

保利置业集团有限公司 2022 年半年度报告

保利置业集团有限公司 (公章)

2022 年 8 月 31 日



重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证定期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。

全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

风险提示

1、土地储备风险

土地是发行人从事经营活动所必需的资源，能否及时获取相应的土地资源对房地产项目的开发有很大的影响。维持适度土地储备是持续经营的关键。若未来土地供应政策出现调整或土地价格出现大幅波动，将可能对发行人土地拓展形成挑战，可能使发行人面临土地储备不足的局面，进而对发行人未来的盈利能力和持续经营能力造成不利影响。

2、项目开发的风险

房地产项目开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多，需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得发行人对项目开发控制的难度增大。尽管发行人具备较强的项目操作能力但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、与政府部门沟通不畅、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，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，使得项目预期经营目标难以如期实现。

虽然发行人积累了丰富的房地产开发经验，但是如果在房地产项目开发中的任何一个环节出现重大变化或问题，都将直接影响项目开发进度，进而影响项目开发收益。如政府调整用地规划或用地条件，项目开发将面临重大调整甚至中断的风险；如项目用地不能如期完成

拆迁甚至拆迁无法进行，项目开发将面临延期的风险。

3、经营活动产生的现金流量净额为负的风险

房地产开发项目具有一定的时间周期，购置土地和前期工程等资金支出较大，但销售回笼的周期较长，因此对于扩张发展型的房地产企业，经营活动产生的现金流量净额较易出现负值。2022年1-6月发行人经营活动产生的现金流量净额为-53.93亿元。若未来发行人采用积极的项目拓展和开发策略，购地较多，支出较大，且销售回笼受到一定限制时，则发行人或将面临经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险。

目录

重要提示.....	2
风险提示.....	3
目录.....	5
释义.....	6
第一章 企业及中介机构主要情况.....	7
一、企业基本情况.....	7
二、对应债务融资工具相关中介机构情况.....	10
第二章 债务融资工具存续情况.....	13
一、存续债务融资工具情况.....	13
二、报告期内信用评级调整情况.....	15
三、债务融资工具募集资金使用情况.....	15
四、特殊条款的触发和执行情况.....	17
五、报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的现状、执行情况和变化情况.....	17
第三章 报告期内重要事项.....	18
一、报告期内会计政策、会计估计变更或会计差错更正情况.....	18
二、财务报告非标准审计意见情况.....	18
三、报告期内合并报表范围重大变化情况.....	18
四、报告期内合并报表范围是否发生亏损超过上年末净资产 10%的情况..	18
五、受限资产情况.....	19
六、对外担保情况.....	19
七、报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	19
第四章 财务报告.....	21
第五章 备查文件.....	22
一、备查文件.....	22
二、查询地址.....	22
三、查询网站.....	22

释义

释义项	指	释义内容
保利置业/发行人/ (本)公司	指	保利置业集团有限公司
非金融企业债务融 资工具(简称“债 务融资工具”)	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的, 约定在一定期限内还本付息的有价证券
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
银行间市场	指	全国银行间债券市场
报告期	指	2022年1月1日至2022年6月30日
报告期末	指	2022年6月30日
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	中国的商业银行的对公营业日(不包括法定节假日或休 息日)
元/万元/亿元	指	如无特别说明,指人民币元/万元/亿元
保利集团	指	中国保利集团有限公司
保利发展控股	指	保利发展控股集团股份有限公司
保利南方集团	指	保利南方集团有限公司

第一章 企业及中介机构主要情况

一、企业基本情况

(一) 企业基本信息

中文名称	保利置业集团有限公司
中文简称	保利置业
外文名称	Poly Property Group Co., Limited
外文缩写	无
法定代表人	万宇清
注册资本(万元)	220,000
实缴资本(万元)	220,000
注册地址	上海市自由贸易试验区浦东南路528号北塔26楼
办公地址	上海市浦东新区东方路18号上海保利广场E座32层
邮政编码	200120
企业网址	www.polyhongkong.com.hk
电子信箱	pop@shpoly.com

