
中国保利集团有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证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。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

本公司在报告期内未发生可能对本公司债券的偿付以及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。与上一年度所提示的风险因素无变化之处。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	14
七、 环境信息披露义务情况.....	16
第二节 债券事项.....	16
一、 公司信用类债券情况.....	16
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
四、 公司债券募集资金使用情况.....	17
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	17
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	17
七、 中介机构情况.....	17
第三节 报告期内重要事项.....	18
一、 财务报告审计情况.....	18
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	18
三、 合并报表范围调整.....	20
四、 资产情况.....	20
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	22
六、 负债情况.....	23
七、 利润及其他损益来源情况.....	25
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	25
九、 对外担保情况.....	25
十、 重大诉讼情况.....	26
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	26
十二、 向普通投资者披露的信息.....	26
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	27
一、 发行人为可交换债券发行人.....	27
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	27
三、 发行人为绿色债券发行人.....	27
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	27
五、 其他特定品种债券事项.....	27
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	28
第六节 备查文件目录.....	29
财务报表.....	31
附件一： 发行人财务报表.....	31

释义

本公司、公司、发行人、保利集团	指	中国保利集团有限公司
投资人、持有人	指	通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有公司债券的主体
本报告、本年度报告	指	发行人根据有关法律、法规要求，定期披露的《中国保利集团有限公司公司债券 2022 年年度报告》
主承销商、受托管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
审计机构、天职国际会计师事务所	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所	指	上海证券交易所
《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》
新会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体准则，其后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
公司董事会	指	中国保利集团有限公司董事会
《公司章程》	指	《中国保利集团有限公司章程》
报告期	指	2022 年 1-12 月
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	中国保利集团有限公司	
中文简称	保利集团	
外文名称（如有）	China Poly Group Corporation Limited	
外文缩写（如有）	无	
法定代表人	刘化龙	
注册资本（万元）		200,000.00
实缴资本（万元）		284,948.26
注册地址	北京市 东城区朝阳门北大街 1 号 28 层	
办公地址	北京市 东城区朝阳门北大街 1 号 28 层	
办公地址的邮政编码	100010	
公司网址（如有）	https://www.poly.com.cn/	
电子信箱	newweb@poly.com.cn	

二、信息披露事务负责人

姓名	陈关中
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	党委委员、总会计师
联系地址	北京市东城区朝阳门北大街 1 号 28 层
电话	010-84192075
传真	010-64082863
电子信箱	chengz@poly.com.cn

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：国务院国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人名称：国务院国有资产监督管理委员会

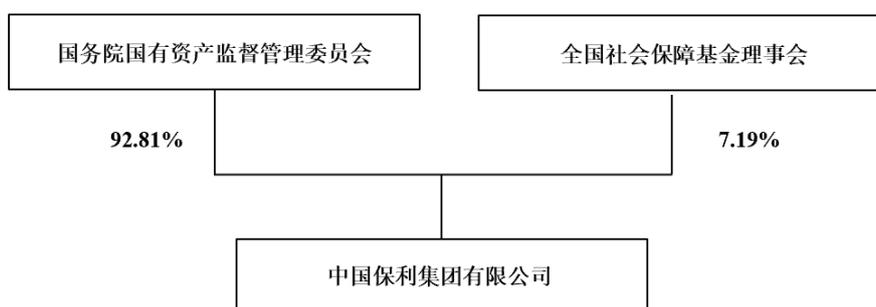
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：国务院国有资产监督管理委员会对发行人的持股比例为 92.81%，其持有的发行人股权不存在任何质押或其他有争议的情况。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：国务院国有资产监督管理委员会对发行人的持股比例为 92.81%，其持有的发行人股权不存在任何质押或其他有争议的情况。

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

¹均包含股份，下同。

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

√发生变更 □未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
监事	辛浩峰	监事	离职	2022年12月2日	-
董事	洪水坤	董事	离职	2022年8月1日	-
董事	潘正义	董事	聘任	2022年8月1日	-
高级管理人员	张曦	党委常委、副总经理	离职	2022年7月28日	-
董事	张振高	董事、总经理	离职	2022年3月28日	-
董事	张万顺	董事、总经理	聘任	2022年3月28日	-
高级管理人员	雪明	党委常委、副总经理	离职	2022年1月22日	-

注：张炳南任本公司的党委常委、副总经理，于2023年3月20日离职。

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：5人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数25%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：刘化龙

发行人的董事长或执行董事：刘化龙

发行人的其他董事：张万顺、张浩、郜烈阳、吴孟飞、耿汝光、郭建新、潘正义、罗德丕

发行人的监事：无

发行人的总经理：张万顺

发行人的财务负责人：陈关中

发行人的其他非董事高级管理人员：孙丽霞、刘军才、朱铭新、王兴晔

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司从事的主要业务	实业投资、资本运营、资产管理；国有股权经营与管理；受托管理；对集团所属企业的生产经营活动实施组织、协调、管理；承办中外合资经营、合作生产；进出口业务；会议服务；承办展览展示；与以上业务相关的投资、咨询、技术服务、信息服务等。
主要产品及其用途	公司已形成以国际贸易、房地产开发、轻工领域研发和工程服务、工艺原材料及产品经营服务、文化艺术经营、民用爆炸物品产销及服务、信息与通信技术相关产业为主业的发展格局，分散风险，保持平稳较快发展。
经营模式	中国保利集团有限公司系国务院国有资产监督管理委员会管理的大型中央企业，于1992年经国务院、中央军委批准组建。截至目前，保利集团已形成以房地产业务、文化事业、贸易、工程施工、民爆器材生产销售及爆破工程、工艺美术品销售及工程服务与装备、通信产品及技术服务、金融为主要业务板块的发展格局。公司治理结构为董事会领导下的总经理负责制。
主营业务开展情况	军民品贸易是公司的起家之本，公司将保持在行业前三甲地位，提升公司在中央企业中的战略地位，同时以军贸为先导，拓展海外资源和国际工程承包业务领域，形成以军带民、多元互动的可持续发展格局。房地产业务是保利集团规模最大的主业，公司的房地产主业将保持适度的投资、开工规模，加大销售力度。同时，不断提高房屋产品质量和服务质量，从设计、施工、园林及物业管理等方面提供一流产品和优质服务，真正惠及民生。文化产业将继续以效益为中心，完善机制，优化结构，保持较快发展速度。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）房地产行业

