
保利置业集团有限公司

公司债券年度报告

(2021 年)

二〇二二年四月

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

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。2021 年发行人经营活动产生的现金流量净额为-32.43 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
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、 报告期内控股股东、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
第二节 债券事项.....	17
一、 公司信用类债券情况.....	17
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	19
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.....	20
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	20
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	23
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	23
七、 中介机构情况.....	24
第三节 报告期内重要事项.....	25
一、 财务报告审计情况.....	25
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	25
三、 合并报表范围调整.....	25
四、 资产情况.....	26
五、 负债情况.....	27
六、 利润及其他损益来源情况.....	28
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	29
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	30
九、 对外担保情况.....	31
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	31
十一、 向普通投资者披露的信息.....	31
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	31
一、 发行人为可交换债券发行人.....	31
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.....	31
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	31
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	31
五、 其他特定品种债券事项.....	32
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	32
第六节 备查文件目录.....	33
财务报表.....	35
附件一： 发行人财务报表.....	35

释义

发行人、本公司、公司、保利置业	指	保利置业集团有限公司
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行各期公司债券而制作的募集说明书
21 保置 01	指	保利置业集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
22 保置 01	指	保利置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）
22 保置 02	指	保利置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）
22 保置 03	指	保利置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）
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
债券持有人	指	通过认购、受让、接受赠与、承继等合法途径取得并持有债券的主体
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
公司章程	指	保利置业集团有限公司章程
元/万元/亿元	指	如无特别说明，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	保利置业集团有限公司
中文简称	保利置业
外文名称（如有）	Poly Property Group Co., Limited
外文缩写（如有）	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
办公地址的邮政编码	200120
公司网址（如有）	www.polyhongkong.com.hk
电子信箱	pop@shpoly.com

二、信息披露事务负责人

姓名	刘忱
在公司所任职务类型	☐ 董事 ☒ 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	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、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

□适用 √不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

□适用 √不适用

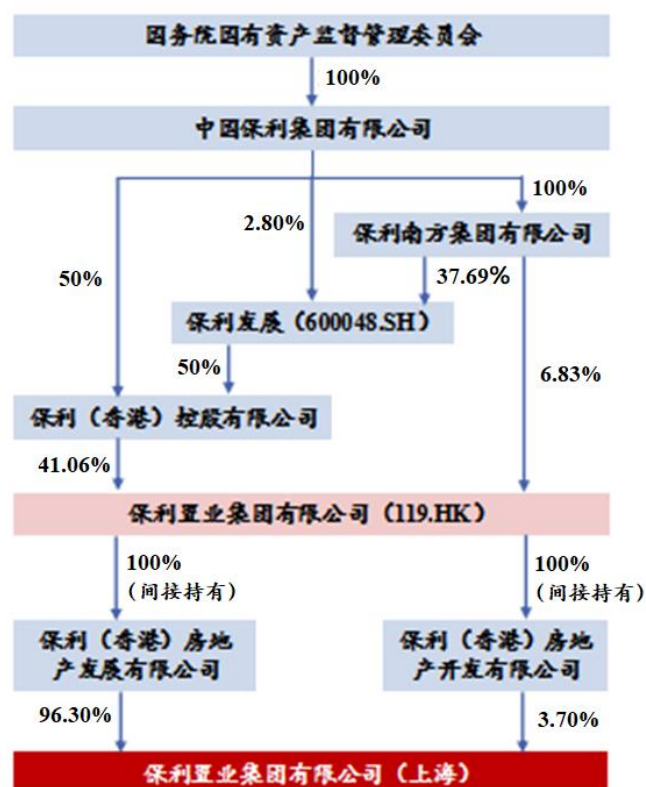
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：保利（香港）房地产发展有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0.00

报告期末实际控制人名称：中国保利集团有限公司

公司与控股股东、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、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

√适用 □不适用

控股股东、实际控制人的资信情况

发行人控股股东及实际控制人资信情况良好。

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

截至 2021 年末，发行人控股股东除持有的发行人股权外，无其他主要资产，不存在资产受限情况；发行人实际控制人中国保利集团直接持有保利发展控股已发行股份总数约 2.80%，并通过其全资附属公司保利南方集团持有保利发展控股已发行股份总数约 37.69%。

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	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
董事	张炳南	董事长	2021 年 10 月辞任	2021 年 11 月 15 日
董事	万字清	董事长	2021 年 10 月上任	2021 年 11 月 15 日
董事	雪明	董事	2021 年 8 月辞任	2021 年 10 月 19 日
董事	郭建全	董事	2021 年 8 月上任	2021 年 10 月 19 日
董事	韩清涛	董事	2021 年 8 月辞任	2021 年 10 月 19 日
董事	李广成	董事	2021 年 8 月上任	2021 年 10 月 19 日
董事	叶黎闻	董事	2021 年 8 月辞任	2021 年 10 月 19 日
董事	龚健	董事	2021 年 8 月上任	2021 年 10 月 19 日
监事	辛浩峰	监事	2021 年 8 月辞任	2021 年 10 月 19 日
监事	崔久衡	监事	2021 年 8 月上任	2021 年 10 月 19 日
高级管理人员	竺伟荣	副总经理	2021 年 8 月辞任	不适用
高级管理人员	吴光明	副总经理	2021 年 8 月辞任	不适用
高级管理人员	万字清	副总经理	2021 年 10 月辞任	不适用
高级管理人员	叶黎闻	副总经理	2021 年 8 月上任	不适用
高级管理人员	彭祎	副总经理	2021 年 8 月上任	不适用
高级管理人员	刘雨	副总经理	2021 年 8 月上任	不适用
高级管理人员	祖大勇	副总经理	2021 年 8 月上任	不适用

（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：9 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数 81.82%。

（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：

发行人董事长：万字清

发行人的其他董事：王健、龚健、郭建全、李广成
 发行人的监事：崔久衡
 发行人的总经理：王健
 发行人的财务负责人：刘忱
 发行人的其他高级管理人员：叶黎闻、彭祎、刘雨、祖大勇

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

公司业务范围包括：从事房地产投资、开发、经营；建造、出租、出售各类房屋；房地产经纪及相关咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

