

# 保利发展控股集团股份有限公司

## 2022年年度报告

保利发展控股集团股份有限公司（公章）

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，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

报告期内，发行人未发生可能直接或间接对企业生产经营状况、财务状况、经营业绩、债务融资工具偿付能力和投资者权益保护产生重大不利影响的风险。



本页无正文，为《保利发展控股集团股份有限公司2022年年度报告》之盖章页

保利发展控股集团股份有限公司



2023年4月25日

# 目录

第一章 企业基本情况 .....	6
第二章 债务融资工具存续情况 .....	10
第三章 报告期内重要事项 .....	16
第四章 财务信息 .....	18
第五章 备查文件 .....	19

# 第一章 企业基本情况

## 一、企业基本信息

公司中文名称	保利发展控股集团股份有限公司
中文简称	保利发展
公司英文名称	PolyDevelopmentsandHoldingsGroup
英文简称	PolyDevelopments
公司注册资本	人民币1,197,044.34万元
法定代表人	刘平
注册地址	广州市海珠区阅江中路823号保利发展广场53-59层
办公地址	广州市海珠区阅江中路832号保利发展广场
邮政编码	510220
公司网址	www.polycn.com

## 二、债务融资工具联系人和联系方式

联系人姓名	李亮宇
联系地址	广州市海珠区阅江中路832号保利发展广场
电话	020-89898989
传真	020-84126370
电子信箱	liliangyu@polycn.com

### 三、其他情况

#### (一) 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，发行人控股股东、实际控制人未发行变更。

董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员变更情况如下：

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
陈育文	董事	选举	股东大会选举
章靖忠	独立董事	选举	股东大会选举
孔峻峰	监事会主席	选举	股东大会选举
唐翔	副总经理	聘任	董事会聘任
陈刚	副总经理	聘任	董事会聘任
赵子高	原董事	离任	退休
邢怡	原董事	离任	身体原因
朱征夫	原独立董事	离任	任期届满
王全良	原监事会主席	离任	工作调整
刘文生	原副总经理	离任	工作调整

#### (二) 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

报告期内，发行人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面独立于控股股东和实际控制人，具有独立完整的业务及面向市场自主运营的能力；未发生控股股东占用公司非经营性资金的情况。



**（三）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**

报告期内，发行人没有发生违反法律法规、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。

**（四）报告期内业务范围、主营业务情况、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情况**

报告期内，发行人业务范围、主营业务情况、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，公司经营情况良好，具备较好的偿债能力。

**（五）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，发行人未出现有息债务逾期情况。

**四、对应债务融资工具相关中介机构情况**

**（一）会计师事务所**

机构名称	办公地址	签字会计师姓名
立信会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区安定路5号院7号楼 中海国际中心A座17层	赵斌、祁涛、金华、 邓艳明、常姗
天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区车公庄西路19号外文文化创意园12号楼	韩雁光、颜艳飞



## (二) 承销商及存续期管理机构

机构名称	办公地址	联系人	联系电话
中国建设银行股份有限公司	北京市西城区金融大街25号	周鹏	010-67596478
中国银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街1号	赵红彬	010-66595026
中国农业股份有限公司	北京市东城区建国门内大街69号	田园	010-85107265
交通银行股份有限公司	上海市陆家嘴环路333号金砖大厦30楼	张珮菲	021-38873256
招商银行股份有限公司	深圳市深南大道2016号招商银行深圳分行大厦	芦若萌	0755-88026162
兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街20号兴业银行大厦 15层	陈勇	13240711425
中国邮政储蓄银行股份有限公司	北京市西城区金融大街3号	姜霄	010-68857446

## (三) 报告期内对债务融资工具进行跟踪评级的评级机构

机构名称	办公地址	联系人	联系电话
中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2号银河SOH05号楼	方子斌	010-66428877