(二) 债务融资工具信息披露事务负责人信息

姓名	刘忱
职位	副总经理、总会计师
联系地址	上海市浦东新区东方路18号E栋32楼
电话	021-68818088
传真	021-68816513
电子信箱	finance@shpoly.com

(三) 报告期内发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况

报告期内控股股东变更情况：无变更。

报告期内实际控制人变更情况：无变更

报告期内发行人董事、监事、高级管理人员变更情况：无变更

(四)报告期内与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况;控股股东对企业非经营性资金占用情况

1. 报告期内发行人与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况:

(1) 业务独立

公司业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，拥有独立完整的市场拓展、生产和销售系统，独立开展业务，不依赖于控股股东或其它任何关联方。

(2) 人员独立

公司制定了独立的人事及工资管理制度，并设有独立的人事、工资管理体系。公司独立聘用除高级管理人员外的其他公司员工，其他公司员工的工资、劳保及福利均由发行人独立发放；公司董事、监事及高级管理人员的选聘均根据《中华人民共和国公司法》等法律法规和《公司章程》的规定，通过合法程序进行。

(3) 资产独立

公司拥有独立于控股股东的生产经营场所，拥有独立完整的资产

结构，拥有独立的生产系统和配套设施、土地使用权、房屋所有权等资产，拥有独立的采购和销售系统，不存在公司资产被控股股东违规占用而损害公司利益的情形。

（4）机构独立

发行人法人治理结构完善，董事会和监事依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能。

（5）财务独立

公司设立了专门的财务机构，制定了规范的财务管理制度，建立了独立完整的财务核算体系，进行独立核算和财务决策。

2. 报告期内控股股东对企业非经营性资金占用情况

本公司报告期内不存在控股股东对企业非经营性资金占用情况。

（五）报告期内是否有违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及发行文件约定或承诺的情况，并披露相关情况对债务融资工具投资者权益的影响

报告期内，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规定的情况以及发行文件约定或承诺的情况。

(六) 报告期内业务范围、主营业务、业务发展目标、行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况发生的重大变化,以及上述重大变化对发行人经营情况及偿债能力的影响

报告期内,公司业务范围、主营业务、业务发展目标、行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况未发生重大变化。

(七) 报告期末除债券外的其他有息债务的逾期情况,包括但不限于逾期金额、发生原因及处置进展

报告期末,公司不存在除债券外的其他有息债务的逾期情况。

二、对应债务融资工具相关中介机构情况

(一) 截至本报告批准报出日,发行人债务融资工具中介机构情况

1. 会计师事务所

名称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

办公地址: 上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

签字会计师姓名: 祁涛、常姗

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：周百鸣、申旭

2. 主承销商

22 保利置业 MTN001A、22 保利置业 MTN001B、22 保利置业 MTN002

名称：中国国际金融股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层
及 28 层

联系人：黄捷宁、管文静、李瀚颖

联系电话：010-65051166

名称：平安银行股份有限公司

办公地址：广东省深圳市深南东路 5047 号

联系人：张雪

联系电话：0755-81945281

3. 存续期管理机构

22 保利置业 MTN001A、22 保利置业 MTN001B、22 保利置业 MTN002

名称：中国国际金融股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层
及 28 层

联系人：黄捷宁、管文静、李瀚颖

联系电话：010-65051166

4. 主体跟踪评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

办公地址：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

(二) 报告期内中介机构变更情况

报告期内，上述中介机构未发生变更。

第二章 债务融资工具存续情况

一、存续债务融资工具情况

(一) 存续债券信息

截至本报告批准报出日，发行人存续的债券情况如下：

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额 (亿元)	票面利率 (当期)	付息 兑付 方式	交易 场所	主承销商	存续期管 理机构	受托 管理人
保利置业 集团有限 公司 2022 年度第一 期中期票 据(品种 一)	22 保利 置业 MTN001A	102281339.IB	2022 年 6 月 17 日	2022 年 6 月 20 日	2025 年 6 月 20 日	5.00	3.17%	按年 付息， 到期 一次 性还 本	全国 银行 间债 券市 场	中国国 际金 融股 份有 限公 司、 平安 银行 股份 有限 公司	中国国 际金 融股 份有 限公 司	无
保利置业 集团有限 公司 2022 年度第一 期中期票 据(品种 一)	22 保利 置业 MTN001B	102281340.IB	2022 年 6 月 17 日	2022 年 6 月 20 日	2027 年 6 月 20 日	5.00	3.68%	按年 付息， 到期 一次 性还 本	全国 银行 间债 券市 场	中国国 际金 融股 份有 限公 司、 平安 银行 股份 有限 公司	中国国 际金 融股 份有 限公 司	无

