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股东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同意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,届快按照法律法规与《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	邹煜、黄承狭
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	020-89898333	
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、不动产综合服务等综合性服务,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城市群,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、养老服务等精品服务体系,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企业品牌”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4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	1,206,735.68	-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	425,606.86	1,179,013.4	-63.90	1,794,134.07
经营活动产生的现金流量净额	628,731.06	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	4,352,520.69	12,889,193.27
归属于上市公司股东的净利润	222,369.66	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	123,920,172	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

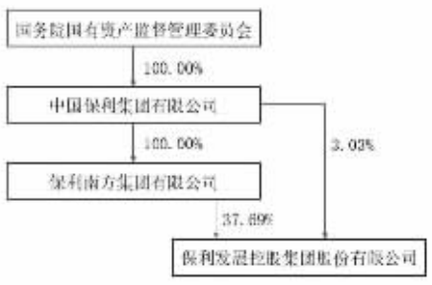
上述股东关联关系或一致行动的说明 本公司第二大股东中国保利集团有限公司持有本公司第一大股东保利南方集团有限公司100%的股权。未知其它股东之间是否存在关联关系,也未知其它股东是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。

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2020年公司债券(第二期)	20保利03	163833	2025-06-22	0.1	2.80
	20保利04	163834	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)(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2021年公司债券(第二期)	21保利03	175859	2028-03-16	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年公司债券(第三期)	21保利06	188171	2028-06-01	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2021年住房租赁专项公司债券(第一期)	21保利07	188371	2028-07-16	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公司债券(第一期)(专项用于并购)	22保利01	185493	2025-04-21	0	-
	22保利02	185494	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	240684	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(第一期)	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	3.38
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	102281037	2025-04-28	15	2.95
	22保利发展MTN001B	102281038	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MTN002A(绿色)	102281121	2025-06-26	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	102480762	2027-03-06	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	28	2.95
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	102482006	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	042480654	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16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1日,公司按期支付公司债券“21保利06”和“21保利06”存续期内第三年的利息,以及“21保利06”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6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2024年度第一期中期票据	
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年度第四期短期融资券	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

证券代码:600048 证券简称:保利发展 公告编号:2025-032

保利发展控股集团股份有限公司关于2024年度“提质增效重回报”行动方案评估报告的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

保利发展控股集团股份有限公司(以下简称“公司”)第七届董事会第七次会议于2024年8月16日审议制定了《2024年度“提质增效重回报”行动方案》。方案制定以来,公司积极落实具体措施,推动经营质量持续提升,切实增强投资回报。现将方案的执行情况和实施效果报告如下:

一、稳经营、提质效,推动不动产开发主业高质量发展

2024年,房地产行业持续探底调整,公司紧盯行业形势变化,在多个政策频出、客户来访热情高涨的市场窗口紧抓销售去化,全年实现销售签约3230亿元,连续两年稳居行业第一,核心城市市占率稳步提升。

同时,公司通过多种方式持续优化资产结构,一是增量投资更聚焦,进一步聚焦核心城市和核补充优质项目,牢牢把握动定性投资机会,全年拓展总额683亿元,99%位于38个核心城市,74%位于一线城市,当年新拓展项目贡献签约172亿元,兑现了首开节点及预期收益。二是存量化解谋突破,立足品质提升,优化项目配置和展示体验,切实推进销售去化960万平方米;抢抓政策契机,实现退地、换地、调规累计270万平方米,进一步降低存量规模。

二、做优本业强化核心服务,积极构建新发展模式

结合行业发展趋势,公司深化不动产生态发展平台战略,构建第二增长曲线。资产经营方面,全年实现资产经营相关收入40亿元,在租物物中心出租率连续三年提升,在营租贷住房规模超过2万间,同比增长47%,覆盖上海、广州、杭州、成都等核心城市,资产经营水平稳固提升。综合服务方面,从客户和社区需求出发,打造精品服务体系,保利物业全年实现营业收入163.4亿元,同比增长6.5%,物业服务力信居央企首位。