## (四) 报告期内为债券发行及存续期业务提供服务的律师事务所

机构名称	办公地址	联系人	联系电话
北京金诚同达律师事务所	北京市建国门外大街1号国贸大厦A座十层	许照松	010-57068398

## 第二章 债务融资工具存续情况

### 一、存续期债券情况

#### (一) 存续期债券详细情况

截至本报告报出日，发行人存续债务融资工具情况如下：

表1 发行人存续债务融资工具

单位：亿元，%

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	票面利率	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	跟踪评级机构
保利房地产（集团）股份有限公司2017年度第一期中期票据	17保利房产MTN001	101754116	2017-10-19	2017-10-23	5+N年期 永续中票， 依据发行 条款约定 赎回时到期	0	5.40	每年付息一次，到期一次还本	银行间	中国建设银行股份有限公司、中国银行股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	不涉及	中诚信国际信用评级有限责任公司
保利房地产（集团）股份有限公司2017年度第二期中期票据	17保利房产MTN002	101754126	2017-11-02	2017-11-06		0	5.40						
保利发展控股集团股份有限公司2019年度第一期中期票据	19保利发展MTN001	101900071	2019-01-17	2019-01-21	2022-01-21	0	3.60						
保利发展控股集团股份有限公司2020年度第一期中期票据	20保利发展MTN001	102000152	2020-02-20	2020-02-24	3+N年期 永续中票， 依据发行 条款约定 赎回时到期	9	3.39						
保利发展控股集团股份有限公司2020年度第二期中期票据	20保利发展MTN002	102000627	2020-04-09	2020-04-13		15	3.07						
保利发展控股集团股份有限公司2020年度第三期中期票据	20保利发展MTN003	102000761	2020-04-20	2020-04-22	5+N年期 永续中票， 依据发行	6	3.49						

					条款约定 赎回时到 期								
保利发展控股集团 股份有限公司 2020年度第四期 中期票据	20保利发 展MTN004	102001073	2020-05-25	2020-05-27	3+N年期 永续中票, 依据发行 条款约定 赎回时到 期	15	3.18						
保利发展控股集团 股份有限公司 2020年度第五期 中期票据	20保利发 展MTN005	102002161	2020-11-17	2020-11-19	2023-11-19	20	3.98						
保利发展控股集团 股份有限公司 2021年度第一期 中期票据	21保利发 展MTN001	102100596	2021-03-29	2021-03-31	2024-03-31	25	3.63			兴业银行 股份有限 公司、中 国建设银 行股份有 限公司	兴业银 行股份 有限公 司		
保利发展控股集团 股份有限公司 2021年度第二期 中期票据	21保利发 展MTN002	102100763	2021-04-20	2021-04-22	2024-04-22	25	3.55						
保利发展控股集团 股份有限公司 2021年度第三期 中期票据	21保利发 展MTN003	102102252	2021-11-02	2021-11-04	2024-11-04	30	3.25			中国工 商银行 股份有 限公司、 招商银 行股份 有限公 司	中国工 商银行 股份有 限公司		
保利发展控股集团 股份有限公司 2021年度第四期 中期票据	21保利发 展MTN004	102102331	2021-11-15	2021-11-17	2026-11-17	20	3.55						
保利发展控股集团 股份有限公司 2022年度第一期 中期票据	22保利发 展MTN001A	102281007	2022-04-26	2022-04-28	2025-04-28	15	2.95			中国工 商银行 股份有 限公司、 中国邮 政储蓄 银行股 份有限 公司	中国工 商银行 股份有 限公司		
	22保利发 展MTN001B	102281008	2022-04-26	2022-04-28	2027-04-28	5	3.51						
保利发展控股集团 股份有限公司 2022年度第二期	22保利发 展MTN002	102281121	2022-05-24	2022-05-26	2025-05-26	30	2.80						