二)												
保利置业集团有限公司 2022 年度第二期中期票据	22 保利置业 MTN002	102281946. IB	2022 年 8 月 25 日	2022 年 8 月 26 日	2025 年 8 月 26 日	10.00	3.29%	按年付息, 到期一次性还本	全国银行间债券市场	中国国际金融股份有限公司、平安银行股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	无

(二) 逾期未偿还债券情况

截至本报告批准报出日, 发行人不存在逾期未偿还债券。

二、报告期内信用评级调整情况

报告期内信用评级机构对发行人及其存续的债务融资工具作出的信用评级结果未发生调整。

三、债务融资工具募集资金使用情况

(一) 截至报告期末的募集资金使用情况

报告期末存续及报告期内到期的债务融资工具，截至报告期末的募集资金使用情况如下：

单位：亿元

债务融资工具简称	募集资金总额	资金用途	资金投向行业	计划使用金额	已使用金额	是否与承诺用途或最新披露用途一致	未使用金额
22 保利置业 MTN001A	5	用于项目建设	建筑业	5	5	是	0
22 保利置业 MTN001B	5	用于项目建设	建筑业	5	5	是	0

(二) 报告期内变更募集资金用途情况

报告期内发行人未变更募集资金用途。

(三) 募集资金特定用途情况

发行人不存在报告期末存续或报告期内到期的募集资金用于特定用途的债务融资工具。

(四) 募集资金用于项目建设的情况

发行人存在报告期末存续或报告期内到期的募集资金用于项目建设的债务融资工具，情况如下：

保利置业集团有限公司 2022 年度第一期中期票据

本期中期票据拟发行 10 亿元，拟全部用于项目建设，用于项目建设明细情况如下：

序号	项目名称及分期	用款主体/项目开发主体	项目类别(住宅/住宅及商业)	预计总投资金额(万元)	2022年3月末已投资(万元)	未来三年投资计划(万元)	自有资金比例	资本金到位情况	项目周期	拟使用募集资金(万元)
1	保利城项目一期	昆明保喻房地产开发有限公司	住宅及商业	80,588.00	68,626.39	7,253.11	43.79%	已到位	2020年-2022年	7,253.11
2	保利城项目四期	昆明保喻房地产开发有限公司	住宅	180,515.50	127,081.45	49,520.33	47.00%	已到位	2020年-2023年	2,500.00
3	南宁领秀前城16地块	广西领悦房地产有限公司	住宅、商铺、车位	205,167.00	133,174.95	59,107.23	45.00%	已到位	2020年-2023年	2,000.00
4	保利天禧	济南利和置业有限公司	住宅及商业	235,606.49	180,156.70	55,449.79	58.26%	已到位	2020年-2022年	3,605.00
5	保利翡丽公馆	武汉保置房地产开发有限公司	住宅	271,240.00	160,724.00	84,641.89	33.64%	已到位	2020年-2024年	84,641.89
合计				973,116.99	669,763.49	255,972.35				100,000.00

本期债券募集资金用于项目建设，自项目启动实施以来，发行人

积极推进项目建设各项工作，截至报告期末，保利置业集团有限公司2022年度第一期中期票据均已按约定用途使用完毕。

（五）募集资金专项账户运作情况

报告期内募集资金专项账户运作情况正常。

四、特殊条款的触发和执行情况

无。

五、报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的现状、执行情况和变化情况

（一）增信机制

截至报告期末，发行人存续债务融资工具均未设置增信机制。

（二）偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内，发行人存续债务融资工具偿债计划及其他偿债保障措施均与募集说明书无变化，且均得到有效执行，本金及利息按期支付。