发行人主要从事房地产销售、自持物业经营和物业管理等业务，其中房地产业务模式如下：

（1）采购模式

发行人对工程施工、监理、工程相关咨询类采购采用工程招标方式，招标流程遵循公平、公正、公开的原则，对招标采购过程和结果的审批均严格执行公司有关授权，选择符合公司业务要求的合作伙伴。

材料采购方面，发行人实行“集中采购+区域采购”的管理模式。

集中采购，简称“集采”，即由集团总部牵头组织部分重要材料的集中采购工作，包括电梯、入户门、墙地砖等，集团总部按照国家招投标相关法律法规实行公开招投标，确定多个不同档次的合格供应商，统一核定不同类型材料的集中采购折扣和价格，下属各子公司可根据各自开发项目的档次和类型，直接在集团集采确定的供应商名单中选择供应商并按集采价格采购相应材料。不需再行组织招投标工作。

区域采购，是指没有包含在集采范围内的材料采购，凡单次采购金额超过 30 万元的，均须由区域公司自行组织公开招投标程序，按规定确定供应商及采购价格。

（2）销售模式

发行人所开发的房地产项目均在合法取得《商品房预售许可证》或《商品房销售许可证》后组织销售。发行人商品住宅销售主要采取自主销售方式。发行人高度重视产品的销售和推广，销售及市场推广团队全程参与房地产开发项目的前期选址、预算规划、项目设计及制定市场推广策略等项目发展的每个主要步骤，以充分掌握产品的特点，并使公司交付的产品切合地方市场喜好及趋势，根据目标市场潜在客户的需求变动调整营销和定价策略，提高产品吸引力及提升议价能力。除自主销售外，发行人少数房地产开发项目也会采用代理销售模式。代理销售模式系由销售代理公司与发行人销售部及项目公司结合市场情况制定销售策略，由选聘的专业销售代理公司进行营销推广和销售。

（3）定价模式

发行人每一个项目的开盘定价都经过严格的市场论证。发行人在制定具体项目价格时，都会召开专门的价格评审会，首先综合分析项目的定位，然后根据目前的市场情况、竞争对手的销售价格和销售速度、本项目的蓄客情况、客户价格测试结果和认筹客户的落位情况，确定每一销售单位的定价。

发行人专门制定了销售及定价管理办法，形成了由项目公司营销部门、财务管理部、项目公司总经理、品牌营销部等共同参与的定价决策体系，在定价过程中，公司以市场竞争导向为原则，确定合理的性能价格比，以取得产品价格竞争优势。

2.公司所处行业的基本情况、发展阶段、行业地位

（1）行业基本情况

发行人所处行业为房地产行业。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。此外，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行业的发展。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一。另一方面，部分城市房价上涨较快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，近年来国家根据市场环境的变化，不断适时调整房地产行业政策。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

（2）行业运行现状和发展趋势

1）房地产开发投资情况

根据国家统计局数据，2020 年，全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长 7.0%，增速比 1-11 月份提高 0.2 个百分点，比上年同期回落 2.9 个百分点。

2021 年，全国房地产开发投资 147,602 亿元，比上年增长 4.4%，增速比 1-11 月份回落 1.6 个百分点，比上年同期回落 2.6 个百分点。

2）房屋销售情况

2020 年，商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6%，增速比 1-11 月份提高 1.3 个百分点，比上年提高 2.7 个百分点。其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 10.4%，商业营业用房销售面积下降 8.7%。商品房销售额 173,613 亿元，增长 8.7%，比 1-11 月份提高 1.5 个百分点，比上年提高 2.2 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.8%，办公楼销售额下降 5.3%，商业营业用房销售额下降 11.2%。

2021 年，商品房销售面积 179,433 万平方米，比上年增长 1.9%，增速比 1-11 月份回落 2.9 个百分点，比上年回落 0.7 个百分点。其中，住宅销售面积增长 1.1%，办公楼销售面积增 1.2%，商业营业用房销售面积下降 2.6%。商品房销售额 181,930 亿元，增长 4.8%，比 1-11 月份回落 3.711.7 个百分点，比上年回落 3.9 个百分点。其中，住宅销售额增长 5.3%，办公楼销售额下降 6.9%，商业营业用房销售额下降 2.0%。

3）房地产价格现状

从商品房销售价格看，2020 年百城新建住宅价格累计上涨 3.46%，涨幅较 2019 年扩大 0.12 个百分点，但综合来看，仍处近几年同期低位。2020 年以来百城二手住宅价格环比连续上涨，且涨幅均在 0.5% 以内，全年累计上涨 2.98%，整体价格保持稳定。

2021 年，一线城市百城住宅价格指数年初有短暂增长，从 1 月的 2.77% 增长至 3 月的 3.25%，3 月以后持续下降，年末跌至 1.96%。二、三线城市价格指数增速降幅较明显，其中二线城市同比增速从年初的 3.18% 下降至年末的 2.29%，三线城市同比增速从年初的 4.64% 下降至年末的 1.81%。

4）房地产行业发展趋势

受益于人口红利和经济增长推动的需求上升和住房货币化改革等政策红利带来的需求释放，中国房地产市场在过去十几年间经历了高速增长“黄金时代”；然而近年来，尽管中国经济仍将保持中高速增长、城镇化仍将继续推进，但人口红利的衰减和中国经济进入新常态带来的宏观经济增速下滑仍将使得地产行业面临调整局面。

（A）经济新常态下，房地产行业进入“白银时代”，行业整体增速将放缓

展望未来，我国房地产业正在进入过渡期。过渡期的两大市场特征分别是投资增速放缓和价稳量增。未来，中国宏观经济将进入新常态，表现在经济增长速度下降，同时从粗放型增长转向质量效益型增长。但城镇化水平的提高、人均收入增长和居住条件改善的需求仍将为行业的健康发展提供支撑。在这样的经济发展新格局下，预计房地产市场虽然将告别高速增长的“黄金时代”，但仍有望获得长期稳定的发展。

（B）城镇化成为房地产行业未来发展的驱动力

城镇化进程是推动房地产发展的重要动力。随着城市人口的增长，城市住宅需求的不断增加是推动城市住宅发展的基本动力。根据 2020 年国家统计局的数据，中国当前城镇化水平超过 60.60%，正处于城镇化水平加速发展阶段，在城镇化过程中将产生大量的住房需求。

