	1,239,162,787.81
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,563,950,575.55	1,453,762,787.81
筹资活动产生的现金流量净额	28,738,091,829.12	48,582,033,002.75
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	4,859,594,636.65	-1,809,550,213.91
加：期初现金及现金等价物余额	30,681,056,830.38	33,028,224,605.00
六、期末现金及现金等价物余额	35,540,651,467.03	31,218,674,391.09

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

适用 不适用

第八节 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	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
3	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

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半年度报告(2022 年)》盖章页)



附件一、其他附件



合并资产负债表

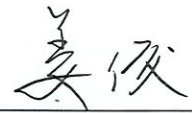
华润置地控股有限公司 (合并)

金额单位: 人民币元

项目	本期余额 2022年6月30日	上期余额 2021年12月31日
流动资产:		
货币资金	72,028,513,813.72	63,229,266,865.04
交易性金融资产	551,595,455.33	1,067,438,530.06
应收票据	2,543,162,802.06	2,327,844,286.67
应收账款	3,561,594,912.98	3,872,848,847.46
其它应收款	147,155,210,185.75	96,197,443,676.14
预付账款	14,528,816,327.69	5,014,625,816.98
存货	239,992,340,315.56	233,551,643,847.73
合同资产	533,056,335.14	1,178,327,261.83
一年内到期的非流动资产	-	296,160,000.00
其它流动资产	14,045,888,635.03	14,091,056,521.76
流动资产合计	494,940,178,783.26	420,826,655,653.67
非流动资产:		
债权投资	2,000,000.00	2,000,000.00
其他非流动金融资产	379,778,411.11	379,217,564.40
其他权益工具投资	2,011,979,440.04	2,167,193,186.04
投资性房地产	33,139,433,204.66	30,898,952,328.83
长期股权投资	45,205,120,666.88	39,238,293,232.76
长期应收款	3,502,864,658.34	8,877,991,048.24
固定资产	1,668,461,488.42	1,613,101,945.18
在建工程	1,845,889,169.15	1,472,623,646.01
无形资产	2,521,699,935.17	2,467,255,476.21
使用权资产	1,894,616,500.43	1,501,932,505.74
长期待摊费用	705,747,381.15	714,909,798.64
递延所得税资产	2,535,391,085.95	2,373,197,818.51
其他非流动资产	118,075,730.47	99,551,827.63
非流动资产合计	95,531,057,671.77	91,806,220,378.19
资产总计	590,471,236,455.03	512,632,876,031.86
流动负债:		
短期借款	2,591,191,666.63	3,184,800,000.00
应付票据	14,056,347,172.48	15,593,437,778.63
应付账款	34,792,430,551.22	34,618,744,426.77
预收账款	60,468,110.07	809,502,114.07
合同负债	106,812,134,031.79	102,006,118,464.96
应付职工薪酬	190,201,853.28	376,578,201.42
应交税费	6,859,680,398.64	6,539,720,254.72
其他应付款	221,886,833,233.01	178,982,056,975.72
一年内到期的非流动负债	8,992,277,625.08	8,549,179,533.98
其他流动负债	10,859,741,398.17	10,447,577,172.99
流动负债合计	407,101,306,040.37	361,107,714,923.26
非流动负债:		
长期借款	33,057,806,397.98	16,926,307,550.75
应付债券	27,699,970,892.84	18,477,516,114.91
租赁负债	1,436,632,773.08	1,473,445,883.58
长期应付款	7,709,175,213.95	15,521,504,561.41
递延收益	90,795,660.27	84,469,036.59
递延所得税负债	1,808,483,962.44	1,366,169,055.85
非流动负债合计	71,802,864,900.56	53,849,412,203.09
负债合计	478,904,170,940.93	414,957,127,126.35
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
其他综合收益	121,254,452.37	135,220,028.06
盈余公积	713,628,420.48	713,628,420.48
未分配利润	26,862,247,528.59	21,765,380,281.83
归属于母公司所有者权益合计	47,697,130,401.44	42,614,228,730.37
少数股东权益	63,869,935,112.66	55,061,520,175.14
所有者权益合计	111,567,065,514.10	97,675,748,905.51
负债和所有者权益总计	590,471,236,455.03	512,632,876,031.86


法定代表人:


主管会计工作负责人:


会计机构负责人:



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	上期发生额
	2022年6月30日	2021年6月30日
一、营业总收入	44,468,798,045.33	32,235,472,454.62
减: 营业成本	35,027,029,712.74	25,537,189,323.51
税金及附加	1,384,142,861.37	917,482,483.57
销售费用	693,800,069.96	1,090,562,679.92
管理费用	865,182,173.63	1,228,367,502.49
财务费用 (收益以"-"号填列)	-1,145,126,067.00	-860,228,134.63
其中: 利息收入	1,361,306,955.32	2,375,014,872.28
利息支出	1,274,959,865.21	1,470,540,124.21
加: 公允价值变动净收益 (净损失以"-"号填列)	785,846.71	3,801,941.40
投资净收益	1,219,904,958.86	207,600,799.12
其中: 对联营企业与合营企业的投资收益	1,095,027,167.38	191,454,291.41
其他收益	43,623,590.15	36,971,196.23
资产处置损益	-38,793.07	-194,930.61
二、营业利润 (亏损以"-"号填列)	8,908,044,897.28	4,570,277,605.90
加: 营业外收入	22,542,615.21	19,481,119.78
减: 营业外支出	11,755,088.74	23,525,433.94
三、利润总额 (亏损总额以"-"号填列)	8,918,832,423.75	4,566,233,291.74
减: 所得税	2,309,678,239.47	1,129,915,435.43
四、净利润 (净亏损以"-"号填列)	6,609,154,184.28	3,436,317,856.31
其中: 归属于母公司净利润	5,096,867,246.76	2,525,430,965.40
少数股东损益	1,512,286,937.52	910,886,890.91

法定代表人:

(谢总)

主管会计工作负责人:

(郭总)

会计机构负责人:

(姜总)

合并现金流量表

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	上期发生额
	2022年6月30日	2021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	47,508,477,561.25	42,918,168,786.88
收到的其他与经营活动有关的现金	3,746,413,362.59	102,964,426.93
经营活动现金流入小计	51,254,890,923.84	43,021,133,213.81
购买商品、接受劳务支付的现金	53,035,623,833.60	51,990,815,826.43
支付给职工以及为职工支付的现金	1,501,873,078.00	1,940,684,242.81
支付的各项税费	3,123,889,999.18	5,622,702,064.80
支付的其他与经营活动有关的现金	1,568,572,139.85	793,192,376.68
经营活动现金流出小计	59,229,959,050.63	60,347,394,510.72
经营活动产生的现金流量净额	-7,975,068,126.79	-17,326,261,296.91
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资所收到的现金	606,068,074.73	-
取得投资收益所收到的现金	194,320,000.00	-
收到的其他与投资活动有关的现金	18,269,739,140.18	10,676,320,079.65
投资活动现金流入小计	19,070,127,214.91	10,676,320,079.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,974,671,173.63	3,537,746,616.23
投资所支付的现金	3,307,732,649.23	3,224,268,176.73
支付的其他与投资活动有关的现金	24,815,906,475.25	19,496,298,018.39
投资活动现金流出小计	30,098,310,298.11	26,258,312,811.35
投资活动产生的现金流量净额	-11,028,183,083.20	-15,581,992,731.70
三、筹资活动产生的现金流量:		
取得借款所收到的现金	21,896,019,186.77	5,230,000,000.00
发行债券收到的现金	13,000,000,000.00	7,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	24,626,409,006.54	47,333,614,940.26
筹资活动现金流入小计	59,522,428,193.31	59,563,614,940.26
偿还债务所支付的现金	6,358,128,672.91	4,526,292,499.01
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	1,328,303,448.10	2,056,673,376.42
支付的其他与筹资活动有关的现金	24,063,657,556.00	15,227,403,067.47
筹资活动现金流出小计	31,750,089,677.01	21,810,368,942.90
筹资活动产生的现金流量净额	27,772,338,516.30	37,753,245,997.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-43,777.78	96,483.41
五、现金及现金等价物净增加额	8,769,043,528.53	4,845,088,452.16
加: 期初现金及现金等价物余额	62,335,442,036.97	48,601,810,278.20
六、期末现金及现金等价物余额	71,104,485,565.50	53,446,898,730.36