2022年，海外局势动荡，国内经济承压，各项生产经营活动均受到影响。中国GDP累计增速3.0%，整体保持低位运行，各单季度增速分别为4.8%、0.4%、3.9%和2.9%。出口金额虽保持正向增长，累计增速7.0%，但年内增速持续回落。工业生产与社会消费端增长动能有限，规模以上工业增加值累计增速为3.6%、社会消费品零售额同比下降0.2%，增速也均为近年低位水平。2022年，商品房市场延续2021年以来的下行趋势，销售规模同比下降明显。全国商品房销售金额13.3万亿元，同比下降26.7%；商品房销售面积13.6亿平方

米，同比下降 24.3%。从各线代表城市平均表现看，销售市场分化特征更为显著。经济、产业、人口等基本面占优的一二线城市表现更具韧性，其中一线城市单城月均成交面积 69.2 万平方米，同比下降 24.3%；二线城市单城月均成交面积 49.7 万平方米，同比下降 27.3%。三线城市表现相对较弱，单城月均成交面积 19.0 万平方米，同比下降 34.7%。2022 年，全国商品房待售面积 5.6 亿平方米，同比增长 10.5%，自 2021 年 7 月以来单月累计增速持续为正，其中，住宅待售面积 2.7 亿平方米，同比增长 18.4%。商品房待售面积、住宅待售面积累计增速均为近 5 年来高位，行业去库存压力逐步增大。

2022 年，全国货币供应量 M2 同比增长 11.8%，市场流动性总体较为充裕，房地产行业资金面则相对偏紧，开发资金来源总量为 14.9 万亿元，同比下降 25.9%。从结构看，仅房企自筹资金同比降幅明显低于总体，为 5.3 万亿元、同比下降 19.1%，国内贷款、个人按揭贷款变动幅度与总体相当，分别为 1.7 万亿元和 2.4 万亿元，同比分别下降 25.4% 和 26.5%，定金及预收款 4.9 万亿元，同比下降 33.3%，降幅最大。这也反应出行业销售下滑、资金回笼受限的情况下，房企更多的依靠自有资金进行开发经营的状况；2022 年下半年以来自筹资金占开发资金总量始终在 35% 以上，为 2017 年以来的高位水平。

2022 年，全国 300 城土地市场成交面积 7.9 亿平方米，同比下降 25.3%。从时间节奏看，上半年全国土地供应规模整体不足，各月土地成交面积同比降幅均超 35%；下半年土地供应规模环比上半年增加，相应带动成交量提升，叠加去年同期低基数影响，土地成交面积同比增速有所改善，但土地成交溢价率仍在 5% 以下，保持低位震荡状态，反应出房企土地购置意愿和能力总体较低。

2022 年，房地产开发投资完成额 13.3 万亿元，同比下降 10.0%；新开工面积 12.1 亿平方米，同比下降 39.4%；竣工面积 8.6 亿平方米，同比下降 15.0%。报告期内，房地产开发投资完成额、开竣工面积同比增速均呈现持续下行的态势，反映了行业销售持续下滑、资金面紧张，整体投资意愿不断降低的状况。

综上所述，报告期内全球经济增长放缓、通胀高位运行，国内经济面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力，GDP 增速放缓、居民消费信心不足；同时，部分房企出现了到期债务无法偿付的情况，并导致部分项目出现停工、无法按期交付等问题，给行业信用带来了较为严重的负面影响，进一步减弱了居民购房信心，导致报告期内行业销售持续下滑，总体规模降至 2017 年水平。为带动销售、去化库存，房企纷纷加大了促销力度，一定程度上加重了资金回笼的压力，行业资金来源总体降低、资金链趋紧，加上行业总体库存持续走高，导致房企的投资意愿持续走低，土地和在建项目投资力度减弱。年内，政策层面不断加大需求端的扶持力度，支持刚性和改善性住房需求；同时在供给侧加大对行业的金融支持力度，特别是 11 月以来的信贷、债券融资和股权再融资等支持房企融资的三箭齐发，以期提振市场信心，但受制于经济增速放缓和居民整体预期不足的影响，市场表现短期内难以快速改善回升，市场主体的信心修复仍需要一个过程。

（2）贸易业务

2022年，面对复杂严峻的国内外形势，我国外贸进出口顶住多重超预期因素的冲击，规模再上新台阶，质量稳步提升。根据我国海关总署的统计数据，2022年，我国货物贸易进出口总值42.07万亿元，同比增长7.7%。其中，出口23.97万亿元，增长10.5%；进口18.10万亿元，增长4.3%。

2022年，我国贸易业务在新兴市场开拓有力。我国对东盟、欧盟、美国分别进出口6.52万亿元、5.65万亿元和5.05万亿元，分别增长15%、5.6%和3.7%。同期，对“一带一路”沿线国家进出口增长19.4%，占外贸总值的32.9%，提升3.2个百分点；对《区域全面经济伙伴关系协定》（RCEP）其他14个成员国进出口增长7.5%。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

无。

（二）新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据10%以上业务板块

是 否

（三）主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
房地产业务	2,960.97	2,282.58	22.91	65.02	2,931.85	2,100.56	28.35	65.87
贸易业务	768.46	743.99	3.18	16.88	783.35	760.17	2.96	17.60
工程施工	310.54	279.73	9.92	6.82	308.47	279.28	9.46	6.93
物业管理	128.86	119.20	7.50	2.83	104.51	96.44	7.72	2.35
通信产品业务	58.88	34.17	41.97	1.29	57.59	32.29	43.94	1.29
爆破及工程施工	41.08	36.02	12.31	0.90	37.88	32.06	15.36	0.85
演出及影剧院管理	20.76	14.32	31.01	0.46	24.48	17.83	27.15	0.55
民爆产品生产销售	22.71	16.75	26.27	0.50	20.13	12.38	38.49	0.45
租赁	14.38	8.41	41.49	0.32	14.94	8.64	42.15	0.34
工程设计、监理、咨询	19.16	14.25	25.65	0.42	18.76	14.33	23.60	0.42
科研产品销售及技术服务	23.05	18.65	19.10	0.51	17.49	13.25	24.25	0.39