（C）宏观政策将继续促进住房供应结构调整和市场平稳发展

自 1998 年，国务院便提出对于地产行业住房供应结构的设计思路，即商品房面向高收入社会人群开发，另一方面，要建立大量的保障房，确保低收入人群的住有所居。2008 年政府工作报告又明确提出抓紧建立住房保障体系。政府在十二五规划中也提出了对于保障房建设的规划，即在 5 年内完成 3,600 万套保障房的建设，计划占到商品房的 10-15%；其资金来源，一是政府信用担保，二是依靠发债，三是强制企业配套建设保障房，给予一定的优惠条件。近年来，政府又接连推出一系列稳定房地产市场的举措，如最近在 2020 年 7 月 24 日国务院副总理韩正召开的房地产工作座谈会，以及 7 月 30 日的中央政治局会议上，“房住不炒”多次被重申，行业以稳为主的趋势不会改变，且政府的工作重心更偏向保障刚需、保障房建设和老旧小区改造方面。宏观政策将成为中国房地产行业未来平稳发展的重要因素。

（3）发行人在行业中的竞争情况

1) 公司的行业地位

发行人是中华人民共和国国务院国有资产监督管理委员会监管的大型中央企业——中国保利集团唯一的海外上市房企保利置业集团有限公司（香港）的境内实体。依托保利集团股东背景，发行人在项目拓展方面资源丰富，同时融资成本较同规模房地产企业处于低位。保利集团实力雄厚，旗下有众多优质资产，为公司业务发展提供信誉背书与强力支持。

2) 公司的竞争优势

（A）央企背景和保利品牌支持

公司实际控制人保利集团是直属国务院国资委的大型央企，资产总额、利润总额位列央企前十位，国有资产保值增值率保持在 110%以上，连续七年入围世界五百强企业，2021 年位居全球第 174 位，经营业绩高速增长，品牌价值不断提升，业务布局遍布国内 130 个城市及全球近百个国家和地区。进出口贸易连续多年位居全国首列，同时其在资源开发和文化艺术等领域也有很强实力，为公司发展提供有力支持。

（B）主业突出，发展战略明确

公司以珠三角和长三角地区为主要战略点并不断强化，同时逐步进入经济较发达的二、三线城市。公司控股操盘项目分布于上海、深圳、广州、武汉等地区和城市，由于一、二线城市系统性风险较低，公司将进一步加大上海、深圳、广州及宁波等地区的开发力度。公司坚持以开发中高端精品住宅为主，并辅以开发优质商用物业，运营物业业态分别为写字楼、商场、酒店和公寓等，分布在上海、深圳、武汉和贵阳核心地段。

（C）良好品牌影响力

保利集团历经三十余载发展，沉淀了独特的企业文化，积累了巨大的品牌资产和发展势能，保利置业作为集团公司地产板块重要一环，高度重视品牌工作，在集团公司的指导和帮助下，2022 年保利置业开启品牌战略重塑，坚守“保国利民、追求卓越”品牌使命，铭记红色基因铸魂，深研蓝色基因立身，保利置业确立“美好城市运营商”品牌定位，提

出“卓越之心，点亮美好”品牌口号，优化“党建、产品、服务、文化、人才、责任”六大品牌体系。

（D）专业的人才队伍

报告期内，在风险可控的前提下，发行人房地产业务取得稳定发展，这主要得益于公司有一支专业的管理团队。发行人的核心管理团队均在行业中有丰富的从业经验和成功的项目经历，给公司业务拓展、管理创新带来持续动力。同时公司注重引入人才，用事业留人、感情留人，使得专业人士有尽情发挥才能的舞台，为公司今后进一步快速发展奠定基础。

3、报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，对公司生产经营和偿债能力无重大不利影响。

（二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

（1）各业务板块基本情况

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（%）
主营业务								
房地产销售	262.74	175.26	33.30	93.87	231.76	151.90	34.46	93.56
物业服务	10.60	8.43	20.47	3.79	8.63	7.04	18.42	3.48
租赁业务	2.52	0.43	82.94	0.90	2.50	0.82	67.20	1.01
酒店经营业务	1.29	1.15	10.85	0.46	1.10	1.49	-35.45	0.44
工程施工业务	0.22	0.18	18.18	0.08	0.38	0.32	15.79	0.15
球场经营业务	0.01	0.01	0.00	0.00	0.02	0.01	50.00	0.01
销售代理业务	0.02	0.02	0.00	0.01	0.06	0.10	-66.67	0.02
咨询服务业务	0.03	0.00	100.00	0.01	0.07	0.01	85.71	0.03
其他业务	0.12	0.08	33.33	0.04	0.13	0.05	61.54	0.05
其他业务								
其他业务	2.34	2.51	-7.26	0.84	3.04	2.26	25.66	1.23
合计	279.89	188.07	32.81	100.00	247.70	164.01	33.79	100.00

（2）各业务板块分产品（或服务）情况

☒适用 ☐不适用

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（%）
房地产销售	房地产销售	262.74	175.26	33.30	13.44	14.72	-2.20
合计	—	262.74	175.26	—	13.44	14.72	—

2. 收入和成本分析

2021 年度，发行人的租赁业务成本同比减少 47.56%，主要系受疫情影响，公司削减了相关支出；

2021 年度，发行人的酒店经营收入毛利率同比增加 130.61%，主要系 2020 年受疫情影响，酒店入住情况不如以往所致，2021 年已有所恢复。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1、公司业务发展目标

（1）未来发展目标

公司将坚定不移地执行集团公司确立的房地产主业的发展方向，以现代公司治理为手段，准确把握宏观政策和市场环境，根据市场需求考虑房地产地域分布及产品结构，形成集投资控股、开发建设、销售出租、物业管理等于一体的系统化房地产投资管理体系，将保利置业建设成为房地产主业全面发展、资产优质、经营稳健、管理规范、效益显著的房地产开发平台。

公司未来会保持现有各开发平台的稳定和发展。各区域的项目和资产保持股权架构及管理架构不变，从国有资产的保值增值和股东利益出发，保持现有各区域平台的稳定和发展。

（2）未来发展定位

未来公司将继续坚持以房地产开发为主业，在开发规模和产品品质上着力，培育品牌效应，建立客户、员工和股东的三位一体的公司文化建设；实施对投资物业的整合，实现收入规模的转变与优化。

