

公司代码：600048

公司简称：保利发展

保利发展控股集团股份有限公司

2024 年年度报告摘要

第一节 重要提示

- 1、 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到 www.sse.com.cn 网站仔细阅读年度报告全文。
- 2、 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3、 公司全体董事出席董事会会议。
- 4、 立信会计师事务所（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。
- 5、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

根据中国证监会《证券发行与承销管理办法》第三十三条规定，“上市公司发行证券，存在利润分配方案、公积金转增股本方案尚未提交股东大会表决或者虽经股东大会表决通过但未实施的，应当在方案实施后发行。”鉴于公司已取得中国证监会出具的向特定对象发行可转换公司债券注册批复，为确保相关发行工作顺利推进，董事会决定延迟审议2024年度利润分配方案，待发行完成后，尽快按照法律法规与《公司章程》的相关规定，推进2024年度利润分配方案的审议和落实。

第二节 公司基本情况

1、 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	保利发展	600048	保利地产

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	

2、 报告期公司主要业务简介

公司深耕不动产行业，提供不动产投资开发、不动产经营业务、不动产综合服务 etc 综合性服务，持续打造具有卓越竞争力的不动产生态平台。

公司始终坚持稳健经营，积极践行国家战略，服务民生福祉。不动产投资开发方面，公司聚焦国家重点发展区域和核心城市，助力国家新型城镇化建设；坚持商品住宅开发为主，满足客户差异化需求，打造“天悦人和”三大产品系。同时，公司不断做大经营业务，积极发展保障性租赁住房，提升写字楼、酒店、购物中心、展馆、产业园等资产经营质量；持续做强综合服务，从客户和社区需求出发，打造商业服务、酒店服务、公寓服务、养老服务 etc 精品服务体系，为美好生活提供一站式综合解决方案。

凭借出色的建设、运营、服务实力，公司连续十四年获得“中国房地产行业领导公司品牌”

殊荣，地产开发、物业服务长年稳居央企龙头，商业运营、经纪服务连续多年被评为行业 TOP10，为推动行业创新、城市发展、人民美好生活做出了长足贡献。

3、公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元 币种：人民币

	2024年	2023年	本年比上年 增减(%)	2022年
总资产	133,510,801.56	143,691,179.03	-7.08	147,135,297.39
归属于上市公司股东的净资产	19,759,649.41	19,854,309.69	-0.48	19,622,760.52
营业收入	31,166,631.99	34,682,813.29	-10.14	28,101,669.82
归属于上市公司股东的净利润	500,118.33	1,206,715.68	-58.56	1,832,016.2
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	425,665.86	1,179,013.4	-63.90	1,794,134.07
经营活动产生的现金流量净额	625,731.06	1,393,000.75	-55.08	742,237.71
加权平均净资产收益率(%)	2.53	6.13	减少3.60个 百分点	9.16
基本每股收益(元/股)	0.42	1.01	-58.32	1.53
稀释每股收益(元/股)	0.42	1.01	-58.32	1.53

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：万元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	4,974,849.75	8,950,068.32	4,352,520.65	12,889,193.27
归属于上市公司股东的净利润	222,360.66	519,626.87	39,267.22	-281,136.42
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益后的净利润	211,610.76	511,362.88	25,521.02	-322,828.80
经营活动产生的现金流量净额	-3,330,586.76	1,615,785.70	116,623.37	2,223,908.75

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4、股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

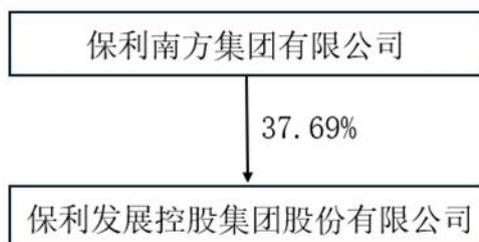
单位：股

截至报告期末普通股股东总数(户)	217,191
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	218,192
前十名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)	