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
酒店经营	14.07	10.81	23.17	0.31	18.70	12.76	31.78	0.42
艺术品经营与拍卖	5.46	3.29	39.80	0.12	8.17	4.99	38.95	0.18
金融服务业	12.43	1.06	91.44	0.27	12.86	1.24	90.34	0.29
其他	152.92	98.21	35.77	3.36	91.99	67.17	26.99	2.07
合计	4,553.75	3,681.44	19.16	100.00	4,451.17	3,453.40	22.42	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

√适用 □不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
房地产	房地产	2,960.97	2,282.58	22.91	0.99	8.67	-19.20
贸易	贸易	768.46	743.99	3.18	-1.90	-2.13	7.62
合计	—	3,729.43	3,026.57	—	0.38	5.80	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

公司民爆产品生产销售的业务板块主要受原材料硝酸铵价格上涨、安防板块竞争激烈，降价续签合同以及社保基数调整等因素影响，最终成本上升，毛利下降。

公司科研产品销售及技术服务板块的营业收入、成本的变动，主要系公司抢抓市场机遇，不断加大市场开拓力度，营业收入大幅增长，但原材料和海运成本上涨较大所致。

公司艺术品经营与拍卖板块主要系北京 2022 年度秋季拍卖延期至 2023 年举办，拍卖会结算具有周期性，2021 年度收入与成本包含当年秋拍结算额，而 2022 年度无此项数据，故导致收入与成本同比下降较大。

(四) 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

保利集团秉承“保国利民、追求卓越”的企业宗旨，践行国有资本投资公司使命，到2025年，打造高端、高质、高品，软硬实力并举，具有全球竞争力的世界一流企业集团；到2035年，成为行业领先知名、发展持续稳健、优势突出卓著、经营健康高效、具备高度社会责任感的卓越企业集团。

保利集团践行国有资本投资公司服务国家产业布局和结构调整的使命，突出效益至上，适度多元发展，动态清理优化，提升发展质量。坚持以管理为抓手，以改革为动力，以创新为引领，以资本为纽带，以协同为手段，优化贸易，升级地产，做强文化，创新科技，做特工程，发挥金融业务支撑保障作用，打造形成具有国际竞争力、国内领先的“5+1”业务体系。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）宏观经济、行业周期风险

发行人所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。从2002年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果发行人不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则发行人的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

对策：发行人将加强对宏观经济信息和行业政策信息的收集与研究，及时了解和判断宏观经济形势和行业政策趋势的变化，以积极的态度适应新的环境。同时针对变化制定应对策略，尽量降低宏观经济变动及行业周期波动风险对公司经营带来的不确定影响。

（2）未来资金支出压力较大的风险

房地产开发项目往往投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型业务。近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，土地价款的支付周期有所缩短，增加了企业前期土地储备资金支出负担，且后续项目的开发也需持续的资金支持，因此现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。发行人坚持一、二线中心城市的发展战略，实施差异化拓展策略，持续推进城市群深耕。大规模、多元化的优质土地储备为发行人未来持续发展提供了坚实基础，但是相关项目的后续开发及项目资源的补充需要发行人未来持续的资金投入。因此，总体来看发行人未来面临一定的资本支出压力，如若发行人

内、外部融资能力受宏观经济环境、信贷政策、产业政策、资本市场波动等因素的不利影响，发行人未来经营目标的实现将受到影响。

对策：为应对不断扩大的项目经营规模，发行人已积极拓宽融资渠道，通过新增利润、银行借款、资本市场直接融资等多种方式解决资金来源问题，此外发行人已加强债务管理，确保公司的持续经营和项目资本支出能够得到充足的资金来源支持。

（3）多元化经营风险

公司下属子公司的业务涉及房地产、贸易、金融等领域的多个行业，上述行业虽然在一定程度上具有互补性，有利于公司发挥集团的整体优势和协同效应，但也存在公司不能有效整合内部资源，造成内部效率偏低、管理成本上升等风险。

对策：公司将从宏观层面合理把控各个业务板块的发展进度，加强对公司内部资源的整合管理及合理调配，确保现有资源边际价值的最大化。公司将尽可能促进现有经营领域的联合发展，最大化的发挥集团的整体优势和协同效应。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人是国务院国有资产监督管理委员会履行出资人职责的国有独资公司，发行人具有独立的企业法人资格，在资产、人员、机构、财务、业务等方面相互独立。具体情况如下：

1.资产独立

公司拥有的生产经营性资产权属清楚，与出资者之间的产权关系明晰，不存在以资产、权益或信誉为出资者提供担保的情况，不存在资产被出资者、实际控制人无偿占用的情况。公司能够独立运用各项资产开展生产经营活动，未受到其它任何限制。

2.人员独立

公司拥有独立的人事管理部门，独立负责员工劳动、人事和工资管理，与公司股东、实际控制人的相关管理体系分离。公司依据国家的企业劳动、人事和工资管理规定，制订了一整套完整独立的劳动、人事及工资管理制度。

3.机构独立

公司拥有独立完整的生产、采购和销售系统，独立的行政管理系统。公司的各职能机构与出资人职能机构不存在行政隶属关系，生产经营场所和办公场所与出资人完全分开。公司按照法律法规及相关规定建立了总经理办公会、监事会等决策与监督及经营管理机

构，明确了职权范围，建立了规范有效的法人治理结构，各机构依法行使各自职权。

4.财务独立

公司建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度，并且独立开设银行账户，依法独立纳税，不存在出资者干预公司财务运作及资金使用的情况，在财务方面完全独立于出资者。

5.业务独立

公司拥有独立于出资者的生产系统、辅助生产系统和配套设施；合法拥有与生产经营有关的土地、厂房、机器设备以及商标、专利、非专利技术的所有权或者使用权，具有独立的原料采购和产品销售系统，日常业务独立于出资者、实际控制人，与出资者、实际控制人没有显失公平的关联交易，公司能够按照自己的独立意志行使经营管理权、独立开展各项业务活动，不受任何行政干预和出资人意志的影响。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