公司对于房地产业务坚持以住宅类产品为主的开发思路，实行灵活多变的产品策略，继续以滚动开发中高档住宅为主，有选择的持有一线城市核心区位具有高附加值和升值潜力的办公物业。公司也将积极参与保障性住房及住房租赁项目建设，践行中央企业的社会责任。

公司未来拓展总体继续坚持“已进入的、有较大市场容量的城市每年有 3-5 个项目在售，土地储备可供未来 3-5 年发展为目标进行长线布局”。在拓展方向上，坚持已进入区域为主，重点加大上海、深圳、广州等一线城市土地，适度补充部分储备不足的二线城市土地。

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）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。

近年来，房地产政策受政府影响较大，尤其是一线城市限购限贷力度明显增加，发行人在巩固长三角、珠三角一线城市项目开发的同时，逐步进入经济较发达的二、三线城市。公司投资管理中心定期统计公司土地储备变化，监控公司年度拓展计划的完成情况。未来根据区域战略布局，发行人精心挑选进入区域，深耕已进入的区域，保证公司土地储备

有一定幅度的增长，保障公司在未来几年有充足的土地满足持续开发房地产项目的需要。

（2）安全生产风险

发行人项目工程质量和土地、原材料等生产要素都有严格细致的管理流程，但是在项目开发过程中仍无法完全排除安全意外的可能，因此存在一定的安全生产的风险。

公司严格按照国家相关要求对项目工程质量严格把关，高度重视施工质量，定期组织安全生产文明施工检查与考核，总结公司安全生产文明施工管理经验，完善安全文明生产体系，切实防范工程质量风险。

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

为控制关联交易行为，提高规范运作水平，保护公司和全体股东的合法权益，根据有关法律法规和《保利置业集团有限公司章程》有关规定，公司制定了《保利置业集团有限公司关联交易管理制度》，确定由董事会履行公司关联交易控制和日常管理的职责。

（1）决策权限

1）一般情形

①公司拟为关联人提供担保，须经公司股东会批准。公司与关联自然人拟发生的交易（获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在 30 万元以上的，须经公司董事会批准。公司不得直接或者间接向董事、监事、高级管理人员提供借款。公司与关联法人拟发生的交易金额在 300 万以上（获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外），且金额占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上的关联交易，须经董事会批准。公司与关联人拟发生交易金额在 3,000 万以上（获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外），且金额占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的重大关联交易的，须经董事会、股东会批准。根据前述四项规定无需提交董事会、股东会批准的关联交易，由总经理批准后实施。

②公司与关联人共同出资设立公司，应当以公司的出资额作为交易金额，适用第①项中情形的规定。

③公司拟放弃向与关联人共同投资的公司同比例增资或优先受让权的，应当以公司放弃增资权或优先受让权所涉及的金额为交易金额，适用第①项中情形的规定。

公司因放弃增资权或优先受让权将导致合并报表范围发生变更的，应当以拟放弃增资权或优先受让权所对应的公司的最近一期末全部净资产为交易金额，适用第①项中情形的规定。

④公司进行“提供财务资助”、“委托理财”等关联交易的，应当以发生额作为交易金额，适用第①项中情形的规定。

⑤公司进行下列关联交易的，应当按照连续十二个月内累计计算的原则，计算关联交易金额，适用第①项中情形的规定：

I. 与同一关联人进行的交易；

II. 与不同关联人进行的交易标的类别相关的交易。

上述同一关联人，包括与该关联人受同一法人或其他组织或者自然人直接或间接控制的，或相互存在股权控制关系；以及由同一关联自然人担任董事或高级管理人员的法人或其他组织。

已经按照累计计算原则履行股东会决策程序的，不再纳入相关的累计计算范围。

2）日常关联交易情形

公司与关联人进行日常关联交易（包括：购买原材料、燃料、动力；销售产品、商品；提供或者接受劳务；委托或者受托销售；在关联人的财务公司存贷款。）的，应视具体情况分别履行相应的决策程序。

①首次发生日常关联交易的，公司应当与关联人订立书面协议并及时披露，根据协议涉及的总交易金额提交董事会或者股东会审议。协议没有总交易金额的，应当提交股东会

审议。

②各类日常关联交易数量较多的，公司可以在披露上一年年度报告之前，按类别对公司当年度将发生的日常关联交易总金额进行合理预计，根据预计结果提交董事会或者股东会审议。

实际执行中超出预计总金额的，公司应当根据超出金额重新提交董事会或者股东会审议。

③日常关联交易协议在执行过程中主要条款发生重大变化或者在协议期满后需要续签的，公司应当将新修订或者续签的协议，根据协议涉及的总交易金额提交董事会或者股东会审议。协议没有总交易金额的，应当提交股东会审议。

④公司与关联人签订的日常关联交易协议期限超过三年的，应当每三年根据关联交易管理制度的规定重新履行相关决策程序。

（2）决策程序

1）公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权；

审议关联交易的董事会会议由董事会过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过；

出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的，公司应当将交易提交股东会审议。

2）公司董事长应对提交董事会、股东会审议的事项是否涉及关联交易实施必要的核查；

关联董事应对相关关联交易事项主动回避表决，但其有权就该关联交易是否公平、合法及交易的原因等事项作出解释和说明。

3）无需提交董事会、股东会批准的关联交易，由总经理批准后实施。

4）公司监事应当对关联交易的审议、表决、披露、履行等情况进行监督并在年度报告中发表意见。

（3）定价机制

1）公司进行关联交易应当签订书面协议，明确关联交易的定价政策。关联交易执行过程中，协议中交易价格等主要条款发生重大变化的，公司应当按变更后的交易金额重新履行相应的审批程序。

2）公司关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：

①交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

②交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

③除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

④关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

⑤既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

⑥公司按照上述第③项、第④项或者第⑤项确定关联交易价格时，可以视不同的关联交易情形采用下列定价方法：

I. 成本加成法：以关联交易发生的合理成本加上可比非关联交易的毛利定价；适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供、资金融通等关联交易；

II. 再销售价格法：以关联方购进商品再销售给非关联方的价格减去可比非关联交易毛利后的金额作为关联方购进商品的公平成交价格；适用于再销售者未对商品进行改变外型、性能、结构或更换商标等实质性增值加工的简单加工或单纯的购销业务；

III. 可比非受控价格法：以非关联方之间进行的与关联交易相同或类似业务活动所收取的价格定价；适用于所有类型的关联交易；

IV. 交易净利润法：以可比非关联交易的利润水平指标确定关联交易的净利润；适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供等关联交易；

V. 利润分割法，根据公司与关联方对关联交易合并利润的贡献计算各自应该分配的利润额；适用于各参与方关联交易高度整合且难以单独评估各方交易结果的情况。

3）公司关联交易无法按上述原则和方法定价的，应当披露该关联交易价格的确定原则及其

方法，并对该定价的公允性作出说明。

（4）信息披露安排

债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：1）就依据适用法律和公司章程的规定应当提交董事会和/或股东大会审议的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见；2）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