三、加强科技应用,推动绿色创新发展

2024年,公司围绕绿色、智能,继续推进“和谐计划”,一是加大低碳技术应用,全年新开工项目均符合绿色建筑设计标准,累计落地超低能耗项目111万平方米,近零能耗建筑项目41万平方米;二是品质管理体系化和标准化,制定了设计、施工、查验、交付的全流程品质标准,确保前端质示和最终交付效果匹配一致;产品服务基础资料库已以可度不断增强,三是深化数字化应用,利用AIGC智能化设计,构建智慧供应链管理体系,推进效率提升和成本优化。

四、聚焦风险防范化解,强化现金流管理,保障安全与发展

公司继续坚持合规经营和风险防控,积极面对市场波动压力,统筹好安全与发展。一是快速应对市场变化,果断决策、迅速行动,有力把握了商品房、存量土地收储等政策机会,改善经营质量;二是全面加强合作项目管理,进一步强化法人的理和体系化建设,主动化解合作项目风险,确保项目交付和资金安全;三是加强资金和负债管理,保障资市资金合理规模,有序压降有息负债规模,提升长期债务占比,持续为安全全基础。

五、强化投资者权益保障,持续提升公司投股东

公司高度重视投资者合法权益保障,采取多种工具加强市值管理,市值保持A股行业第一、一是系统规划,全市场首批发布《估值提升计划》,首次提出拟实施中期分红,提振投资信心;二是真金白银提升回报,在行业首批完成10亿元现金回购,推动实际控制人中国保利集团完成25亿元增持,将现金分红比例提升至不少于40%;三是加强市场沟通,全年组织参加业绩说明会、投资者交流等超150次,通过e互动、证券热线、电子邮箱等回复投资者咨询1300余个,积极向市场传递发展信心。

特此公告。

保利发展控股集团股份有限公司

董事会

二〇二五年四月二十九日

证券代码:600048 证券简称:保利发展 公告编号:2025-033

保利发展控股集团股份有限公司关于与关联合伙企业及相关主体开展关联交易的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

一、关联交易概述

保利发展控股集团股份有限公司(以下简称“公司”)参照上海证券交易所等相关规定,将控股企业信保(广州)私募基金管理有限公司、参股企业保利(横琴)资本管理有限公司担任基金管理人的有限合伙企业及相关主体认定为公司关联方。相关有限合伙企业与公司合作开发项目,相应发生的共同投资、向合作项目公司提供股东借款或对等调用资金资金等业务,可能构成关联交易。

2025年度关联交易审议及执行情况

按照公司2023年年度股东大会审议通过的《关于与关联伙企业及相关主体开展关联交易的议案》,同意公司2024年度与关联合伙企业及相关主体发生共同投资等关联交易金额不超过420亿元。2024年度上述关联交易实际发生交易类别及金额如下:

单位:亿元

交易类别	2024年预计	2024年实际
共同投资	100	0
接受股东借款	100	4.410
富余资金调用	220	193.81
合计	420	238.61

注:共同投资交易金额为发生额,接受股东借款、富余资金调用的交易金额为余额。

3、2026年度关联交易审议情况

2025年4月27日,公司第七届董事会第九次会议审议通过了《关于与关联合伙企业及相关主体开展关联交易的议案》,结合经营需要,同意公司2025年度与关联合伙企业及相关主体发生共同投资等关联交易金额不超过280亿元。因保利(横琴)资本管理有限公司与公司同受中国保利集团有限公司实质控制,关联董事刘平、陈天中、潘志华、於骁冬、童云翔、张方斌进行了回避,由3名非关联董事进行表决。上述交易尚须公司股东大会批准,有利害关系的关联股东将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

该关联交易事项已经公司2025年第二次独立董事专门会议审议通过。

二、关联方介绍

企业名称:保利财务有限公司

企业类型:有限责任公司

法定代表人:徐颖

注册资本:人民币20亿元

住所:北京市东城区朝阳门北大街1号8层

保利财务主营业务为吸收成员单位存款、承销债券、同业拆借、对成员单位办理贷款及票据贴现等。保利财务持有合法有效的《金融许可证》。

截至2024年12月31日,保利财务资产总额879.11亿元,净资产62.84亿元;2024年,实现营业收入17.29亿元,净利润6.37亿元。

三、2024年度交易情况

近三年,在公司股东大会审议授权下,公司与保利财务开展了存款、贷款等业务。截至2024年末,公司在保利财务的存款业务、贷款业务余额分别为424.03亿元、272.30亿元。