为规范关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正，公司董事会按照《公司法》、《上市公司章程指引》等有关法律法规及相关规定，制定了《公司章程》、《董事会议事规则》等规章制度，对关联交易的决策权限和决策程序进行了规定。

报告期内，公司发生的关联交易均按相关规章制度要求履行了必要的决策程序。公司采取了董事会上关联董事回避表决制度，需要独立董事发表意见的交易独立董事均发表了独立意见，不存在损害公司及其他股东利益的情形。

公司信息披露事务负责人及其他相关人员已经充分了解《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》所确定的信息披露制度和要求。公司比照中国证监会《上市公司信息披露管理办法》专门制定了信息披露事务管理和投资者关系管理相关制度，并委任了相关负责人，向投资者提供了沟通渠道。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
采购商品/接受劳务	30.51
出售商品/提供劳务	34.06

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
关联方资金占用利息收支	0.11

吸收集团内成员企业的合营联营企业存款	9.35
--------------------	------

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 2,540.22 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的

适用 不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	中国保利集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）
2、债券简称	19 保利 02
3、债券代码	155657.SH
4、发行日	2019 年 8 月 27 日
5、起息日	2019 年 8 月 29 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 8 月 29 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.80
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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司，浙商证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改
 公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域
签字会计师姓名	张琼、张子贺

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	155657.SH
债券简称	19 保利 02
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
联系人	姜琪、马凯、朱雅各、李浩宇、彭雨竹
联系电话	010-60833113

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	155657.SH
债券简称	19 保利 02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项**一、财务报告审计情况**

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（一）会计政策变更情况**1. 执行《企业会计准则解释第 15 号》**

（1）本公司自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于亏损合同的判断”的相关规定，即“企业履行该合同的成本超过预期经济利益应当确认为预计负债。”根据累积影响数，调整年初留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间信息不予调整。该会计政策变更对本公司财务报表未产生影响。

（2）本公司自2022年1月1日采用《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号）中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”相关规定，即“对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不应将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。试运行产出的有关产品或副产品在对外销售前，符合《企业会计准则第1号——存货》规定的应当确认为存货”。解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，应当按照本解释对可比期间的财务报表数据进行相应调整。该会计政策变更对本公司财务报表未产生影响。

2. 执行《企业会计准则解释第16号》

（1）本公司自2022年1月1日采用《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号）中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”的相关规定，“即对于企业（指发行方，下同）按照《企业会计准则第37号——金融工具列报》等规定分类为权益工具的金融工具（如分类为权益工具的永续债等），相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，企业应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响。该股利的所得税影响通常与过去产生可供分配利润的交易或事项更为直接相关，企业应当按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目（含其他综合收益项目）。对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入所有者权益项目”。解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，应当按照本解释对可比期间的财务报表数据进行相应调整。该会计政策变更对本公司财务报表未产生影响。

（2）本公司自2022年1月1日采用《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号）中“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”的相关规定，即“企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日，企业应当按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。上述规定同样适用于修改发生在等待期结束后情形”。根据累积影响数，调整年初留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间信息不予调整。该会计政策变更对本公司财务报表未产生影响。

（二）会计估计变更情况

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

（三）前期会计差错更正情况

本公司下属公司保利久联控股集团有限责任公司及其子公司（以下简称“保利久联”）以前年度少计提应收账款坏账准备，本年对前期财务报表进行追溯调整。

（1）上述调整对本公司2021年12月31日合并资产负债表影响如下：

项目	2021年12月31日		
	调整前金额	调整数	调整后金额
应收账款	15,815,306,156.04	-349,421,997.13	15,465,884,158.91
递延所得税资产	11,037,384,277.12	52,746,898.98	11,090,131,176.10
未分配利润	79,081,338,151.68	-56,178,035.22	79,025,160,116.46
少数股东权益	264,565,298,486.48	-240,497,062.93	264,324,801,423.55

（2）上述调整对本公司2021年度合并利润表影响如下：

项目	2021年度		
	调整前金额	调整数	调整后金额
信用减值损失	-349,526,305.19	-230,795,067.71	-580,321,372.90
所得税费用	15,268,762,308.47	-34,755,368.66	15,234,006,939.81
净利润	41,542,357,234.11	-196,039,699.05	41,346,317,535.06
归属于母公司股东的净利润	13,125,335,624.77	-37,180,767.11	13,088,154,857.66
少数股东损益	28,417,021,609.34	-158,858,931.94	28,258,162,677.40

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
货币资金	主要为银行存款、库存现金及其他货币资金
存货	主要为自制半成品及在产品、库存商品（产成品）及尚未开发的土地储备

2. 公司存在期末余额变动比例超过30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
应收票据	8.60	0.05	4.70	82.87
预付款项	397.92	2.18	619.63	-35.78
应收股利	0.69	0.00	1.49	-53.31
买入返售金融资产	30.02	0.16	10.01	200.00
合同资产	74.31	0.41	48.68	52.63
持有待售资产	3.48	0.02	0.99	251.21
发放贷款和垫款	14.20	0.08	8.73	62.58
债权投资	142.24	0.78	2.01	6,984.05
长期应收款	82.32	0.45	17.38	373.64
在建工程	10.40	0.06	204.26	-94.91
无形资产	197.15	1.08	35.43	456.52
递延所得税资产	150.06	0.82	110.90	35.31
其他非流动资产	73.87	0.40	36.62	101.73