（三）发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	3,182.41
出售商品/提供劳务	6,489.85
关联租赁（作为出租方）	296.64

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金拆借，作为拆出方	5,680.82
资金拆借，作为拆入方	30,001.06

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 587.50 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占发行人上年末净资产百分之一百以上的

□适用 √不适用

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

□是 √否

（五）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

（六）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

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 22.39 亿元，其中公司信用类债券余额 6.26 亿元，占有息债务余额的 27.96%；银行贷款余额 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%；非银行金融机构贷款 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%；其他有息债务余额 16.13 亿元，占有息债务余额的 72.04%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
一年内到期的非流动负债	-	2.79	0.54	-	-	3.33
长期借款	-	-	-	12.80	-	12.80
应付债券	-	-	-	-	6.26	6.26
合计	-	2.79	0.54	12.80	6.26	22.39

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 6.26 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 0.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

（二） 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	保利置业集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	21 保置 01
3、债券代码	188713.SH
4、发行日	2021 年 9 月 7 日
5、起息日	2021 年 9 月 8 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 9 月 8 日
7、到期日	2026 年 9 月 8 日
8、债券余额	6.26
9、截止报告期末的利率（%）	3.29
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，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	中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排（如	面向专业投资者交易的债券

适用)	
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	保利置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）
2、债券简称	22 保置 01
3、债券代码	185376.SH
4、发行日	2022 年 2 月 17 日
5、起息日	2022 年 2 月 18 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 2 月 18 日
7、到期日	2027 年 2 月 18 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.99
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，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	华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	保利置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）
2、债券简称	22 保置 03
3、债券代码	185635.SH
4、发行日	2022 年 4 月 12 日
5、起息日	2022 年 4 月 13 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 4 月 13 日
7、到期日	2027 年 4 月 13 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.35
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，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	华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风	不适用

险（如适用）及其应对措施	
--------------	--

1、债券名称	保利置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）
2、债券简称	22 保置 02
3、债券代码	185373.SH
4、发行日	2022 年 2 月 17 日
5、起息日	2022 年 2 月 18 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 2 月 18 日
7、到期日	2029 年 2 月 18 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.66
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，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	华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）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 ☒ 本公司的债券有选择权条款

债券代码：188713.SH

债券简称：21 保置 01

债券包括的条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内均未到行权期，均未触发执行。

债券代码：185376.SH

债券简称：22 保置 01

债券包括的条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内均未到行权期，均未触发执行。

债券代码：185373.SH

债券简称：22 保置 02

债券包括的条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内均未到行权期，均未触发执行。

债券代码：185635.SH

债券简称：22 保置 03

债券包括的条款类型：

√ 调整票面利率选择权 √ 回售选择权 □ 发行人赎回选择权 □ 可交换债券选择权
□ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券相应选择权在报告期内均未到行权期，均未触发执行。

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 √ 本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：188713.SH

债券简称：21 保置 01

债券约定的投资者保护条款：

加速清偿条款

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内不涉及相关投资者保护条款的执行

债券代码：185376.SH

债券简称：22 保置 01

债券约定的投资者保护条款：

发行人偿债保障措施承诺、救济措施

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内不涉及相关投资者保护条款的执行

债券代码：185373.SH

债券简称：22 保置 02

债券约定的投资者保护条款：

发行人偿债保障措施承诺、救济措施

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内不涉及相关投资者保护条款的执行

债券代码：185635.SH

债券简称：22 保置 03

债券约定的投资者保护条款：

发行人偿债保障措施承诺、救济措施

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内不涉及相关投资者保护条款的执行

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

□ 本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

√ 本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：188713.SH

债券简称	21 保置 01
募集资金总额	6.26

募集资金报告期内使用金额	6.26
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	本公司已与监管银行签署了募集资金专项账户监管协议，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。截至报告期末，募集资金账户运作良好。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还发行人已到期的公司债券“18 保置 01”的本金和利息，因“18 保置 01”已于 2021 年 8 月 13 日完成兑付，故本次募集资金将全部用于置换偿还“18 保置 01”债券的本金和利息。
是否调整或改变募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	全部用于置换偿还“18 保置 01”债券的本金和利息
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：185376.SH

债券简称	22 保置 01
募集资金总额	15.00
募集资金报告期内使用金额	0.00
募集资金期末余额	15.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	本公司已与监管银行签署了募集资金专项账户监管协议，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。截至报告期末，募集资金账户运作良好。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务。
是否调整或改变募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否

报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	不适用，报告期内尚未发行
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：185373.SH

债券简称	22 保置 02
募集资金总额	5.00
募集资金报告期内使用金额	0.00
募集资金期末余额	5.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	本公司已与监管银行签署了募集资金专项账户监管协议，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。截至报告期末，募集资金账户运作良好。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务。
是否调整或改变募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	不适用，报告期内尚未发行
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运	不适用

营效益（如有）	
---------	--

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：185635.SH

债券简称	22 保置 03
募集资金总额	15.00
募集资金报告期内使用金额	0.00
募集资金期末余额	15.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	本公司已与监管银行签署了募集资金专项账户监管协议，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。截至报告期末，募集资金账户运作良好。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务。
是否调整或改变募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	不适用，报告期内尚未发行
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

五、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、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：188713.SH、185376.SH、185373.SH、185635.SH

债券简称	21 保置 01、22 保置 01、22 保置 02、22 保置 03
------	-------------------------------------

担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	上述债券无增信措施。公司认真落实上述债券偿债保障措施，包括设立募集资金专项账户以切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、公司承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司认真落实本期债券偿债保障措施，与募集说明书的相关承诺一致。

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	周百鸣、申旭

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	188713.SH
债券简称	21 保置 01
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	管文静、倪一琛
联系电话	010-65051166