第三章 报告期内重要事项

一、报告期内会计政策、会计估计变更或会计差错更正情况

(一) 会计政策变更情况

报告期内，发行人会计政策未发生变更。

(二) 会计估计变更情况

报告期内，发行人会计估计未发生变更。

(三) 会计差错更正情况

报告期内，发行人无会计差错更正。

二、财务报告非标准审计意见情况

发行人未被会计师事务所出具非标准意见审计报告。

三、报告期内合并报表范围重大变化情况

报告期内发行人合并报表范围未发生重大变化。

四、报告期内合并报表范围是否发生亏损超过上年末净资产 10%的情况

报告期内发行人合并报表范围未发生亏损超过上年末净资产 10%的情况。

五、受限资产情况

截至报告期末，本公司所有权或使用权受到限制的资产情况如下：

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	305.05	3.13	不适用	1.03
存货	1,089.20	204.10	不适用	18.74
投资性房地产	47.45	27.89	不适用	58.78
固定资产	15.34	0.14	不适用	0.91
其他	-	0.04	不适用	-
合计	1,457.04	235.30	—	—

上述受限资产主要是本公司为开展业务需要产生的资产抵质押，对公司生产经营和偿债能力不构成重大影响。

六、对外担保情况

截至报告期末，公司对外担保余额 248.47 亿元，较 2021 年末增加 10.55 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为 33.55 亿元。

报告期内本公司不存在尚未履行及未履行完毕的单笔对外担保金额或者对同一担保对象累计超过报告期末净资产 10%的情况。

七、报告期内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。

第四章 财务报告

合并资产负债表

2022年6月30日

单位: 保利置业集团有限公司(合并)

单位: 人民币元

项目	期末余额	年初余额
流动资产:		
货币资金	30,504,545,481.11	27,657,104,967.29
△结算备付金		0.00
△拆出资金		0.00
☆交易性金融资产	2,000,000.00	17,357,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		0.00
衍生金融资产		0.00
应收票据及应收账款	252,883,077.83	282,538,857.73
预付款项	1,007,978,698.51	1,897,089,064.77
△应收保费		0.00
△应收分保账款		0.00
△应收分保准备金		0.00
应收利息		0.00
应收股利		0.00
其他应收款	13,426,372,098.25	7,628,706,042.64
△买入返售金融资产		0.00
存货	108,920,024,160.35	107,760,317,294.14
其中: 开发成本	71,538,766,908.97	67,053,503,293.19
开发产品	19,200,708,916.82	16,079,283,772.13
☆合同资产		0.00
持有待售资产		0.00
一年内到期的非流动资产	3,000,000.00	4,500,000.00
其他流动资产	5,988,401,271.11	5,970,083,445.76
流动资产合计	160,105,204,787.16	151,217,696,672.33
非流动资产:		0.00
△发放贷款及垫款		0.00
☆债权投资		0.00
可供出售金融资产		0.00
☆其他债权投资		0.00
持有至到期投资		0.00
长期应收款	22,000,000.00	22,000,000.00
长期股权投资	3,557,783,339.91	3,447,970,193.07
☆其他权益工具投资	70,900,000.00	70,900,000.00
☆其他非流动金融资产	100,000,000.00	100,000,000.00
投资性房地产	4,744,702,029.25	4,731,432,497.53
固定资产	1,534,305,667.34	1,657,096,198.75
在建工程		0.00
生产性生物资产		0.00
油气资产		0.00
无形资产	115,432,238.50	113,011,009.45
使用权资产	29,264,882.67	27,811,733.22
开发支出		0.00
商誉	19,047,880.43	19,047,880.43
长期待摊费用	45,797,565.48	39,844,607.04
递延所得税资产	482,510,812.17	470,782,132.45
其他非流动资产	29,277,900.00	29,277,900.00
其中: 特准储备物资		
非流动资产合计	10,751,022,315.75	10,729,174,151.94
资产总计	170,856,227,102.91	161,946,870,824.27