发生变动的的原因：

应收票据变化幅度较大，主要系下属子公司收票增加所致。

预付款项变化幅度较大，主要系预付项目合作款、土地款、前期费用等陆续转入存货所致。

应收股利变化幅度较大，主要系已宣告但尚未收到参股公司分红增加所致。

买入返售金融资产、债权投资变化幅度较大，主要系公司增加同业存单配置、提高 7 天国债逆回购交易频率，在风险可控的前提下提升整体资金收益所致。

合同资产变化幅度较大，主要系转入合同履行成本所致。

持有待售资产变化幅度较大，主要系子公司拟出售境外 IRIS 业务相关资产所致。

发放贷款和垫款变化幅度较大，主要系报告期内加大相关业务开拓力度所致。

长期应收款变化幅度较大，主要系在建项目进入运营期转入长期应收款所致。

在建工程、无形资产、其他非流动资产变化幅度较大，主要系将部分 PPP 项目由在建工程调整至无形资产和其他非流动资产所致。

递延所得税资产变化幅度较大，主要系可抵扣亏损、预提费用等可抵扣暂时性差异增加所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	2,206.62	71.63	-	3.25
应收票据	8.60	0.02	-	0.22
应收账款	152.99	2.85	-	1.86
存货	10,242.80	1,770.38	-	17.28
固定资产	204.14	28.91	-	14.16
无形资产	197.15	2.75	-	1.39
其他	5,272.59	136.07	-	2.58
合计	18,284.89	2,012.61	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.00 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.00 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，本公司不存在非经营性往来占款或资金拆借情形违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.00%，是否超过合并口径净资产的10%：

是 否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

六、 负债情况**（一） 有息债务及其变动情况****1. 发行人债务结构情况**

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为76.00亿元和69.50亿元，报告期内有息债务余额同比变动-8.55%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	0.00	10.00	10.00	5.00	25.00	35.97%
银行贷款	0.00	0.00	10.00	5.00	15.00	21.58%
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	29.50	29.50	42.45%
其他有息债务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额5.00亿元，企业债券余额0.00亿元，非金融企业债务融资工具余额20.00亿元，且共有10.00亿元公司信用类债券在2023年5至12月内到期或回售偿付。

注：发行人共有10亿元超短期融资券（债券简称：22中国保利SCP001）于2023年4月25日到期。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为4,440.09亿元和5,121.7亿元，报告期内有息债务余额同比变动15.35%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		

)			
公司信用类债券	0.00	29.11	140.91	725.60	895.62	14.86%
银行贷款	0.00	326.06	650.58	2740.10	3716.74	69.02%
非银行金融机构贷款	0.00	7.30	15.45	342.41	365.16	10.73%
其他有息债务	0.00	57.44	75.45	118.13	250.92	5.38%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额385.66亿元，企业债券余额0.00亿元，非金融企业债务融资工具余额414.00亿元，且共有125.00亿元公司信用类债券在2023年5至12月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额15.00亿元美元，且在2023年5至12月内到期的境外债券余额为5.00亿元美元。

（二）报告期末存在逾期金额超过1,000万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过30%的负债项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
衍生金融负债	0.63	0.00	0.22	183.24
应付票据	22.11	0.15	109.72	-79.85
吸收存款及同业存放	9.35	0.07	20.29	-53.91
应付股利	34.63	0.24	3.91	785.98
应付债券	725.61	5.08	488.82	48.44
长期应付款	1.49	0.01	0.36	314.49
其他非流动负债	10.87	0.08	2.26	380.41

发生变动的的原因：

衍生金融负债变化幅度较大，主要系子公司套期保值业务远期合约波动所致。

应付票据变化幅度较大，主要系票据业务到期兑付所致。

吸收存款及同业存放变化幅度较大，主要系非并表公司在财务公司存款规模减少所致。

应付股利变化幅度较大，主要系子公司对少数股东的分红暂未支付所致，该部分均于2023年第一季度完成支付。

应付债券变化幅度较大，主要系子公司新发行各类债券产品所致。

长期应付款变化幅度较大，主要系列报子公司新增融资租赁期限超过一年部分所致。

其他非流动负债变化幅度较大，主要系划入合同负债中超过一年的部分所致。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：399.09 亿元

报告期非经常性损益总额：14.79 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
保利南方	是	100%	良好	14,713.3	3,228.5	2,800.9	325

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：2,196.03 亿元

报告期末对外担保的余额：2,321.90 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：125.87 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0.00 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

一、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；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、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；

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

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

(以下无正文)

(以下无正文，为《中国保利集团有限公司公司债券年度报告（2022年）》盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：中国保利集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	220,662,082,191.02	230,295,294,534.95
结算备付金	0.00	0.00
拆出资金	0.00	0.00
交易性金融资产	2,893,274,133.10	2,368,160,098.53
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00
衍生金融资产	243,993,887.14	207,402,076.14
应收票据	859,834,549.22	470,190,143.40
应收账款	15,299,234,187.79	15,465,884,158.91
应收款项融资	350,975,456.58	299,803,683.63
预付款项	39,791,859,598.57	61,962,877,564.31
应收保费	0.00	0.00
应收分保账款	0.00	0.00
应收分保合同准备金	0.00	0.00
其他应收款	176,884,446,207.80	174,820,289,285.62
其中：应收利息		
应收股利	69,407,728.74	148,668,763.66
买入返售金融资产	3,002,211,559.88	1,000,751,438.36
存货	1,024,279,568,990.60	946,107,544,605.18
合同资产	7,430,657,298.83	4,868,259,904.67
持有待售资产	348,452,347.37	99,215,401.11
一年内到期的非流动资产	2,872,158,138.99	3,706,101,777.52
其他流动资产	68,103,190,901.90	71,755,510,440.93
流动资产合计	1,563,021,939,448.79	1,513,427,285,113.26
非流动资产：		
发放贷款和垫款	1,419,809,042.09	873,283,858.92
债权投资	14,224,211,877.51	200,792,146.68
可供出售金融资产	0.00	0.00
其他债权投资	0.00	0.00
持有至到期投资	0.00	0.00
长期应收款	8,232,488,001.75	1,738,139,225.19
长期股权投资	118,224,166,246.84	107,651,813,183.93
其他权益工具投资	5,086,277,783.23	5,131,367,469.69