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 2022年6月30日	上期余额 2021年12月31日
流动资产:		
货币资金	35,540,651,467.03	30,681,056,830.38
应收账款	17,804,891.68	105,446,821.28
其他应收款	271,856,012,052.93	228,173,591,589.87
预付账款	2,668,996.77	2,489,753.02
一年内到期的非流动资产	2,203,895,304.10	263,160,000.00
其他流动资产	35,174,749.77	78,832,909.54
流动资产合计	309,656,207,462.28	259,304,577,904.09
非流动资产:		
债权投资	2,000,000.00	2,000,000.00
长期应收款	951,301,042.74	3,344,237,838.74
长期股权投资	76,374,759,001.49	71,359,811,661.38
固定资产	6,132,960.08	6,110,148.15
使用权资产	11,415,337.06	24,386,484.37
无形资产	35,119,473.08	28,120,066.63
长期待摊费用	8,840,394.62	4,383,361.47
递延所得税资产	12,748,638.93	-
其他非流动资产	66,984,244.36	48,740,199.58
非流动资产合计	77,469,301,092.37	74,817,789,760.32
资产总计	387,125,508,554.65	334,122,367,664.41
流动负债:		
短期借款	685,400,000.00	800,000,000.00
应付账款	-	9,535,942.71
应付职工薪酬	14,917,228.64	76,114,266.89
应交税费	68,521,541.83	168,276,982.53
其他应付款	319,619,467,989.43	280,280,834,681.62
一年内到期的非流动负债	7,774,747,458.29	4,022,555,104.29
流动负债合计	328,163,054,218.18	285,357,316,978.04
非流动负债:		
长期借款	962,800,000.00	462,800,000.00
应付债券	27,699,970,892.84	18,477,516,114.91
租赁负债	17,364,889.32	805,001.66
长期应付款	4,071,616,440.00	3,695,648,880.00
非流动负债合计	32,751,752,222.16	22,636,769,996.57
负债合计	360,914,806,440.34	307,994,086,974.61
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
资本公积	1,428,490,750.41	1,428,490,749.41
盈余公积	483,637,399.43	483,637,399.43
未分配利润	4,298,573,964.46	4,216,152,540.96
所有者权益合计	26,210,702,114.30	26,128,280,689.80
负债和所有者权益总计	387,125,508,554.65	334,122,367,664.41


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 (单体)


损益表

金额单位: 人民币元

项目	本期发生额 2022年6月30日	上期发生额 2021年6月30日
一、营业总收入	-	-
营业成本	-	-
税金及附加	14,447,265.79	12,682,576.91
销售费用		0.00
管理费用	235,004,718.17	325,743,310.18
研发费用		
财务费用 (收益以"-"号填列)	-195,051,431.51	-270,215,769.71
其中: 利息收入	2,171,081,471.55	2,021,233,519.17
利息支出	1,977,751,071.68	1,749,882,995.52
资产处置损益	-	-
投资净收益 (净损失以"-"号填列)	120,667,340.30	269,610,632.84
其中: 对联营企业与合营企业的投资收益	120,667,340.30	-7,704,327.11
其他收益	3,405,996.71	1,474,097.61
二、营业利润 (亏损以"-"号填列)	69,672,784.57	202,874,613.08
加: 营业外收入	-	-
减: 营业外支出	-	-
三、利润总额 (亏损总额以"-"号填列)	69,672,784.57	202,874,613.08
减: 所得税	-12,748,638.93	1,651,627.19
四、净利润 (净亏损以"-"号填列)	82,421,423.50	201,222,985.89


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 2022年6月30日	上期发生额 2021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	87,641,929.60	-
收到的其他与经营活动有关的现金	59,971,678.14	13,453,159.61
经营活动现金流入小计	147,613,607.74	13,453,159.61
支付给职工以及为职工支付的现金	293,449,513.74	252,824,430.02
支付的各项税费	216,194,048.78	-30,142,757.53
支付的其他与经营活动有关的现金	87,819,762.59	86,191,678.11
经营活动现金流出小计	597,463,325.11	308,873,350.60
经营活动产生的现金流量净额	-449,849,717.37	-295,420,190.99
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	9,090,040,935.00	8,765,952,704.66
投资活动现金流入小计	9,090,040,935.00	8,765,952,704.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	26,714,395.44	16,626,475.25
投资支付的现金	4,807,880,000.00	737,251,836.00
支付的其他与投资活动有关的现金	27,684,094,014.66	58,108,237,419.08
投资活动现金流出小计	32,518,688,410.10	58,862,115,730.33
投资活动产生的现金流量净额	-23,428,647,475.10	-50,096,163,025.67
三、筹资活动产生的现金流量:		
取得借款所收到的现金	1,200,000,000.00	1,292,000,000.00
发行债券收到的现金	13,000,000,000.00	7,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	16,102,042,404.67	41,743,795,790.56
筹资活动现金流入小计	30,302,042,404.67	50,035,795,790.56
偿还债务所支付的现金	814,600,000.00	214,600,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	749,350,575.55	1,239,162,787.81
筹资活动现金流出小计	1,563,950,575.55	1,453,762,787.81
筹资活动产生的现金流量净额	28,738,091,829.12	48,582,033,002.75
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	4,859,594,636.65	-1,809,550,213.91
加: 期初现金及现金等价物余额	30,681,056,830.38	33,028,224,605.00
六、期末现金及现金等价物余额	35,540,651,467.03	31,218,674,391.09

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人