企业负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



合并资产负债表（续）

2022年6月30日

单位：保利置业集团有限公司（合并）

单位：人民币元

项目	期末余额	年初余额
流动负债：		
短期借款		100,000,000.00
△向中央银行借款		0.00
△吸收存款及同业存放		0.00
△拆入资金		0.00
△交易性金融负债		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
衍生金融负债		0.00
应付票据及应付账款	14,881,611,491.01	14,202,912,763.47
预收款项	38,594,036.82	31,624,978.72
☆合同负债	37,208,090,324.86	39,408,181,602.11
△卖出回购金融资产款		0.00
△应付手续费及佣金		0.00
应付职工薪酬	132,622,308.76	133,689,579.63
其中：应付工资	100,285,997.41	103,669,419.63
应付福利费	1,368,913.53	1,385,465.96
#其中：职工奖励及福利基金	0.00	0.00
应交税费	-2,525,754,627.34	-1,715,244,310.96
其中：应交税金	-2,474,380,860.71	-1,674,956,030.39
应付利息	0.00	0.00
应付股利	18,622,278.89	8,940,308.15
其他应付款	28,369,264,363.69	27,827,915,581.28
△应付分保账款		0.00
△保险合同准备金		0.00
△代理买卖证券款		0.00
△代理承销证券款		0.00
持有待售负债		0.00
一年内到期的非流动负债	18,963,509,227.42	17,452,069,290.28
其他流动负债	3,823,297,571.64	5,042,419,985.87
流动负债合计	100,909,856,975.75	102,492,509,778.55
非流动负债：		
长期借款	39,730,030,110.00	38,233,776,373.08
应付债券	6,626,000,000.00	626,000,000.00
其中：优先股		0.00
永续债		0.00
租赁负债	21,288,086.48	19,983,210.68
长期应付款	284,236.89	0.00
专项应付款		
长期应付职工薪酬		0.00
预计负债		0.00
递延收益		0.00
递延所得税负债	186,162,600.80	183,310,236.65
其他非流动负债		
其中：特准储备基金		
非流动负债合计	46,563,765,034.17	39,063,069,820.41
负债合计	147,473,622,009.92	141,555,579,598.96
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00
国有资本	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00
其中：国有法人资本	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00
集体资本		0.00
民营资本		0.00
其中：个人资本		0.00
外商资本		0.00
#减：已归还投资		0.00
实收资本（或股本）净额	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00
其他权益工具		0.00
其中：优先股		0.00
永续债		0.00
资本公积	104,870,908.90	104,870,908.90
减：库存股		0.00
其他综合收益		0.00
其中：外币报表折算差额		0.00
专项储备		0.00
盈余公积	403,892,995.38	403,892,995.38
其中：法定公积金	403,892,995.38	403,892,995.38
任意公积金		0.00
#储备基金		0.00
#企业发展基金		0.00
#利润归还投资		0.00
△一般风险准备		0.00
未分配利润	12,069,425,853.70	11,376,907,284.47
归属于母公司所有者权益合计	14,778,189,757.98	14,085,671,188.75
*少数股东权益	8,604,415,335.01	6,305,620,036.56
所有者权益（或股东权益）合计	23,382,605,092.99	20,391,291,225.31
负债和所有者权益（或股东权益）总计	170,856,227,102.91	161,946,870,824.27