其他非流动金融资产	4,926,735,827.73	5,102,997,173.51
投资性房地产	40,545,718,394.52	37,591,676,440.60
固定资产	20,413,863,807.20	21,207,969,578.48
在建工程	1,039,563,413.51	20,425,801,847.34
生产性生物资产	234,348.11	250,498.31
油气资产	0.00	0.00
使用权资产	6,466,338,224.74	5,365,874,990.09
无形资产	19,715,008,428.24	3,542,568,579.34
开发支出	260,678,790.98	204,530,411.79
商誉	1,533,358,359.71	1,465,097,811.50
长期待摊费用	985,344,195.61	1,179,048,706.80
递延所得税资产	15,005,623,476.80	11,090,131,176.10
其他非流动资产	7,387,265,004.34	3,661,955,502.40
非流动资产合计	265,466,685,222.91	226,433,298,600.67
资产总计	1,828,488,624,671.70	1,739,860,583,713.93
流动负债：		
短期借款	9,799,475,011.56	12,919,770,135.14
向中央银行借款	0.00	0.00
拆入资金	0.00	0.00
交易性金融负债	2,761,338,716.56	2,630,084,639.74
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0.00	0.00
衍生金融负债	62,871,424.12	22,197,212.99
应付票据	2,211,078,703.76	10,971,566,563.98
应付账款	201,305,358,453.23	164,771,226,361.48
预收款项	1,104,797,287.29	1,228,845,818.75
合同负债	488,195,532,452.41	503,588,514,234.48
卖出回购金融资产款	0.00	0.00
吸收存款及同业存放	935,011,016.04	2,028,790,437.33
代理买卖证券款	0.00	0.00
代理承销证券款	0.00	0.00
应付职工薪酬	2,040,078,081.30	1,744,901,181.76
应交税费	14,379,505,587.96	12,462,066,926.69
其他应付款	159,723,849,384.08	170,501,572,281.17
其中：应付利息		
应付股利	3,463,239,628.78	390,895,405.66
应付手续费及佣金	0.00	0.00
应付分保账款	0.00	0.00
持有待售负债	71,796,135.79	0.00
一年内到期的非流动负债	106,178,257,216.89	84,281,954,918.28
其他流动负债	44,523,490,987.27	44,043,955,264.11
流动负债合计	1,033,292,440,458.26	1,011,195,445,975.90

非流动负债：		
保险合同准备金	0.00	0.00
长期借款	310,047,319,779.83	294,198,688,673.07
应付债券	72,560,783,615.26	48,881,727,864.10
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
租赁负债	6,290,045,812.76	5,243,552,558.89
长期应付款	149,476,345.93	36,063,037.57
长期应付职工薪酬	1,760,530,875.00	1,985,196,195.15
预计负债	408,735,831.59	543,798,076.60
递延收益	1,287,534,884.38	1,320,027,740.54
递延所得税负债	1,689,291,132.75	1,753,739,829.28
其他非流动负债	1,086,973,469.23	226,259,705.01
非流动负债合计	395,280,691,746.73	354,189,053,680.21
负债合计	1,428,573,132,204.99	1,365,384,499,656.11
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,849,482,580.47	2,449,482,580.47
其他权益工具	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
资本公积	25,284,167,324.30	25,459,871,124.28
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	1,030,754,173.77	1,260,071,308.39
专项储备	141,703,098.81	50,722,503.44
盈余公积	1,293,848,329.31	1,293,848,329.31
一般风险准备	782,942,035.60	612,126,671.92
未分配利润	86,113,516,710.54	79,025,160,116.46
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	117,496,414,252.80	110,151,282,634.27
少数股东权益	282,419,078,213.91	264,324,801,423.55
所有者权益（或股东权益）合计	399,915,492,466.71	374,476,084,057.82
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,828,488,624,671.70	1,739,860,583,713.93

公司负责人：刘化龙 主管会计工作负责人：陈关中 会计机构负责人：徐颖

母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：中国保利集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,494,868,044.94	3,842,975,689.41

交易性金融资产	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00
应收账款	25,008,247.78	25,008,247.78
应收款项融资	0.00	0.00
预付款项	3,431,190.54	2,455,234.61
其他应收款	9,184,224,446.28	7,220,001,950.47
其中：应收利息		
应收股利	0.00	17,068,070.58
存货	0.00	0.00
合同资产	0.00	0.00
持有待售资产	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	1,461,619.48	9,792,943.48
流动资产合计	10,708,993,549.02	11,100,234,065.75
非流动资产：		
债权投资	0.00	0.00
可供出售金融资产	0.00	0.00
其他债权投资	0.00	0.00
持有至到期投资	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00
长期股权投资	22,445,874,781.35	20,631,890,755.56
其他权益工具投资	6,248,916,007.41	6,434,549,577.93
其他非流动金融资产	0.00	0.00
投资性房地产	0.00	0.00
固定资产	9,682,306.65	8,453,759.19
在建工程	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
使用权资产	0.00	0.00
无形资产	2,340,823.14	2,315,080.83
开发支出	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	0.00	0.00
递延所得税资产	0.00	7,467,500.00
其他非流动资产	222,726,840.26	222,726,840.26
非流动资产合计	28,929,540,758.81	27,307,403,513.77
资产总计	39,638,534,307.83	38,407,637,579.52
流动负债：		
短期借款	1,000,000,000.00	0.00

交易性金融负债	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00
应付账款	11,625,184.70	11,625,184.70
预收款项	0.00	0.00
合同负债	0.00	0.00
应付职工薪酬	12,790,085.42	16,640,045.24
应交税费	29,868,494.41	28,718,797.83
其他应付款	236,865,029.92	407,280,989.44
其中：应付利息		
应付股利	0.00	0.00
持有待售负债	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	14,456,651.45	6,502,740,000.00
其他流动负债	2,003,732,500.00	0.00
流动负债合计	3,309,337,945.90	6,967,005,017.21
非流动负债：		
长期借款	3,448,000,000.00	600,000,000.00
应付债券	500,000,000.00	500,000,000.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
租赁负债	0.00	0.00
长期应付款	0.00	0.00
长期应付职工薪酬	40,960,000.00	27,130,000.00
预计负债	0.00	0.00
递延收益	0.00	0.00
递延所得税负债	585,360,473.35	631,768,866.01
其他非流动负债	0.00	0.00
非流动负债合计	4,574,320,473.35	1,758,898,866.01
负债合计	7,883,658,419.25	8,725,903,883.22
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,849,482,580.47	2,449,482,580.47
其他权益工具	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
资本公积	13,110,221,438.87	13,110,221,438.87
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	1,778,179,421.49	1,906,325,512.01
专项储备	0.00	0.00
盈余公积	1,034,720,267.44	1,034,720,267.44
未分配利润	12,982,272,180.31	11,180,983,897.51