债券代码	185376.SH、185373.SH、185635.SH
债券简称	22 保置 01、22 保置 02、22 保置 03
名称	华泰联合证券有限责任公司
办公地址	北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层
联系人	李珉瑄、蒋易谔
联系电话	010-57615900

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	188713.SH
债券简称	21 保置 01
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

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
188713.SH、 185376.SH、 185373.SH、 185635.SH	会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	2022 年 3 月 15 日	公司正常经营业务需要	已履行公司内部审批程序，符合公司章程相关规定	无

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

（一）会计政策变更情况**1.执行《企业会计准则解释第 14 号》**

本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号）相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，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.执行《企业会计准则解释第 15 号》

本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）“关于资金集中管理相关列报”相关规定，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。

（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）前期重大会计差错更正情况

本报告期未发生重要的前期会计差错更正事项。

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）资产变动情况

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：万元 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（%）
交易性金融资产	1,735.70	0.01	5,000.00	-65.29
应收账款	28,253.89	0.17	19,931.34	41.76
预付款项	189,708.91	1.17	283,141.69	-33.00
存货	10,776,031.73	66.54	8,162,499.91	32.02
使用权资产	2,781.17	0.02	128.55	2,063.48
无形资产	11,301.10	0.07	3,728.42	203.11
其他非流动资产	2,927.79	0.02	1,649.02	77.55

发生变动的原因：

（1）2021 年末发行人交易性金融资产同比减少 65.29%，主要系公司出售权益性金融资产所致；

（2）2021 年末发行人应收账款同比增加 41.76%，主要系 2021 年物业公司业务增加，物业费收入增加，应收物业费相应增加；

（3）2021 年末发行人预付款项同比减少 33.00%，主要系预付的工程款取得发票后转为开发成本所致；

（4）2021 年末发行人存货同比增加 32.02%，主要系由于公司业务规模扩大，房地产在建项目规模及待开发土地增加所致；

（5）2021 年末发行人使用权资产同比增加 2,063.48%，主要系公司租赁资产增加所致；

（6）2021 年末发行人无形资产同比增加 203.11%，主要系土地使用权增加所致；

（7）2021 年末发行人其他非流动资产同比增加 77.55%，主要系本期书画资产增加所致。

（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	276.57	3.52	不适用	1.27
存货	1,077.60	148.02	不适用	13.74
固定资产	16.57	0.14	不适用	0.86
其他	47.31	21.39	不适用	45.21

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（%）
合计	1,418.05	173.07	—	—

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百分之十

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
存货	1,077.60	不适用	148.02	抵押贷款	发行人所有权受限资产规模较大，相关资产的可变现能力相应受到一定影响。

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

□适用 √不适用

五、负债情况

（一） 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：万元 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（%）
短期借款	10,000.00	0.07	171,759.82	-94.18
应付账款	1,420,291.28	10.03	877,914.08	61.78
合同负债	3,940,818.16	27.84	2,879,590.36	36.85
应交税费	-171,524.43	-1.21	-271,381.17	-36.80
一年内到期的非流动负债	1,745,206.93	12.33	1,200,089.83	45.42
其他流动负债	504,242.00	3.56	251,122.48	100.80

发生变动的原因：

（1）2021 年末发行人短期借款余额同比减少 94.18%，主要系发行人保证借款及信用借款减少所致；

（2）2021 年末发行人应付账款余额同比增加 61.78%，主要系应付工程款增加所致；

- （3）2021 年末发行人合同负债余额同比增加 36.85%，主要系预收房款及装修款增加所致；
- （4）2021 年末发行人应交税费同比减少 36.80%，主要系企业所得税预缴减少所致；
- （5）2021 年末发行人一年内到期的非流动负债同比增加 45.42%，主要系 1 年内到期的长期借款增加所致；
- （6）2021 年末发行人其他流动负债同比增加 100.80%，主要系待转销项税额及特定资产受益权转让融资增加所致。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

☐适用 ☒不适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

☐适用 ☒不适用

（四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：559.01 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 564.12 亿元，有息债务同比变动 0.91%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：175.52 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 6.26 亿元，占有息债务余额的 1.10%；银行贷款余额 441.95 亿元，占有息债务余额的 78.34%；非银行金融机构贷款 96.53 亿元，占有息债务余额的 17.11%；其他有息债务余额 19.38 亿元，占有息债务余额的 3.44%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
短期借款	-	1.00	-	-	-	1.00
一年内的到期的非流动负债	-	57.85	116.67	-	-	174.52
长期借款	-	-	-	193.33	189.01	382.34
应付债券	-	-	-	-	6.26	6.26
合计	-	58.85	116.67	193.33	195.27	564.12

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

☐适用 ☒不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：363,697.42 万元

报告期非经常性损益总额：349.92 万元

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 10%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	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
广西铁投大岭投资有限公司	是	100%	房地产	76.42	18.82	27.74	7.33
广西领悦房地产有限公司	是	100%	房地产	30.74	4.14	32.52	6.45
惠州市保利建业房地产开发有限公司	是	100%	房地产	28.30	12.70	25.16	9.05
广州保祺房地产开发有限公司	是	100%	房地产	44.06	7.22	20.39	5.05
武汉常阳润力房地产开发有限公司	是	100%	房地产	29.07	9.20	16.51	5.25

（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的，请说明原因

√适用 □不适用

2021 年度公司经营活动产生的现金净流量为-32.43 亿元，实现净利润 22.38 亿元，存在重大差异原因主要系房地产开发具有一定的周期，近年来公司规模不断扩大，在建项目及在建面积较以前年度有所增加，工程支出的速度高于销售回笼，导致公司经营性现金流压力较大。

七、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

八、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：29.79 亿元；
2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：40.08 亿元，收回：46.95 亿元；
3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形不存在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：22.92 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：22.92 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：11.24%，是否超过合并口径净资产的 10%：

√是 □否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：
内部往来借款

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	22.92	100%
尚未到期，且到期日在 1 年后的	-	-
合计	22.92	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/ 占款人名称或者姓名	报告期 发生额	期末累 计占款 和拆借 金额	拆借/占款 方的资信 状况	主要形成 原因	回款安排	回款期限结 构
余姚保利置业有限公司	6.16	9.06	良好	内部往来	2022 年 12 月 31 日	1 年以内
宁波保盈置业有限公司	6.55	6.55	良好	内部往来	2022 年 12 月 31 日	1 年以内
宁海保旭置业有限公司	3.15	3.15	良好	内部往来	2022 年 12 月 31 日	1 年以内
宁波保隽置业有限公司	2.52	2.52	良好	内部往来	2022 年 12 月 31 日	1 年以内