企业负责人



主管会计工作负责人：

陆彦

会计机构负责人：

屠迪娟

合并利润表

2022年1-6月

单位：保利置业集团有限公司（合并）

单位：人民币元

项目	2022年1-6月	2021年1-6月
一、营业总收入	13,333,073,436.56	10,760,714,696.93
其中：营业收入	13,333,073,436.56	10,760,714,696.93
△利息收入		
△已赚保费		
△手续费及佣金收入		
二、营业总成本	11,432,511,092.74	9,462,359,437.20
其中：营业成本	9,526,872,674.68	6,836,168,639.41
△利息支出		
△手续费及佣金支出		
△退保金		
△赔付支出净额		
△提取保险合同准备金净额		
△保单红利支出		
△分保费用		
税金及附加	1,044,497,636.22	1,572,719,733.77
销售费用	389,153,889.00	443,085,796.04
管理费用	326,142,093.04	271,770,639.92
研发费用	4,094,610.35	2,183,520.37
财务费用	141,750,189.45	336,431,107.69
其中：利息费用	276,141,385.10	488,780,289.49
利息收入	156,709,595.65	165,300,637.69
汇兑净收益	-78,288.64	-20,701.21
汇兑净损失		
资产减值损失		
☆信用减值损失		
其他		
加：其他收益	9,203,807.12	4,944,808.89
投资收益（损失以“-”号填列）	-11,442,064.94	491,801,763.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-11,574,890.36	79,251,445.06
△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）		
☆信用减值损失（损失以“-”号填列）	-16,891,317.07	-213,193.09
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	739,491.90	523,033.81
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,882,172,260.83	1,795,411,673.14
加：营业外收入	32,635,728.94	33,267,939.94
其中：政府补助	487,237.79	
债务重组利得		
减：营业外支出	22,630,414.93	5,395,139.04
其中：债务重组损失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,892,177,574.84	1,823,284,474.04
减：所得税费用	620,798,328.91	553,764,482.35
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,271,379,245.93	1,269,519,991.69
归属于母公司所有者的净利润	1,309,871,552.53	1,184,322,456.14
*少数股东损益	-38,492,306.60	85,197,535.55
六、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. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
☆4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
☆6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
七、综合收益总额	1,271,379,245.93	1,269,519,991.69
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,309,871,552.53	1,184,322,456.14
*归属于少数股东的综合收益总额	-38,492,306.60	85,197,535.55
八、每股收益：		
基本每股收益		
稀释每股收益		

企业负责人：



主管会计工作负责人：

陆彦

会计机构负责人：

屠通娟

合并现金流量表

2022年1-6月

单位:保利置业集团有限公司(合并)

单位:人民币元

项目	2022年1-6月	2021年1-6月
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	12,076,266,226.11	17,439,164,387.84
Δ客户存款和同业存放款项净增加额		
Δ向中央银行借款净增加额		
Δ向其他金融机构拆入资金净增加额		
Δ收到原保险合同保费取得的现金		
Δ收到再保险业务现金净额		
Δ保户储金及投资款净增加额		
Δ处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
Δ收取利息、手续费及佣金的现金		
Δ拆入资金净增加额		
Δ回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	594,757,163.10	33,420,563.95
收到其他与经营活动有关的现金	24,222,180,202.30	69,782,746,042.48
经营活动现金流入小计	36,893,203,591.51	87,255,330,994.27
购买商品、接受劳务支付的现金	8,265,810,947.46	9,055,475,764.78
Δ客户贷款及垫款净增加额		
Δ存放中央银行和同业款项净增加额		
Δ支付原保险合同赔付款项的现金		
Δ支付利息、手续费及佣金的现金		
Δ支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	597,179,080.84	160,314,616.00
支付的各项税费	3,689,306,708.84	3,387,491,980.64
支付其他与经营活动有关的现金	29,734,074,515.04	79,343,356,417.93
经营活动现金流出小计	42,286,371,252.18	91,946,638,779.35
经营活动产生的现金流量净额	-5,393,167,660.67	-4,691,307,785.08
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	15,357,000.00	15,000,000.00
取得投资收益收到的现金	132,825.42	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	582,825.38	237,435,677.00
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	16,072,650.80	252,435,677.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	6,917,225.90	4,700,069.46
投资支付的现金		273,309,240.00
Δ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		139,175.11
投资活动现金流出小计	6,917,225.90	278,148,484.57
投资活动产生的现金流量净额	9,155,424.90	-25,712,807.57
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	1,274,000,000.00	188,260,882.35
取得借款收到的现金	20,329,550,000.00	11,395,941,333.33
Δ发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	1,155,132,000.00	
筹资活动现金流入小计	22,758,682,000.00	11,584,202,215.68
偿还债务支付的现金	12,372,467,333.26	10,681,929,617.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,061,507,205.64	1,375,281,967.90
支付其他与筹资活动有关的现金	54,153,785.81	14,617,760.42
筹资活动现金流出小计	14,488,128,324.71	12,071,829,345.76
筹资活动产生的现金流量净额	8,270,553,675.29	-487,627,130.08
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	2,886,541,439.52	-5,204,647,722.73
加: 期初现金及现金等价物余额	27,304,709,791.94	30,103,745,729.07
六、期末现金及现金等价物余额	30,191,251,231.46	24,899,098,006.34