股东名称 (全称)	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售条 件的股 份数量	质押、标记或冻结情况		股东 性质
				股份 状态	数量	
保利南方集团有限公司	4,511,874,673	37.69	0	无		国有法人
香港中央结算有限公司	454,530,712	3.80	0	无		境外法人
中国保利集团有限公司	363,067,789	3.03	0	无		国有法人
中国证券金融股份有限公司	357,138,810	2.98	0	无		国有法人
华美国际投资集团有限公司	202,472,515	1.69	0	质押	162,670,000	境内非国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	175,821,300	1.47	0	无		国有法人
中国工商银行—上证 50 交易型开放式指数证券投资基金	134,942,544	1.13	0	无		其他
中国工商银行股份有限公司—华泰柏瑞沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	123,920,173	1.04	0	无		其他
全国社保基金四一三组合	90,717,512	0.76	0	无		其他
中国建设银行股份有限公司—易方达沪深 300 交易型开放式指数发起式证券投资基金	85,547,073	0.71	0	无		其他
上述股东关联关系或一致行动的说明	本公司第三大股东中国保利集团有限公司持有本公司第一大股东保利南方集团有限公司 100% 的股权。未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其它股东是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					

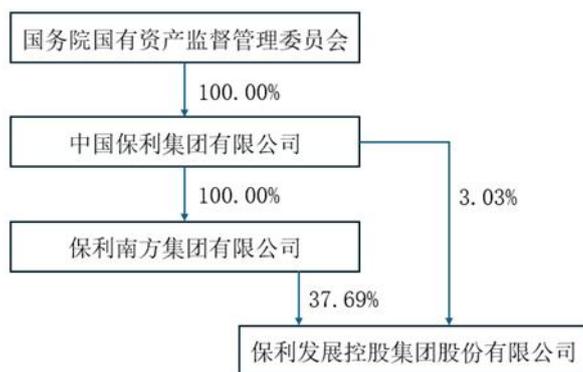
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5、公司债券情况

适用 不适用

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率 (%)
保利房地产(集团)股份有限公司 2016 年公司债券(第二期)(品种二)	16 保利 04	136234	2026-02-25	30	4.19
保利发展控股集团股份有限公司公开发行的 2020 年公司债券(第一期)(品种一)	20 保利 01	163301	2025-04-01	0	-
保利发展控股集团股份有限公司公开发行的 2020 年公司债券(第二期)	20 保利 03	163633	2025-06-22	0.1	2.80
	20 保利 04	163634	2027-06-22	5	3.78
保利发展控股集团股份有限公司公开发行的 2020 年公司债券(第三期)(品种二)	20 保利 06	175181	2027-09-29	16.1	4.18
保利发展控股集团股份有限公司公开发行的 2021 年公司债券(第一期)	21 保利 01	175726	2024-01-29	0	-
	21 保利 02	175727	2028-01-29	9	3.98
保利发展控股集团股份有限公司公开发行的 2021 年公司债券(第二期)	21 保利 03	175858	2026-03-16	7.663	3.10
	21 保利 04	175859	2028-03-16	9.4	3.90
保利发展控股集团股份有限公司公开发行的 2021 年公司债券(第三期)	21 保利 05	188171	2026-06-01	20	2.95
	21 保利 06	188172	2028-06-01	5.3	3.70
保利发展控股集团股份有限公司公开发行的 2021 年住房租赁专项公司债券(第一期)	21 保利 07	188371	2026-07-16	6	2.66
	21 保利 08	188372	2028-07-16	5.9	3.45
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行的	22 保利 01	185693	2025-04-21	0	-
	22 保利 02	185694	2029-04-21	10	3.59

公司债券(第一期)(专项用于并购)					
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	22 保利 03	185826	2027-06-01	15	2.89
	22 保利 04	185827	2029-06-01	15	3.40
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	22 保利 05	185913	2027-06-28	10	3.00
	22 保利 06	185914	2029-06-28	10	3.40
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业机构投资者公开发行公司债券(第四期)	22 保利 07	137528	2027-07-22	15	2.89
	22 保利 08	137529	2029-07-22	5	3.28
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业机构投资者公开发行公司债券(第五期)	22 保利 09	137622	2027-08-26	10	2.80
	22 保利 10	137623	2029-08-26	3	3.40
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业机构投资者公开发行公司债券(第六期)(品种一)	22 保利 11	138718	2027-12-14	15	2.30
保利发展控股集团股份有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券(第一期)	23 保利 01	115141	2028-03-28	15	3.20
保利发展控股集团股份有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券(第二期)	23 保利 02	115422	2028-05-29	15	3.00
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业机构投资者公开发行公司债券(第一期)	24 保利 01	240584	2029-02-02	15	2.90
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	24 保利 02	240759	2029-03-21	12	2.99
	24 保利 03	240760	2031-03-21	8	3.20
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	24 保利 04	240819	2029-04-02	9	2.99
	24 保利 05	240820	2031-04-02	10	3.20
保利发展控股集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)	24 保利 06	241546	2029-09-10	15	2.39
	24 保利 07	241547	2031-09-10	5	2.50
保利发展控股集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)	24 保利 08	242087	2029-12-05	5	2.27
	24 保利 09	242088	2031-12-05	10	2.57
保利发展控股集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第六期)	24 保利 10	242157	2029-12-16	5	2.20
	24 保利 11	242158	2031-12-16	15	2.49
保利发展控股集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	25 保利 01	242788	2030-04-17	7	2.39

