

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
2023 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 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。
- 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

公司拟以实施权益分派股权登记日的总股本扣减公司回购专用证券账户的股数为基数，每10股派发现金红利4.10元（含税），不进行资本公积金转增股本。如在董事会审议通过该利润分配方案之日起至实施权益分派股权登记日期间，公司总股本或公司回购专用证券账户的股数发生变动的，拟维持每股分配金额不变，相应调整分配总额。本次利润分配方案尚需提交公司股东大会审议。

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
办公地址	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	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	020-89898833
电子信箱	stock@polycn.com	stock@polycn.com

2 报告期公司主要业务简介

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 15 年保持房地产行业央企第一，位居 2023 年中国房地产百强企业首位。

不动产投资开发方面，公司聚焦于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-和”三大产品系；公司适度持有经营性物业，不断提升资产经营质量，业态涵盖写字楼、酒店、购物中心、展馆、产业园等。此外，公司以百姓安居为己任，积极发展保障性租赁住房，拓展公寓业务，建成保障房超 10 万套。

以不动产投资开发为原点，公司有效整合行业生态内的建筑、物业、代理、资产经营等综合服务业态，并结合拉动内需、消费升级的产业导向，从客户与社区需求出发，在文旅、会展、康养等领域形成精品服务体系，为人民美好生活提供一站式综合解决方案。以产融结合为经营理念，通过资产证券化等创新方式，打通资产管理闭环，持续提升运营能力。

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

	2023年	2022年		本年比上年增减 (%)	2021年
		调整后	调整前		
总资产	143,691,179.03	147,135,297.39	147,046,440.85	-2.34	139,993,305.29
归属于上市公司股东的净资产	19,854,309.69	19,622,760.52	19,626,440.69	1.18	19,556,092.78
营业收入	34,682,813.29	28,101,669.82	28,101,669.82	23.42	28,493,313.63
归属于上市公司股东的净利润	1,206,715.68	1,832,016.20	1,834,681.95	-34.13	2,738,783.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,179,013.4	1,794,134.07	1,796,799.82	-34.29	2,682,576.32
经营活动产生的现金流量净额	1,393,000.75	742,237.71	742,237.71	87.68	1,055,121.72
加权平均净资产收益率(%)	6.13	9.16	9.18	减少3.03 个百分点	14.39
基本每股收益(元/股)	1.01	1.53	1.53	-34.13	2.29
稀释每股收益(元/股)	1.01	1.53	1.53	-34.13	2.29

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	3,995,554.78	9,702,266.02	5,552,825.39	15,432,167.10
归属于上市公司股东的净利润	272,090.19	950,157.15	107,016.70	-122,548.36
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	265,654.24	906,967.18	96,710.28	-90,318.30
经营活动产生的现金流量净额	-1,416,241.24	2,130,838.31	-32,184.90	710,588.58

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

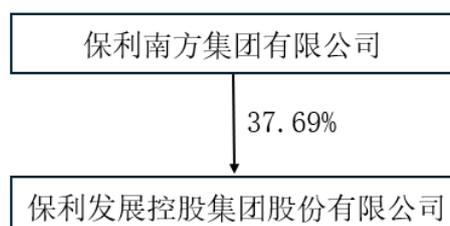
截至报告期末普通股股东总数(户)	184,830
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	188,130

单位:股

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
泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	442,929,252	3.70	0	无		其他
中国证券金融股份有限公司	357,138,810	2.98	0	无		国有法人
中国保利集团有限公司	345,132,248	2.88	0	无		国有法人
香港中央结算有限公司	281,748,957	2.35	0	无		其他
华美国际投资集团有限公司	203,772,515	1.70	0	无	165,670,000	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		其他
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L—CT001 沪	153,759,334	1.28	0	无		其他
兴业银行股份有限公司—兴全趋势投资混合型证券投资基金	127,917,276	1.07	0	无		其他
泰康人寿保险有限责任公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪	123,896,806	1.04	0	无		其他
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量				
		种类	数量			
保利南方集团有限公司	4,511,874,673	人民币普通股	4,511,874,673			
泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	442,929,252	人民币普通股	442,929,252			
中国证券金融股份有限公司	357,138,810	人民币普通股	357,138,810			
中国保利集团有限公司	345,132,248	人民币普通股	345,132,248			
香港中央结算有限公司	281,748,957	人民币普通股	281,748,957			
华美国际投资集团有限公司	203,772,515	人民币普通股	203,772,515			
中央汇金资产管理有限责任公司	175,821,300	人民币普通股	175,821,300			
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L—CT001 沪	153,759,334	人民币普通股	153,759,334			
兴业银行股份有限公司—兴全趋势投资混合型证券投资基金	127,917,276	人民币普通股	127,917,276			
泰康人寿保险有限责任公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪	123,896,806	人民币普通股	123,896,806			
上述股东关联关系或一致行动的说明	本公司第四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；本公司第二大股东泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪、第十大股东泰康人寿保险有限责任公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪同为泰康人寿保险有限责任公司管理；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《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。					

