

保利发展控股集团股份有限公司
2023年半年度报告

保利发展控股集团股份有限公司（公章）

二〇二三年八月

重要提示

本公司承诺将及时、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，本公司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2023年半年度报告》之盖章页

保利发展控股集团股份有限公司

2023年8月31日



目录

释义.....	6
第一章 报告期内企业主要情况.....	7
第二章 债务融资工具存续情况.....	8
第三章 报告期内重要事项.....	13
第四章 财务信息.....	15
第五章 备查文件.....	16



五
五
五

释义

在本报告中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、保利地产、保利发展	指	保利发展控股集团股份有限公司
保利物业	指	保利物业服务股份有限公司
报告期、本报告期	指	2023年1月-6月
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一章 报告期内企业主要情况

一、企业基本信息

公司的中文名称	保利发展控股集团股份有限公司
公司的中文简称	保利发展
公司的外文名称	Poly Developments and Holdings Group Co.,Ltd.
公司的外文名称缩写	PDH
公司的法定代表人	刘平

二、企业联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	黄海	旷煜、黄承琰
联系地址	广东省广州市海珠区阅江中路832号保利发展广场53层董事会办公室	
电话	020-89898833	
电子信箱	stock@polycn.com	

第二章 债务融资工具存续情况

一、存续债务融资工具基本情况

截止本报告日，本公司所有存续债务融资工具基本情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	主承销商	存续期管理机构
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	0	3.39	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、兴业银行股份有限公司	中国建设银行股份有限公司
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		0	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，依据发行条款约定赎回时到期	6	3.49				
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	0	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			中国银行股份有限公司、招商银行股份有限公司	中国银行股份有限公司
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 绿色中期票据	22保利发 展 MTN002 (绿色)	102281121	2022-05-24	2022-05-26	2025-05-26	30	2.8				
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 MTN003 A	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 MTN003 B	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	2.9			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 MTN006 A	102282619	2022-11-29	2022-12-01	2025-12-01	20	2.3			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 MTN006 B	102282620	2022-11-29	2022-12-01	2027-12-01	5	2.8				
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 MTN007 A	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 MTN007 B	102282644	2022-12-05	2022-12-07	2027-12-07	5	2.8				
保利发展控股集团 股份有限公司 2023年度第一期 短期融资券	23保利发 展CP001	42380088	2023-2-16	2023-2-17	2023-11-14	25	2.26			上海浦 东发展 银行股 份有限 公司	上海浦 东发展 银行股 份有限 公司
保利发展控股集团 股份有限公司 2023年度第二期 短期融资券	23保利发 展CP002	42380167	2023-3-16	2023-3-17	2023-12-12	25	2.26			兴业银 行股份 有限公 司	兴业银 行股份 有限公 司

截止本报告日，本公司不涉及逾期未偿还债券。

二、报告期内信用评级调整情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司2023年5月19日出具的《2023年度保利发展控股集团股份有限公司信用评级报告》，维持公司主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

报告期内，信用评级机构未对本公司或债务融资工具作出的信用评级结果进行调整。

三、存续债务融资工具募集资金使用情况

截止2023年6月30日，募集资金使用情况：

单位：亿元 币种：人民币

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披露用途一致	未使用金额
20保利发展MTN001	9	偿还债务	房地产	9	9	一致	0
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	项目建设		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		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		
23保利发展CP001	25	偿还债务		25	25		
23保利发展CP002	25	补充营运资金 、偿还债务		25	25		

报告期内，本公司未变更募集资金用途。

报告期内，本公司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绑后可实现年节能量270.11吨标准煤、二氧化碳减排量596.95吨。

报告期内，本公司发行了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：JBL5-2021-089），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、报告期内本公司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

“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，报告期内行使赎回选择权，全部赎回并兑付“20保利发展MTN001/002/004”。“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，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。

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

报告期内中期票据无担保情况，公司严格执行募集说明书中约定的偿债计划和其它偿债保障措施，相关计划和措施均未发生变化。

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； 报告期内本公司合并报表范围发生重大变化情况

（一）会计政策变更情况

本公司自2023年1月1日起执行《企业会计准则第16号》（财会〔2022〕31号）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”相关规定，对2022年比较期间数据进行了追溯调整。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
本公司自2023年1月1日起执行《企业会计准则第16号》相关规定对报表项目的影响	2022年12月31日合并资产负债表：递延所得税资产增加1,366,375,373.17元，递延所得税负债增1,308,383,679.19元，未分配利润增加57,991,693.98元；2022年1-6月合并利润表：所得税费用减少23,643,255.79元。

（二）会计估计变更情况

本公司本期无重大会计估计变更。

（三）会计差错更正情况

本公司本期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，本公司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

截止2023年6月30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	履约保证金存款等	1,014,424,756.78
存货	借款抵押	146,499,175,054.91
固定资产	借款抵押	2,573,428,944.60
投资性房地产	借款抵押	10,860,891,344.90
合计		160,947,920,101.19

四、截至报告期末的对外担保金额

截至报告期末,本公司对外担保余额合计1,854,183万元,主要为对合营、联营企业的担保,上述担保对经营、偿债能力无不利影响。

五、重大未决诉讼情况

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

六、报告期内本公司变更信息披露事务管理制度情况

报告期内,本公司信息披露事务管理制度未变更。

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8月31日在上海证券交易所披露了2023年半年度报告，具体披露文件请参见：

http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/new/2023-08-31/600048_20230831_3VY6.pdf

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2023年半年度报告。
- 2、保利发展控股集团股份有限公司2023年半年度未经审计的合并及母公司财务报表。

二、查询地址：

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询本公司或存续期管理机构。

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：旷煜

电话：020-89898989

传真：020-89898989

三、查询网站：

投资者可以下列互联网网址查阅上述备查文件：

中国货币网：<http://www.chinamoney.com.cn>

上海清算所网站：<http://www.shclearing.com>