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	注	6	3.49
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	2024-04-01	0	3.63
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	2024-04-22	0	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	2024-11-04	0	3.25
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	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	2025-04-28	15	2.95
	22 保利发展 MTN001B	102281008	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	2025-05-26	30	2.80
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 保利发展 MTN003A	102281293	2025-06-17	15	2.95
	22 保利发展 MTN003B	102281294	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	2025-07-13	20	2.90
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	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 保利发展 MTN006A	102282619	2025-12-01	20	2.30
	22 保利发展 MTN006B	102282620	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 保利发展 MTN007A	102282643	2025-12-07	20	2.35
	22 保利发展 MTN007B	102282644	2027-12-07	5	2.80
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第一期短期融资券	24 保利发展 CP001	042480028	2024-10-11	0	2.49
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	24 保利发展 MTN001A	102480267	2027-01-24	20	3.00
	24 保利发展 MTN001B	102480268	2029-01-24	5	3.20
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第二期短期融资券	24 保利发展 CP002	042480063	2024-07-30	0	2.43
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	24 保利发展 MTN002	102480782	2027-03-08	19	2.78
保利发展控股集团股份有限公司	24 保利发展	102481215	2027-03-27	25	2.95

2024 年度第三期中期票据	MTN003				
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第四期中期票据	24 保利发展 MTN004	102482095	2027-05-30	20	2.52
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第五期绿色中期票据	24 保利发展 MTN005(绿色)	102482699	2027-06-24	6	2.34
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第三期短期融资券	24 保利发展 CP003	042480412	2024-11-14	0	2.02
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第六期中期票据	24 保利发展 MTN006	102484638	2027-10-25	5	2.65
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第四期短期融资券	24 保利发展 CP004	042480554	2024-12-27	0	2.21
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第七期中期票据	24 保利发展 MTN007	102485283	2027-12-06	50	2.30
保利发展控股集团股份有限公司 2025 年度第一期中期票据	25 保利发展 MTN001	102580781	2030-02-06	20	2.60

5.2 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）（品种二）	2024 年 2 月 26 日，公司按期支付公司债券“16 保利 04”存续期内第八年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一）	2024 年 4 月 1 日，公司按期支付公司债券“20 保利 01”存续期内第四年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）	2024 年 6 月 24 日，公司按期支付公司债券“20 保利 03”和“20 保利 04”存续期内第四年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第三期）（品种二）	2024 年 9 月 30 日，公司按期支付公司债券“20 保利 06”存续期内第四年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）	2024 年 1 月 29 日，公司按期支付公司债券“21 保利 01”和“21 保利 02”存续期内第三年的利息，以及“21 保利 01”回售资金。
保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2021 年公司债券（第二期）	2024 年 3 月 18 日，公司按期支付公司债券“21 保利 03”和“21 保利 04”存续期内第三年的利息，以及“21 保利 03”回售资金。
保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2021 年公司债券（第三期）	2024 年 6 月 3 日，公司按期支付公司债券“21 保利 05”和“21 保利 06”存续期内第三年的利息，以及“21 保利 05”回售资金。
保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2021 年住房租赁专项公司债券（第一期）	2024 年 7 月 16 日，公司按期支付公司债券“21 保利 07”和“21 保利 08”存续期内第三年的利息，以及“21 保利 07”回售资金。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（专项用于并购）	2024 年 4 月 22 日，公司按期支付公司债券“22 保利 01”和“22 保利 02”存续期内第二年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	2024 年 6 月 3 日，公司按期支付公司债券“22 保利 03”和“22 保利 04”存续期内第二年的利息。