企业负责人:



主管会计工作负责人:

陆彦

会计机构负责人:

屠迺娟

资产负债表

2022年6月30日

单位：保利置业集团有限公司

单位：人民币元

项目	期末余额	年初余额
流动资产		
货币资金	4,387,228,269.00	4,229,554,480.03
△结算备付金		
△拆出资金		
☆交易性金融资产	3,000,000.00	17,357,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款		
预付款项	757,858.00	235,837.37
△应收保费		
△应收分保账款		
△应收分保准备金		
其他应收款	20,506,783,075.18	20,027,354,134.69
△买入返售金融资产		
存货		
其中：开发成本		
开发产品		
☆合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	24,897,769,202.18	24,274,501,452.09
非流动资产：		
△发放贷款及垫款		
☆债权投资		
可供出售金融资产		
☆其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	8,590,365,409.28	4,953,030,409.28
☆其他权益工具投资	70,000,000.00	70,000,000.00
☆其他非流动金融资产	110,000,000.00	100,000,000.00
投资性房地产		
固定资产	1,191,921.32	1,282,014.02
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	9,900,000.00	9,900,000.00
其中：特准储备物资		
非流动资产合计	8,781,457,330.60	5,134,212,423.30
资产总计	33,679,226,532.78	29,408,713,875.39

企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



资产负债表（续）

2022年6月30日

单位：保利置业集团有限公司

单位：人民币元

项目	期末余额	年初余额
流动负债：		
短期借款		
△向中央银行借款		
△吸收存款及同业存放		
△拆入资金		
☆交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款		
预收款项		
☆合同负债		
△卖出回购金融资产款		
△应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	2,182,485.78	4,304,275.49
其中：应付工资	292,350.47	3,439,651.12
应付福利费		
#其中：职工奖励及福利基金		
应交税费	1,895,905.97	13,715,677.63
其中：应交税金	1,895,908.47	13,634,343.28
应付利息		
其他应付款	19,956,421,734.84	19,254,531,164.94
△应付分保账款		
△保险合同准备金		
△代理买卖证券款		
△代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,366,521,876.67	333,386,015.56
其他流动负债		1,535,700,000.00
流动负债合计	21,327,022,003.26	21,141,637,133.62
非流动负债：		
长期借款		1,280,000,000.00
应付债券	6,626,000,000.00	626,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
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		
其中：特准储备基金		
非流动负债合计	6,626,000,000.00	1,906,000,000.00
负债合计	27,953,022,003.26	23,047,637,133.62
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00
国有资本		
其中：国有法人资本		
集体资本		
民营资本		
其中：个人资本		
外商资本	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00
#减：已归还投资		
实收资本（或股本）净额	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	663,344,713.60	663,344,713.60
减：库存股		
其他综合收益		
其中：外币报表折算差额		
专项储备		
盈余公积	403,892,995.38	403,892,995.38
其中：法定公积金	403,892,995.38	403,892,995.38
任意公积金		
#储备基金		
#企业发展基金		
#利润归还投资		
△一般风险准备		
未分配利润	2,458,966,820.54	3,093,839,032.79
所有者权益（或股东权益）合计	5,726,204,529.52	6,361,076,741.77
负债和所有者权益（或股东权益）总计	33,679,226,532.78	29,408,713,875.39