四、关联交易协议的主要内容

(一)业务合作的方式和内容

(下转B765版)

证券代码:600048 证券简称:保利发展

保利发展控股集团股份有限公司

【2025】第一季度报告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

公司法定代表人、董事长刘平,董事、总经理潘志华,主管会计工作负责人王一夫及会计机构负责人陈贤锦保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

第一季度财务报表是否经审计

□是 √否

一、主要财务数据

(一)主要会计数据和财务指标

单位:万元 币种:人民币

项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减变动幅度(%)
营业收入	5,427,179.02	4,974,849.75	9.09%
归属于上市公司股东的净利润	195,080.07	222,369.66	-12.27%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	189,068.20	211,610.76	-10.65%
经营活动产生的现金流量净额	165,842.33	-3,330,586.76	-
基本每股收益(元/股)	0.16	0.19	-11.88%
稀释每股收益(元/股)	0.16	0.19	-11.88%
加权平均净资产收益率(%)	0.98	1.12	减少0.13个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减变动幅度(%)
总资产	133,066,549.06	133,510,801.56	-0.33%
归属于上市公司股东的所有者权益	19,956,883.89	19,759,649.41	1.00%

(二)非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	本期金额
非流动性资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	5,767,146.41
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	5,641,141.75
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	71,998,643.46
其他符合非经常性损益定义的损益项目	5,287,764.06
减:所得税影响额	13,857,799.45
少数股东权益影响额(税后)	14,828,208.81
合计	60,118,687.41

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未明举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的,以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目,应说明原因。

□适用 √不适用

(三)主要会计数据、财务指标发生变动的情况、原因

□适用 √不适用

二、股东信息

(一)普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	218,192	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)				不适用	
前10名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)							
股东名称	股东性质	持股数量	持股比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
保利南方集团有限公司	国有法人	4,511,874,673	37.69		无		
中国保利集团有限公司	国有法人	363,067,789	3.03		无		
中国证券金融股份有限公司	国有法人	357,138,810	2.98		无		
香港中央结算有限公司	其他	350,567,026	2.93		无		
华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	202,472,515	1.69	0	质押	120,670,000	
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	175,821,300	1.47		无		
中国工商银行-上证50交易型开放式指数证券投资基金	其他	131,460,179	1.10		无		
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	其他	117,453,473	0.98		无		
全国社保基金四一三组合	其他	108,731,512	0.91		无		
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	其他	82,149,873	0.69		无		
前10名无限售条件股东持股情况(不含通过转融通出借股份)							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		股份种类	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				
中国保利集团有限公司	363,067,789	人民币普通股	363,067,789				
中国证券金融股份有限公司	357,138,810	人民币普通股	357,138,810				
香港中央结算有限公司	350,567,026	人民币普通股	350,567,026				
华美国际投资集团有限公司	202,472,515	人民币普通股	202,472,515				
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				
中国工商银行-上证50交易型开放式指数证券投资基金	131,460,179	人民币普通股	131,460,179				
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	117,453,473	人民币普通股	117,453,473				
全国社保基金四一三组合	108,731,512	人民币普通股	108,731,512				
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	82,149,873	人民币普通股	82,149,873				
上述股东关联关系或一致行动的说明	本公司第二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。						
前10名股东及前10名无限售股东参与融资融券及转融通业务情况说明(如有)	本公司第五大股东华美国际投资集团有限公司通过信用证券账户持有公司股票46,175,000股。						

注:截至2025年3月31日,公司回购专用证券账户持有105,031,578股,占公司总股本的0.38%。

持股5%以上股东、前10名股东及前10名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

□适用 √不适用

前10名股东及前10名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

□适用 √不适用

三、