保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	2024 年 6 月 28 日，公司按期支付公司债券“22 保利 05”和“22 保利 06”存续期内第二年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第四期）	2024 年 7 月 22 日，公司按期支付公司债券“22 保利 07”和“22 保利 08”存续期内第二年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第五期）	2024 年 8 月 26 日，公司按期支付公司债券“22 保利 09”和“22 保利 10”存续期内第二年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第六期）（品种一）	2024 年 12 月 16 日，公司按期支付公司债券“22 保利 11”存续期内第二年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第一期）	2024 年 3 月 28 日，公司按期支付公司债券“23 保利 01”存续期内第一年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第二期）	2024 年 5 月 29 日，公司按期支付公司债券“23 保利 02”存续期内第一年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第一期）	报告期内，“24 保利 01”“24 保利 02”“24 保利 03”“24 保利 04”“24 保利 05”“24 保利 06”“24 保利 07”“24 保利 08”“24 保利 09”“24 保利 10”和“24 保利 11”未到付息兑付日期，无付息兑付情况发生。
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）	
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）	
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第六期）	
保利发展控股集团股份有限公司 2020 年度第三期中期票据	2024 年 4 月 22 日，公司按期支付中期票据“20 保利发展 MTN003”存续期第四年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	2024 年 4 月 1 日，公司按期支付中期票据“21 保利发展 MTN001”本金和存续期第三年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	2024 年 4 月 22 日，公司按期支付中期票据“21 保利发展 MTN002”本金和存续期第三年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	2024 年 11 月 4 日，公司按期支付中期票据“21 保利发展 MTN003”本金和存续期第三年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2021 年度第四期中期票据	2024 年 11 月 18 日，公司按期支付中期票据“21 保利发展 MTN004”存续期第三年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	2024 年 4 月 29 日，公司按期支付中期票据“22 保利发展 MTN001A”“22 保利发展 MTN001B”存续期第二年的利息。

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	2024 年 5 月 27 日,公司按期支付中期票据“22 保利发展 MTN002 (绿色)” 存续期第二年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第三期中期票据	2024 年 6 月 17 日,公司按期支付中期票据“22 保利发展 MTN003A” “22 保利发展 MTN003B” 存续期第二年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第四期中期票据	2024 年 7 月 15 日,公司按期支付中期票据“22 保利发展 MTN004” 存续期第二年的利息。
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	2024 年 9 月 1 日,公司按期支付中期票据“22 保利发展 MTN005 (绿色)” 存续期第二年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第六期中期票据	2024 年 12 月 2 日,公司按期支付中期票据“22 保利发展 MTN006A” “22 保利发展 MTN006B” 存续期第二年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第七期中期票据	2024 年 12 月 8 日,公司按期支付中期票据“22 保利发展 MTN007A” “22 保利发展 MTN007B” 存续期第二年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	报告期内,“24 保利发展 MTN001A”、“24 保利发展 MTN001B”、“24 保利发展 MTN002”、“24 保利发展 MTN003”、“24 保利发展 MTN004”、“24 保利发展 MTN005 (绿色)”、“24 保利发展 MTN006”、“24 保利发展 MTN007”、未到付息兑付日期,无付息兑付情况发生。
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第三期中期票据	
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第四期中期票据	
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第五期中期票据	
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第六期中期票据	
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第七期中期票据	
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第一期短期融资券	2024 年 10 月 11 日,公司按期支付短期融资券“24 保利发展 CP001” 本金和利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第二期短期融资券	2024 年 7 月 30 日,公司按期支付短期融资券“24 保利发展 CP002” 本金和利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第三期短期融资券	2024 年 11 月 14 日,公司按期支付短期融资券“24 保利发展 CP003” 本金和利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第四期短期融资券	2024 年 12 月 27 日,公司按期支付短期融资券“24 保利发展 CP004” 本金和利息。

5.3 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

第三节 重要事项

1、公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期内，公司实现销售签约面积 1797 万平方米，销售签约金额 3230 亿元，市场排名连续两年保持行业第一。全年实现品质交付 16.5 万套，实现营业收入 3117 亿元，同比下降 10.14%；净利润 97.38 亿元，同比下降 45.60%；归母净利润 50.01 亿元，同比下降 58.56%。报告期末，公司资产负债率同比下降 2.2 个百分点至 74.3%，实现连续四年下降，各项指标均符合“三道红线”中绿档企业标准。

报告期内公司主要经营情况详见《2024 年年度报告》第三节“管理层讨论与分析”的相关内容。

2、公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用