拆借方/ 占款人名 称或者姓 名	报告期 发生额	期末累 计占款 和拆借 金额	拆借/占款 方的资信 状况	主要形成 原因	回款安排	回款期限结 构
宁波保利 置业有限公司	1.36	1.36	良好	内部往来	2022 年 12 月 31 日	1 年以内

（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

主要系受到项目建设进度和回笼进度的影响

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：226.35 亿元

报告期末对外担保的余额：237.92 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：11.57 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：28.27 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、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

十一、 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、发行人为其他特殊品种债券发行人

☐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

不适用

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，其他文件可至募集说明书约定查阅地点进行查询。

（以下无正文）

（本页无正文，为《保利置业集团有限公司公司债券 2021 年年度报告》之盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：保利置业集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	27,657,104,967.29	30,311,788,319.06
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	17,357,000.00	50,000,000.00
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		
应收账款	282,538,857.73	199,313,395.21
应收款项融资		
预付款项	1,897,089,064.77	2,831,416,905.78
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	7,628,706,042.64	10,315,394,251.67
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	107,760,317,294.14	81,624,999,149.00
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	4,500,000.00	
其他流动资产	5,970,083,445.76	4,618,396,859.49
流动资产合计	151,217,696,672.33	129,951,308,880.21
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
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	22,000,000.00	
长期股权投资	3,447,970,193.07	3,145,096,560.48
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	
投资性房地产	4,731,432,497.53	4,437,295,809.16
固定资产	1,657,096,198.75	1,374,758,061.27
在建工程		2,856,772.92
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	27,811,733.22	1,285,507.82
无形资产	113,011,009.45	37,284,162.10
开发支出		
商誉	19,047,880.43	26,465,953.84
长期待摊费用	39,844,607.04	45,536,425.72
递延所得税资产	470,782,132.45	433,971,861.37
其他非流动资产	29,277,900.00	16,490,200.00
非流动资产合计	10,729,174,151.94	9,591,941,314.68
资产总计	161,946,870,824.27	139,543,250,194.89
流动负债：		
短期借款	100,000,000.00	1,717,598,207.73
向中央银行借款		
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		
应付账款	14,202,912,763.47	8,779,140,766.21
预收款项	31,624,978.72	28,561,514.13
合同负债	39,408,181,602.11	28,795,903,635.93
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	133,689,579.63	110,860,316.26
应交税费	-1,715,244,310.96	-2,713,811,651.23
其他应付款	27,836,855,889.43	30,992,324,889.37
其中：应付利息		
应付股利	8,940,308.15	3,493,131.98
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	17,452,069,290.28	12,000,898,266.12
其他流动负债	5,042,419,985.87	2,511,224,782.46
流动负债合计	102,492,509,778.55	82,222,700,726.98

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	38,233,776,373.08	42,182,295,059.88
应付债券	626,000,000.00	
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	19,983,210.68	
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	183,310,236.65	156,657,925.60
其他非流动负债		
非流动负债合计	39,063,069,820.41	42,338,952,985.48
负债合计	141,555,579,598.96	124,561,653,712.46
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
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	104,870,908.90	376,862,059.19
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	403,892,995.38	339,985,524.70
一般风险准备		
未分配利润	11,376,907,284.47	9,313,030,245.53
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	14,085,671,188.75	12,229,877,829.42
少数股东权益	6,305,620,036.56	2,751,718,653.01
所有者权益（或股东权益）合计	20,391,291,225.31	14,981,596,482.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计	161,946,870,824.27	139,543,250,194.89

公司负责人：万宇清 主管会计工作负责人：刘忱 会计机构负责人：陆彦

母公司资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：保利置业集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	4,229,554,480.03	16,907,625,703.89
交易性金融资产	17,357,000.00	50,000,000.00
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		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	235,837.37	
其他应收款	20,027,354,134.69	12,119,895,911.98
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		
其他流动资产		
流动资产合计	24,274,501,452.09	29,077,521,615.87
非流动资产：		
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	4,953,030,409.28	5,302,030,409.28
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	100,000,000.00	
投资性房地产		
固定资产	1,282,014.02	1,097,190.43
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
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
非流动资产合计	5,134,212,423.30	5,383,027,599.71
资产总计	29,408,713,875.39	34,460,549,215.58
流动负债：		

短期借款		
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		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	4,304,275.49	3,186,754.66
应交税费	13,715,677.63	20,050,713.26
其他应付款	19,254,531,164.94	26,035,309,712.67
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	333,386,015.56	880,000,000.00
其他流动负债	1,535,700,000.00	
流动负债合计	21,141,637,133.62	26,938,547,180.59
非流动负债：		
长期借款	1,280,000,000.00	1,800,000,000.00
应付债券	626,000,000.00	
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
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		
非流动负债合计	1,906,000,000.00	1,800,000,000.00
负债合计	23,047,637,133.62	28,738,547,180.59
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
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		
专项储备		
盈余公积	403,892,995.38	339,985,524.70

未分配利润	3,093,839,032.79	2,518,671,796.69
所有者权益（或股东权益）合计	6,361,076,741.77	5,722,002,034.99
负债和所有者权益（或股东权益）总计	29,408,713,875.39	34,460,549,215.58

