

中证智能财讯 保利发展（600048）3月31日披露2022年年度报告。2022年，公司实现营业总收入2811.08亿元，同比下降1.37%；归母净利润183.47亿元，同比下降33.01%；扣非净利润179.68亿元，同比下降33.02%；经营活动产生的现金流量净额为74.22亿元，同比下降29.65%；报告期内，保利发展基本每股收益为1.53元，加权平均净资产收益率为9.18%。公司2022年度分配预案为：拟向全体股东每10股派4.5元（含税）。

公告显示，公司全年营业收入变化主要由于受结转结构影响，相应结转成本增加。

数据统计显示，保利发展近三年营业总收入复合增长率为6.01%，在住宅开发行业已披露2022年数据的25家公司中排名第14。近三年净利润复合年增长率为-13.10%，排名9/25。

年报显示，公司是一家以不动产投资开发为主、围绕美好生活服务和产业金融服务开展相关业务布局的大型、综合性企业集团，业务范围涵盖房地产开发与销售、物业服务、全域化管理、销售代理、商业管理、不动产金融等。公司连续14年保持房地产行业央企第一，排名《福布斯》2022年度全球2000强企业190位，位居2023年中国房地产百强企业首位。

分产品来看，2022年度公司主营业务中，房地产销售收入2565.78亿元，同比下降1.61%，占营业收入的91.27%。

截至2022年末，公司员工总数为67260人，人均创收417.94万元，人均创利27.28万元，人均薪酬14.45万元，较上年同期分别下降9.30%、38.40%、4.24%。

2022年，公司毛利率为21.99%，同比下降4.79个百分点；净利率为9.61%，较上年同期下降3.44个百分点。

报告期内，公司前五大客户合计销售金额21.61亿元，占总销售金额比例为0.77%，公司前五名供应商合计采购金额12.44亿元，占年度采购总额比例为4.99%。

数据显示，2022年公司加权平均净资产收益率为9.18%，较上年同期下降5.21个百分点，已经是连续第三年下行；公司2022年投入资本回报率为4.28%，较上年同期下降2.28个百分点。

截至2022年末，公司经营活动现金流净额为74.22亿元，同比下降29.65%，主要系销售回笼减少所致；筹资活动现金流净额-30.15亿元，同比减少374.73亿元，主要原因是合作方投入减少、赎回永续债增加所致；投资活动现金流净额6.37亿元，上年同期为-199.87亿元，主要因为对不并表公司的投资支出减少所致。

进一步统计发现，2022年公司自由现金流为-106.56亿元，上年同期为219.69亿元。

2022年，公司营业收入现金比为159.72%，净现比为40.46%。

2022年全年，公司期间费用为171.99亿元，较上年减少4.41亿元；期间费用率为6.12%，较上年同期下降0.07个百分点。其中，销售费用同比增长1.97%，管理费用同比下降12.69%，研发费用同比下降13.74%，财务费用同比增长8.86%。

资产重大变化方面，截至2022年末，公司存货较上年末增加8.43%，占公司总资产比重上升1.86个百分点；预付款项较上年末减少47.16%，占公司总资产比重下降1.52个百分点，主要系预付房地产项目合作款、土地款等减少；货币资金较上年末增加3.01%，占公司总资产比重下降0.23个百分点；固定资产较上年末减少10.01%，占公司总资产比重下降0.12个百分点。

负债重大变化方面，截至2022年末，公司应付账款较上年末增加24.53%，占公司总资产比重上升1.72个百分点；合同负债较上年末减少0.96%，占公司总资产比重下降1.70个百分点；一年内到期的非流动负债较上年末增加31.98%，占公司总资产比重上升1.11个百分点，主要系到期时间在一年以内的借款增加；应付债券较上年末增加38.68%，占公司总资产比重上升0.96个百分点，主要系发行公司债券、中期票据。

在偿债能力方面，公司2022年末资产负债率为78.09%，相比上年同期下降0.27个百分点；有息资产负债率为25.93%，相比上年同期上升1.77个百分点。

2022年，公司流动比率为1.54，速动比率为0.50。

年报显示，2022年末公司十大流通股东中，新进股东为中国人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品-005L-CT001沪，取代了此前的泰康人寿保险有限责任公司-万能-个险万能。在具体持股比例上，华美国际投资集团有限公司、兴全趋势投资混合型证券投资基金持股有所上升，香港中央结算有限公司持股有所下降。

股东名称	持流通股数(万股)	占总股本比例(%)	变动比例(%)
保利南方集团有限公 司	451187.47	37.691792	不变
泰康人寿保险有限责 任公司-分红-个人分 红-019L-FH002沪	49187.03	4.10904	不变
香港中央结算有限公	45787.39	3.825037	-0.45

股东名称	持流通股数(万股)	占总股本比例(%)	变动比例(%)
司			
中国证券金融股份有	35713.88	2.983505	不变
限公司			
中国保利集团有限公	33508.76	2.799292	不变
司			
华美国际投资集团有	20523.45	1.71451	0.05
限公司			
中央汇金资产管理有	17582.13	1.468795	不变
限责任公司			
泰康人寿保险有限责	13753.67	1.148969	不变
任公司-传统-普通保			
险产品-019L-			
CT001沪			
兴全趋势投资混合型	12581.62	1.051057	0.08
证券投资基金			
中国人寿保险股份有	11728.75	0.979809	新进
限公司-传统-普通保			
险产品-005L-			
CT001沪			

筹码集中度方面，截至2022年末，公司股东总户数为14.77万户，较三季度末增长了3.8万户，增幅34.68%；户均持股市值由三季度末的196.42万元下降至122.59万元，降幅为37.59%。