企业负责人：



主管会计工作负责人：

陆彦

会计机构负责人：

屠通洲

利润表

2022年1-6月

单位：保利置业集团有限公司

单位：人民币元

项目	2022年1-6月	2021年1-6月
一、营业总收入	-19,645,840.34	186,082,135.26
其中：营业收入	-19,645,840.34	186,082,135.26
△利息收入		
△已赚保费		
△手续费及佣金收入		
二、营业总成本	-1,827,600.79	95,219,902.51
其中：营业成本		
△利息支出		
△手续费及佣金支出		
△退保金		
△赔付支出净额		
△提取保险合同准备金净额		
△保单红利支出		
△分保费用		
税金及附加	419,732.39	2,201,393.09
销售费用		
管理费用	30,485,908.64	23,402,256.79
其中：党建工作经费		
研发费用		
财务费用	-32,733,241.82	69,616,252.63
其中：利息费用	86,803,317.38	202,136,942.63
利息收入	129,908,781.68	141,329,066.84
汇兑净收益		
汇兑净损失		
资产减值损失		
☆信用减值损失		
其他		
加：其他收益	166,184.29	
投资收益（损失以“-”号填列）	132,825.42	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
△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）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-17,519,229.84	90,862,232.75
加：营业外收入	0.89	0.33
其中：政府补助		
债务重组利得		
减：营业外支出		
其中：债务重组损失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-17,519,228.95	90,862,233.08
减：所得税费用		
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-17,519,228.95	90,862,233.08
（一）持续经营净利润	-17,519,228.95	90,862,233.08
（二）终止经营净利润		
六、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. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
☆4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
☆6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
七、综合收益总额	-17,519,228.95	90,862,233.08
八、每股收益：		
基本每股收益		
稀释每股收益		

企业负责人：



主管会计工作负责人：

陆彦

会计机构负责人：

屠迺娟

现金流量表

2022年1-6月

单位:保利置业集团有限公司

单位:人民币元

项目	2022年1-6月	2021年1-6月
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	3,154,603.06	206,311,030.42
△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		
△收到再保险业务现金净额		
△保户储金及投资款净增加额		
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
△收取利息、手续费及佣金的现金		
△拆入资金净增加额		
△回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	189,062.26	
收到其他与经营活动有关的现金	47,814,225,546.24	85,003,738,967.17
经营活动现金流入小计	47,817,569,211.56	85,210,049,997.59
购买商品、接受劳务支付的现金	757,858.00	
△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		
△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	20,924,107.85	14,376,026.05
支付的各项税费	35,055,477.49	23,151,420.59
支付其他与经营活动有关的现金	47,537,380,167.05	94,232,470,339.75
经营活动现金流出小计	47,594,117,610.39	94,269,997,786.39
经营活动产生的现金流量净额	223,451,601.17	-9,059,947,788.80
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		490,000,000.00
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所收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	132,825.42	
投资活动现金流入小计	132,825.42	490,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	107,280.53	167,421.57
投资支付的现金	3,637,335,000.00	151,000,000.00
△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		
投资活动现金流出小计	3,637,442,280.53	151,167,421.57
投资活动产生的现金流量净额	-3,637,309,455.11	338,832,578.43
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	5,997,200,000.00	
△发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	5,997,200,000.00	-
偿还债务支付的现金	1,799,887,275.00	164,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	625,781,082.09	49,572,116.17
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	2,425,668,357.09	213,572,116.17
筹资活动产生的现金流量净额	3,571,531,642.91	-213,572,116.17
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	157,673,788.97	-8,934,687,326.54
加:期初现金及现金等价物余额	4,229,554,480.03	16,907,625,703.89
六、期末现金及现金等价物余额	4,387,228,269.00	7,972,938,377.35

企业负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



第五章 备查文件

一、备查文件

(一) 保利置业集团有限公司 2022 年半年度合并及母公司财务报告

(二) 保利置业集团有限公司 2022 年半年度报告信息披露文件原件

二、查询地址

发行人：保利置业集团有限公司

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 528 号北塔 26 楼

联系人：刘忱

电话：021-68818088

传真：021-68816513

邮政编码：200120

三、查询网站

投资者可通过中国银行间市场交易商协会认可的网站下载本报告。

(本页无正文，为《保利置业集团有限公司 2022 年半年度报告》之
盖章页)