公司负责人：万宇清 主管会计工作负责人：刘忱 会计机构负责人：陆彦

合并利润表

2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业总收入	27,988,608,261.74	24,769,742,403.16
其中：营业收入	27,988,608,261.74	24,769,742,403.16
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	24,625,586,294.67	21,413,157,638.69
其中：营业成本	18,807,343,827.10	16,400,792,483.72
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	3,363,985,178.54	2,853,637,122.05
销售费用	1,018,922,622.54	734,447,985.22
管理费用	848,347,780.89	807,734,006.43
研发费用	5,630,316.88	4,136,291.42
财务费用	581,356,568.72	612,409,749.85
其中：利息费用	948,331,400.59	945,506,205.74
利息收入	408,533,299.07	372,409,000.66
加：其他收益	402,078,984.41	11,044,638.51
投资收益（损失以“－”号填列）	519,571,700.84	832,813,138.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	16,780,638.83	123,291,117.69
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)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-9,148,416.68	-656,167,848.03
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-642,049,219.41	-219,958,490.43
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	728,199.81	-2,455.53
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	3,634,203,216.04	3,324,313,747.70
加: 营业外收入	58,259,219.73	202,298,588.96
减: 营业外支出	55,488,201.30	38,052,015.02
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	3,636,974,234.47	3,488,560,321.64
减: 所得税费用	1,399,328,940.93	1,347,262,182.10
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	2,237,645,293.54	2,141,298,139.54
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	2,237,645,293.54	2,141,298,139.54
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. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	2,127,784,509.62	1,755,525,417.49
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	109,860,783.92	385,772,722.05
六、其他综合收益的税后净额		
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1. 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		
2. 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		
（二）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	2,237,645,293.54	2,141,298,139.54
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	2,127,784,509.62	1,755,525,417.49
（二）归属于少数股东的综合收益总额	109,860,783.92	385,772,722.05
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：-14,633,025.47 元，上期被合并方实现的净利润为：-685,210.00 元。

公司负责人：万宇清 主管会计工作负责人：刘忱 会计机构负责人：陆彦

母公司利润表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	186,082,135.26	162,536,719.15
减：营业成本		
税金及附加	2,465,492.58	1,269,983.14
销售费用		
管理费用	116,412,953.72	94,949,141.58
研发费用		
财务费用	74,467,888.64	-4,656,504.40
其中：利息费用	317,072,111.07	388,389,636.89
利息收入	262,210,390.59	407,844,933.69
加：其他收益	215,115.11	164,019.58
投资收益（损失以“－”号填	646,123,789.63	531,333,999.96

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
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）	639,074,705.06	602,472,118.37
加：营业外收入	1.72	
减：营业外支出		4,000,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	639,074,706.78	598,472,118.37
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	639,074,706.78	598,472,118.37
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	639,074,706.78	598,472,118.37
（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		
（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		
六、综合收益总额	639,074,706.78	598,472,118.37
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：万宇清 主管会计工作负责人：刘忱 会计机构负责人：陆彦

合并现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020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	36,220,539,379.03	31,159,578,721.45
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		
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	81,857.56	62,520.00
收到其他与经营活动有关的现金	167,878,701,329.67	54,236,799,286.64
经营活动现金流入小计	204,099,322,566.26	85,396,440,528.09

购买商品、接受劳务支付的现金	33,185,983,794.28	22,727,600,524.27
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		
支付给职工及为职工支付的现金	1,382,872,443.65	1,288,484,723.65
支付的各项税费	5,211,965,634.27	4,930,279,035.34
支付其他与经营活动有关的现金	167,561,682,373.17	57,265,194,528.63
经营活动现金流出小计	207,342,504,245.37	86,211,558,811.89
经营活动产生的现金流量净额	-3,243,181,679.11	-815,118,283.80
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	252,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	5,138,612.06	563,896.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,677,869.51	46,438.94
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	3,653,169,599.21	457,787,560.86
投资活动现金流入小计	3,911,986,080.78	458,397,896.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,428,981.18	9,693,483.11
投资支付的现金	1,791,247,200.00	54,080,000.00
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	139,175.11	14,171,106.80
投资活动现金流出小计	1,807,815,356.29	77,944,589.91
投资活动产生的现金流量净额	2,104,170,724.49	380,453,306.82
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,850,192,582.35	1,191,221,692.69
其中：子公司吸收少数股东投	3,850,192,582.35	995,276,692.69

资收到的现金		
取得借款收到的现金	21,066,130,000.00	24,144,531,272.56
收到其他与筹资活动有关的现金	26,403,366.52	
筹资活动现金流入小计	24,942,725,948.87	25,335,752,965.25
偿还债务支付的现金	22,658,384,341.14	14,561,413,242.03
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,123,901,448.53	3,044,588,860.06
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	57,344,574.71	336,192,662.40
支付其他与筹资活动有关的现金	820,465,137.33	971,285,699.07
筹资活动现金流出小计	26,602,750,927.00	18,577,287,801.16
筹资活动产生的现金流量净额	-1,660,024,978.13	6,758,465,164.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-4.38	-684,000.00
五、现金及现金等价物净增加额	-2,799,035,937.13	6,323,116,187.11
加：期初现金及现金等价物余额	30,103,745,729.07	23,780,629,541.96
六、期末现金及现金等价物余额	27,304,709,791.94	30,103,745,729.07

公司负责人：万字清 主管会计工作负责人：刘忱 会计机构负责人：陆彦

母公司现金流量表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020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	197,247,063.38	
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	209,084,378,459.59	90,269,710,939.33
经营活动现金流入小计	209,281,625,522.97	90,269,710,939.33
购买商品、接受劳务支付的现金	235,837.37	
支付给职工及为职工支付的现金	75,228,574.59	55,040,284.99
支付的各项税费	23,143,440.59	9,462,003.83
支付其他与经营活动有关的现金	223,607,021,870.12	85,939,715,692.86
经营活动现金流出小计	223,705,629,722.67	86,004,217,981.68

经营活动产生的现金流量净额	-14,424,004,199.70	4,265,492,957.65
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	600,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	614,123,789.63	823,533,999.96
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		
投资活动现金流入小计	1,214,123,789.63	823,533,999.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	507,526.00	
投资支付的现金	318,357,000.00	53,000,000.00
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		
投资活动现金流出小计	318,864,526.00	53,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	895,259,263.63	770,533,999.96
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	2,161,700,000.00	2,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	142,387,555.56	
筹资活动现金流入小计	2,304,087,555.56	2,000,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,080,000,000.00	20,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	373,413,843.35	78,194,663.02
支付其他与筹资活动有关的现金		5,700,000.00
筹资活动现金流出小计	1,453,413,843.35	103,894,663.02
筹资活动产生的现金流量净额	850,673,712.21	1,896,105,336.98
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	-12,678,071,223.86	6,932,132,294.59
加：期初现金及现金等价物余额	16,907,625,703.89	9,975,493,409.30
六、期末现金及现金等价物余额	4,229,554,480.03	16,907,625,703.89

公司负责人：万宇清 主管会计工作负责人：刘忱 会计机构负责人：陆彦