所有者权益（或股东权益）合计	31,754,875,888.58	29,681,733,696.30
负债和所有者权益（或股东权益）总计	39,638,534,307.83	38,407,637,579.52

公司负责人：刘化龙 主管会计工作负责人：陈关中 会计机构负责人：徐颖

合并利润表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、营业总收入	455,374,699,139.98	445,117,182,015.85
其中：营业收入	454,131,290,834.87	443,831,141,045.41
利息收入	1,194,912,898.89	1,267,466,595.41
已赚保费	0.00	0.00
手续费及佣金收入	48,495,406.22	18,574,375.03
二、营业总成本	416,760,713,208.48	396,470,741,799.82
其中：营业成本	368,037,691,667.78	345,215,263,030.22
利息支出	106,043,482.24	123,892,505.28
手续费及佣金支出	444,878.35	360,497.98
退保金	0.00	0.00
赔付支出净额	0.00	0.00
提取保险责任准备金净额	0.00	0.00
保单红利支出	0.00	0.00
分保费用	0.00	0.00
税金及附加	17,132,461,063.25	19,693,078,048.10
销售费用	11,317,213,178.09	11,166,686,006.98
管理费用	9,988,605,104.48	10,622,194,969.87
研发费用	3,530,037,785.74	3,481,561,717.40
财务费用	6,648,216,048.55	6,167,705,023.99
其中：利息费用	8,608,190,099.39	8,539,715,030.43
利息收入	3,457,123,434.76	2,934,681,185.56
加：其他收益	537,661,416.41	857,754,188.14
投资收益（损失以“-”号填列）	6,367,449,225.82	7,195,013,234.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,785,787,033.41	5,651,262,497.63
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-2,863.45	-875,000.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）	0.00	5,518,211.91
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以	-175,105,847.59	198,622,522.30

“—”号填列)		
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-3,098,706,571.62	-580,321,372.90
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-2,615,177,018.55	-607,990,204.36
资产处置收益(损失以“-”号填列)	161,976,639.35	190,079,199.90
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	39,792,083,775.32	55,905,115,995.83
加:营业外收入	1,116,345,171.98	1,049,368,143.55
减:营业外支出	999,061,363.40	374,159,664.51
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	39,909,367,583.90	56,580,324,474.87
减:所得税费用	10,782,049,655.93	15,234,006,939.81
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	29,127,317,927.97	41,346,317,535.06
(一)按经营持续性分类	——	——
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	29,127,317,927.97	41,346,317,535.06
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	0.00	0.00
(二)按所有权归属分类	——	——
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	8,661,878,346.13	13,088,154,857.66
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	20,465,439,581.84	28,258,162,677.40
六、其他综合收益的税后净额	224,731,785.36	-407,190,407.10
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-160,443,722.99	-83,735,720.45
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-191,759,172.68	-26,029,255.73
(1)重新计量设定受益计划变动额	46,924,672.09	-56,959,762.99
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益	-37,420,697.86	19,724,790.23
(3)其他权益工具投资公允价值变动	-201,263,146.91	11,205,717.03
(4)企业自身信用风险公允价值变动	0.00	0.00
2.将重分类进损益的其他综合收益	31,315,449.69	-57,706,464.72
(1)权益法下可转损益的其他综合收益	136,777,190.41	8,649,893.72
(2)其他债权投资公允价值变动	0.00	0.00

(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益	0.00	0.00
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0.00	0.00
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	0.00	0.00
(6) 其他债权投资信用减值准备	0.00	0.00
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	-31,858,925.64	45,570,604.16
(8) 外币财务报表折算差额	-73,602,815.08	-111,926,962.60
(9) 其他	0.00	0.00
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	385,175,508.35	-323,454,686.65
七、综合收益总额	29,352,049,713.33	40,939,127,127.96
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	8,501,434,623.14	13,004,419,137.21
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	20,850,615,090.19	27,934,707,990.75
八、每股收益:	——	——
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

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：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：刘化龙 主管会计工作负责人：陈关中 会计机构负责人：徐颖

母公司利润表

2022年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、营业收入	1,736,032.57	49,541.28
减：营业成本	2,317.44	3,289.36
税金及附加	700,195.83	519,047.70
销售费用	0.00	0.00
管理费用	156,685,620.46	119,154,925.05
研发费用	0.00	0.00
财务费用	-93,441,741.23	-116,198,259.87
其中：利息费用	205,885,768.05	275,841,065.57
利息收入	292,706,844.03	395,105,532.60
加：其他收益	88,546.41	162,736.94
投资收益（损失以“—”号填列）	3,364,287,073.79	3,517,893,689.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	997,852.04	20,454,957.95

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,302,165,260.27	3,514,626,965.62
加：营业外收入	31,379.52	1,880,448.77
减：营业外支出	16,000,000.00	13,732,661.77
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,286,196,639.79	3,502,774,752.62
减：所得税费用	13,328,556.99	207,500.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,272,868,082.80	3,502,567,252.62
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	3,272,868,082.80	3,502,567,252.62
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	0.00	0.00
五、其他综合收益的税后净额	-128,146,090.52	-120,200,802.68
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-153,585,177.86	-105,066,716.16
1.重新计量设定受益计划变动额	-14,360,000.00	-765,000.00
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	0.00	0.00
3.其他权益工具投资公允价值变动	-139,225,177.86	-104,301,716.16
4.企业自身信用风险公允价值变动	0.00	0.00
（二）将重分类进损益的其他综合收益	25,439,087.34	-15,134,086.52
1.权益法下可转损益的其他综合收益	25,439,087.34	-15,134,086.52
2.其他债权投资公允价值变动	0.00	0.00
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	0.00	0.00
4.金融资产重分类计入其他综合	0.00	0.00

收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	0.00	0.00
6.其他债权投资信用减值准备	0.00	0.00
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	0.00	0.00
8.外币财务报表折算差额	0.00	0.00
9.其他	0.00	0.00
六、综合收益总额	3,144,721,992.28	3,382,366,449.94
七、每股收益：	——	——
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：刘化龙 主管会计工作负责人：陈关中 会计机构负责人：徐颖