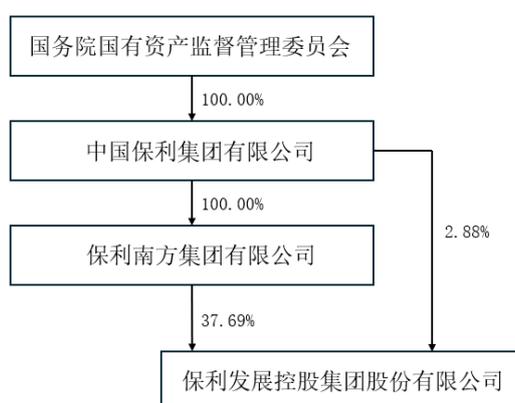
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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2020年公司债券(第一期)(品种一)	20 保利 01	163301	2025-04-01	2.13	3.00
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)	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2020年公司债券(第三期)	20 保利 05	175180	2025-09-29	0	2.80
	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2021年公司债券(第一期)	21 保利 01	175726	2026-01-29	0	3.00
	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2021年	21 保利 05	188171	2026-06-01	25	3.39

公司债券(第三期)	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2021年住房租赁专项公司债券(第一期)	21 保利 07	188371	2026-07-16	6	3.17
	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公司债券(第一期)(专项用于并购)	22 保利 01	185693	2027-04-21	5	2.96
	22 保利 02	185694	2029-04-21	10	3.59
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年度第二期中期票据	21 保利发展 MTN002	102100763	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	2024-11-04	30	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	102281294	2027-06-17	10	3.38

	MTN003B				
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2024年度第三期中期票据	24 保利发展 MTN003	102481215	2027-03-27	25	2.95
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	25	2.49
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	25	2.43

注：为5+N年期永续中票，依据发行条款约定赎回时到期。

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(第一期)(品种二)	2023年1月16日,公司按期支付公司债券“16保利02”存续期内第七年的利息,完成“16保利02”到期兑付并摘牌。
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)	2023年2月27日,公司按期支付公司债券“16保利04”存续期内第七年的利息。
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)	2023年4月3日,公司按期支付公司债券“20保利01”存续期内第三年的利息以及回售资金。
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)	2023年6月26日,公司按期支付公司债券“20保利03”和“20保利04”存续期内第三年的利息,以及“20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2020年公司债券(第三期)	2023年10月9日,公司按期支付公司债券“20保利05”和“20保利06”存续期内第三年的利息,以及“20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年公司债券(第一期)	2023年1月30日,公司按期支付公司债券“21保利01”和“21保利02”存续期内第二年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司公开发行	2023年3月16日,公司按期支付公司债券“21保利03”和“21

2021 年公司债券(第二期)	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公开发行 2021 年公司债券(第三期)	2023 年 6 月 1 日, 公司按期支付公司债券“21 保利 05”和“21 保利 06” 存续期内第二年的利息。
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)	2023 年 7 月 17 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(第一期)(专项用于并购)	2023 年 4 月 21 日, 公司按期支付公司债券“22 保利 01”和“22 保利 02” 存续期内第一年的利息。
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)	2023 年 6 月 1 日, 公司按期支付公司债券“22 保利 03”和“22 保利 04” 存续期内第一年的利息。
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)	2023 年 6 月 28 日, 公司按期支付公司债券“22 保利 05”和“22 保利 06” 存续期内第一年的利息。
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)	2023 年 7 月 24 日, 公司按期支付公司债券“22 保利 07”和“22 保利 08” 存续期内第一年的利息。
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)	2023 年 8 月 28 日, 公司按期支付公司债券“22 保利 09”和“22 保利 10” 存续期内第一年的利息。
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)	2023 年 12 月 14 日, 公司按期支付公司债券“22 保利 11” 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(第一期)	报告期内, “23 保利 01”、“23 保利 02”、“24 保利 01”、“24 保利 02”、“24 保利 03”、“24 保利 04”、“24 保利 05” 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 2023 年面向专业机构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 年面向专业机构投资者公开发行公司债券(第一期)	
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 2020 年度第三期中期票据	2023 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	2023 年 4 月 22 日, 公司按期支付中期票据“21 保利发展 MTN002” 存续期第二年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	2023 年 11 月 4 日, 公司按期支付中期票据“21 保利发展 MTN003” 存续期第二年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2021 年度第四期中期票据	2023 年 11 月 17 日, 公司按期支付中期票据“21 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 年度第一期中期票据	2023 年 4 月 28 日, 公司按期支付中期票据“22 保利发展 MTN001A” “22 保利发展 MTN001B” 存续期第一年的利息。
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	2023 年 5 月 26 日, 公司按期支付中期票据“22 保利发展 MTN002 (绿色)” 存续期第一年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第三期中期票据	2023 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” 存续期第一年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第	2023 年 7 月 14 日, 公司按期支付中期票据“22 保利发展

四期中期票据	MTN004” 存续期第一年的利息。
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	2023 年 8 月 31 日, 公司按期支付中期票据“22 保利发展 MTN005 (绿色)” 存续期第一年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第六期中期票据	2023 年 12 月 1 日, 公司按期支付中期票据“22 保利发展 MTN006A” “22 保利发展 MTN006B” 存续期第一年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第七期中期票据	2023 年 12 月 7 日, 公司按期支付中期票据“22 保利发展 MTN007A” “22 保利发展 MTN007B” 存续期第一年的利息。
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” 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 年度第一期短期融资券	
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	

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 2386 万平方米, 销售签约金额 4222 亿元, 市场排名升至行业第一, 市场占有率为 3.6%, 连续 8 年提升。全年实现品质交付 29.1 万套, 同比增长 12%; 实现营业收入 3468 亿元, 同比增长 23.42%; 净利润 178.99 亿元, 同比下降 33.68%; 归母净利润 120.67 亿元, 同比下降 34.13%。报告期末, 扣预收资产负债率 67.14%、净负债率 61.20%、现金短债比为 1.28, 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《2023 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