绿色中期票据	(绿色)												
保利发展控股集团 股份有限公司 2022年度第三期 中期票据	22保利发 MTN003A	102281293	2022-06-15	2022-06-17	2025-06-17	15	2.95	招商银行 股份有限 公司、平 安银行股 份有限公 司	招商银 行股份 有限公 司				
	22保利发 MTN003B	102281294	2022-06-15	2022-06-17	2027-06-17	10	3.38						
保利发展控股集团 股份有限公司 2022年度第四期 中期票据	22保利发 展MTN004	102281528	2022-07-11	2022-07-13	2025-07-13	20	2.90			兴业银行 股份有限 公司、中 国农业银 行股份有 限公司	兴业银 行股份 有限公 司		
保利发展控 股集团股份有 限公司2022年度第 五期绿色中期票 据	22保利发 展 MTN005 (绿色)	102281993	2022-08-29	2022-08-31	2025-08-31	5	2.75						
保利发展控股集团 股份有限公司 2022年度第六期 中期票据	22保利发 MTN006A	102282619	2022-11-29	2022-12-01	2025-12-01	20	2.30					中国银 行股份 有限公 司，平 安银行 股份有 限公 司	中国银 行股份 有限公 司
	22保利发 MTN006B	102282620	2022-11-29	2022-12-01	2027-12-01	5	2.80						
保利发展控股集团 股份有限公司 2022年度第七期 中期票据	22保利发 MTN007A	102282643	2022-12-05	2022-12-07	2025-12-07	20	2.35			中国邮 政储蓄 银行股 份有限 公司、中 国农业 银行股 份有限 公司	中国邮 政储蓄 银行股 份有限 公司		
	22保利发 MTN007B	102282644	2022-12-05	2022-12-07	2027-12-07	5	2.80						

## (二) 是否存在逾期未偿还债券

截至本定期报告披露日，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，发行人信用评级无调整。

## 三、存续债务融资工具募集资金使用情况

表2 募集资金使用情况（截至2022年12月31日）

单位：亿元

债务融资工具简称	募集总金额	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	未使用金额
17保利房产MTN001	25	偿还债务、补充营运资金	房地产	25	25	一致	0
17保利房产MTN002	25			25	25		
19保利发展MTN001	15			15	15		
20保利发展MTN001	9	偿还债务		9	9		
20保利发展MTN002	15			15	15		
20保利发展MTN003	6	项目建设		6	6		
20保利发展MTN004	15	偿还债务		15	15		
20保利发展MTN005	20			20	20		
21保利发展MTN001	25			25	25		
21保利发展MTN002	25			25	25		
21保利发展MTN003	30			30	30		
21保利发展MTN004	20			20	20		
22保利发展MTN001A	15			偿还债务、项目建设	15		

22保利发展 MTN001B	5			5	5		
22保利发展 MTN002 (绿色)	30			30	30		
22保利发展 MTN003A	15			15	15		
22保利发展 MTN003B	10			10	10		
22保利发展 MTN004	20			20	20		
22保利发展 MTN005 (绿色)	5	项目建设		5	5		
22保利发展 MTN006A	20			20	20		
22保利发展 MTN006B	5			5	5		
22保利发展 MTN007A	20			20	20		
22保利发展 MTN007B	5			5	5		

报告期内，发行人未变更募集资金用途。

报告期内，发行人发行的绿色债务融资工具“22保利发展MTN002（绿色）”募集资金30亿元，全部用于绿色建筑项目建设，该债券支持的项目建设进度正常，根据中诚信绿金科技（北京）有限公司评估测算，上述绿色建筑项目可实现年节能量1,697.52吨标准煤、二氧化碳减排量3,751.51吨。按募集资金占项目总投资比例折算后可实现年节能量270.11吨标准煤、二氧化碳减排量596.95吨。

报告期内，发行人发行了2022年度第五期绿色中期票据，本期中期票据募集资金5亿元，全部资金用于南京保华房地产开发有限公司“南京阅云台”项目开发建设。该项目绿色建筑设计方案经南京市城乡建设委员会直属机构南京市建设工程施工图设计审查管理中心审定出具《绿色设计审查意见》（审查编号：JBLS-2021-089），审查认定项目绿色建筑设计方案满足“绿色建筑二星级”要求。