合并现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
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	469,243,138,716.69	552,004,335,368.18
客户存款和同业存放款项净增加额	-1,092,200,480.75	1,174,046,161.82
向中央银行借款净增加额	0.00	0.00
向其他金融机构拆入资金净增加额	0.00	-1,000,000,000.00
收到原保险合同保费取得的现金	0.00	0.00
收到再保业务现金净额	0.00	0.00
保户储金及投资款净增加额	0.00	0.00
收取利息、手续费及佣金的现金	1,197,958,914.51	1,278,532,557.07
拆入资金净增加额	0.00	0.00
回购业务资金净增加额	-2,000,000,000.00	0.00
代理买卖证券收到的现金净额	0.00	0.00
收到的税费返还	7,975,472,473.68	453,060,516.59
收到其他与经营活动有关的现金	192,605,820,448.17	295,102,143,457.30
经营活动现金流入小计	667,930,190,072.30	849,012,118,060.96
购买商品、接受劳务支付的现金	402,184,132,574.57	447,393,881,647.80

客户贷款及垫款净增加额	71,553,670.98	-1,607,120,852.94
存放中央银行和同业款项净增加额	-370,432,670.02	-1,539,904,489.73
支付原保险合同赔付款项的现金	0.00	0.00
拆出资金净增加额	0.00	0.00
支付利息、手续费及佣金的现金	71,879,983.75	76,490,479.28
支付保单红利的现金	0.00	0.00
支付给职工及为职工支付的现金	20,937,554,242.76	19,924,633,183.23
支付的各项税费	50,919,176,384.52	62,485,110,369.66
支付其他与经营活动有关的现金	192,353,274,953.30	309,418,707,163.99
经营活动现金流出小计	666,167,139,139.86	836,151,797,501.29
经营活动产生的现金流量净额	1,763,050,932.44	12,860,320,559.67
二、投资活动产生的现金流量：	——	——
收回投资收到的现金	14,818,217,075.99	7,724,831,093.31
取得投资收益收到的现金	3,952,557,296.84	1,183,092,335.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	143,066,152.76	391,826,573.34
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,540,091,340.50	584,507,822.02
收到其他与投资活动有关的现金	4,550,851,506.03	12,531,369,369.82
投资活动现金流入小计	26,004,783,372.12	22,415,627,193.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,946,479,440.26	8,719,179,952.81
投资支付的现金	34,629,093,496.78	28,013,132,619.23
质押贷款净增加额	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,086,341,960.10	1,367,561,971.20
支付其他与投资活动有关的现金	1,591,417,523.75	7,929,862,172.63
投资活动现金流出小计	49,253,332,420.89	46,029,736,715.87
投资活动产生的现金流量净额	-23,248,549,048.77	-23,614,109,522.34
三、筹资活动产生的现金流量：	——	——
吸收投资收到的现金	6,066,735,373.37	26,708,695,664.34
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	5,666,735,373.37	26,708,695,664.34
取得借款收到的现金	233,546,714,260.67	246,041,214,004.13

收到其他与筹资活动有关的现金	4,753,767,768.88	11,467,441,311.17
筹资活动现金流入小计	244,367,217,402.92	284,217,350,979.64
偿还债务支付的现金	178,565,807,091.39	205,554,027,772.54
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	36,454,323,927.35	39,681,882,548.03
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	7,102,278,967.34	13,963,197,138.66
支付其他与筹资活动有关的现金	18,009,689,124.63	13,393,564,830.23
筹资活动现金流出小计	233,029,820,143.37	258,629,475,150.80
筹资活动产生的现金流量净额	11,337,397,259.55	25,587,875,828.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	704,853,173.51	-207,539,072.75
五、现金及现金等价物净增加额	-9,443,247,683.27	14,626,547,793.42
加：期初现金及现金等价物余额	223,504,271,396.23	208,877,723,602.81
六、期末现金及现金等价物余额	214,061,023,712.96	223,504,271,396.23

公司负责人：刘化龙 主管会计工作负责人：陈关中 会计机构负责人：徐颖

母公司现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
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	1,821,200.00	54,000.00
收到的税费返还	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	8,256,383,241.37	1,267,923,045.15
经营活动现金流入小计	8,258,204,441.37	1,267,977,045.15
购买商品、接受劳务支付的现金	0.00	0.00
支付给职工及为职工支付的现金	86,154,884.94	68,259,026.87
支付的各项税费	10,552,492.24	4,523,120.09
支付其他与经营活动有关的现金	10,117,812,415.98	1,926,919,227.64
经营活动现金流出小计	10,214,519,793.16	1,999,701,374.60
经营活动产生的现金流量净额	-1,956,315,351.79	-731,724,329.45
二、投资活动产生的现金流量：	——	——
收回投资收到的现金	0.00	10,166,263.91

取得投资收益收到的现金	3,392,860,352.42	3,492,753,870.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	31,825.24	11,767.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	3,392,892,177.66	3,502,931,901.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,775,008.00	8,100,969.80
投资支付的现金	1,800,000,000.00	2,525,012,543.30
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	1,805,775,008.00	2,533,113,513.10
投资活动产生的现金流量净额	1,587,117,169.66	969,818,388.75
三、筹资活动产生的现金流量：	——	——
吸收投资收到的现金	400,000,000.00	0.00
取得借款收到的现金	6,450,000,000.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	6,850,000,000.00	0.00
偿还债务支付的现金	7,100,000,000.00	600,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,736,375,077.79	2,027,360,802.50
支付其他与筹资活动有关的现金	336,802.50	0.00
筹资活动现金流出小计	8,836,711,880.29	2,627,360,802.50
筹资活动产生的现金流量净额	-1,986,711,880.29	-2,627,360,802.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	7,802,417.95	-1,961,868.69
五、现金及现金等价物净增加额	-2,348,107,644.47	-2,391,228,611.89
加：期初现金及现金等价物余额	3,842,975,689.41	6,234,204,301.30
六、期末现金及现金等价物余额	1,494,868,044.94	3,842,975,689.41

公司负责人：刘化龙 主管会计工作负责人：陈关中 会计机构负责人：徐颖