#### 四、报告期内发行人或投资者选择权条款、投资人保护条款等特殊条款的触发和执行情况

“17保利房产MTN001/002”期限为5+N年期，附第5个和其后每个付息日发行人赎回选择权，报告期内行使赎回选择权，全部赎回并兑付“17保利房产MTN001/002”。

“20保利发展MTN001/002/004”期限为3+N年期，附第3个和其后每个付息日发行人赎回选择权。

“20保利发展MTN003”期限为5+N年期，附每个票面利率重置日发行人赎回选择权。前述中期票据报告期内未到条款行权期，未发生行权。

其余中期票据未设置含权条款。

#### 五、报告期末存续债务融资工具增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的现状、执行情况和变化情况以及变化对债务融资工具投资者权益的影响

截至报告期末，发行人存续债务融资工具无增信机制；偿债计划与募集说明书披露无变化，本金及利息按期支付，通过登记托管机构和有关机构办理；债务融资工具的其他偿债保障措施未发生变更，且均得到有效执行。



## 第三章 报告期内重要事项

### 一、报告期内作出会计政策、会计估计变更或会计差错更正情况； 报告期内发行人合并报表范围发生重大变化情况

#### (一) 会计政策变更情况

1、发行人自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”相关规定。上述会计政策变更对本公司财务报表无重大影响。

2、发行人自2022年1月1日起采用《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”相关规定。

上述会计政策变更对本公司财务报表无重大影响。具体情况详见发行人于上海证券交易所网站发布的《保利发展控股集团股份有限公司2022年年度报告》。

#### (二) 会计估计变更情况

2022年度，发行人无重大会计估计变更。

#### (三) 会计差错更正情况

2022年度，发行人无重大前期会计差错更正。

### 二、报告期内合并报表范围亏损是否超过上年末净资产10%

报告期内，发行人不存在合并报表范围亏损超过上年末净资产10%的情况。

### 三、截至报告期末的资产抵押、质押、被查封、扣押、冻结、必须具备一定的条件才能变现、无法变现、无法用于抵偿债务的资产情况和其他权利受限制的情况和安排,以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至2022年12月31日,公司所有权受限资产主要是金融机构借款而设定的抵押资产,包括存货、固定资产和投资性房地产等。此外,公司部分货币资金为履约保证金存款,在履约期间使用权受到限制。具体情况如下:

项目	受限原因	期末账面价值(元)
货币资金	履约保证金存款	1,094,832,481.66
存货	借款抵押	160,321,912,743.02
固定资产	借款抵押	2,626,953,991.37
投资性房地产	借款抵押	10,127,810,525.33
合计		174,171,509,741.38

### 四、截至报告期末的对外担保金额

截至报告期末,发行人对外担保的余额为1,712,075万元,主要为对合营、联营企业的担保,不存在报告期末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%的情形。

### 五、报告期内发行人变更信息披露事务管理制度情况

报告期内,发行人信息披露事务管理制度未变更。

人股有限

## 第四章 财务信息

保利发展控股集团股份有限公司已于2023年3月31日在上海证券交易所披露了2022年年度报告，详情请见：

[http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/new/2023-03-31/600048\\_20230331\\_4P1Y.pdf](http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/new/2023-03-31/600048_20230331_4P1Y.pdf)

本公司承诺所披露信息真实、准确、完整，并将按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等银行间债券市场自律规则指引的规定，在存续期内做好信息披露的工作，请投资者密切关注。

特此公告。

## 第五章 备查文件

### 一、备查文件：

- 1、保利发展控股集团股份有限公司2022年度报告。
- 2、保利发展控股集团股份有限公司2022年度审计报告。
- 3、保利发展控股集团股份有限公司债务融资工具信息披露事务管理办法。

### 二、查询地址：

公司办公地址：广州市海珠区阅江中路832号保利发展广场

公司法定代表人：刘平

联系人：李亮宇

联系电话：020-89898989

电子邮箱：510220

### 三、查询网站：

投资者可通过中国货币网(<http://www.chinamoney.com.cn>)

或上海清算所网站(<http://www.shclearing.com>)查询本公司2022年度报告及信息披露事务管理制度。