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

2025 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、本公司董事会及董事、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

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0.35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须提交公司股东会审议。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

□适用 √不适用

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
	信息披露事务负责人	信息披露事务联系人
姓名	黄海	旷煜
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、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，主动服务民生福祉。公司坚持做强不动产投资开发，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；坚持以商品住宅开发为主，优化产品供给，满足客户差异化需求。同时，公司不断做大资产经营业务，积极发展保障性租赁住房，持续提升写字楼、酒店、购物中心、展馆等资产经营效能；持续做优综合服务，立足客户和社区需求，构建商业服务、酒店服务、公寓服务、养老服务等多元业态的精品服务体系，为美好生活提供一站式综合解决方案。

凭借卓越的建设、运营与服务实力，公司连续十六年荣获“中国房地产行业领导公司品牌”，地产开发、物业服务常年稳居央企龙头，商业运营、经纪服务连续多年被评为行业TOP10，为行业创新、城市发展和人民美好生活持续贡献价值。

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

	2025年	2024年	本年比上年增减(%)	2023年
总资产	118,829,241.94	133,510,801.56	-11.00	143,691,179.03
归属于上市公司股东的净资产	19,188,876.93	19,759,649.41	-2.89	19,854,309.69
营业收入	30,814,418.96	31,166,631.99	-1.13	34,682,813.29
利润总额	973,737.49	1,558,095.64	-37.50	2,462,613.09
归属于上市公司股东的净利润	103,469.81	500,118.33	-79.31	1,206,715.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	65,897.23	425,665.86	-84.52	1,179,013.4
经营活动产生的现金流量净额	1,518,914.87	625,731.06	142.74	1,393,000.75
加权平均净资产收益率（%）	0.54	2.53	减少1.99个百分点	6.13
基本每股收益（元／股）	0.09	0.42	-79.29	1.01
稀释每股收益（元／股）	0.09	0.42	-78.62	1.01

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	5,427,179.02	6,258,492.70	5,686,496.15	13,442,251.08
归属于上市公司股东的净利润	195,080.07	75,995.31	-78,217.58	-89,387.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	189,068.20	68,860.41	-83,972.17	-108,059.22
经营活动产生的现金流量净额	165,842.33	1,435,877.20	-903,972.41	821,167.75

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

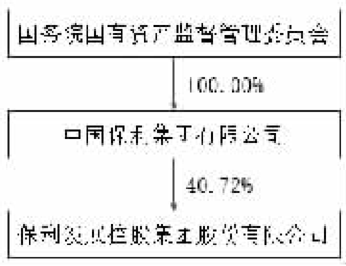
4.1报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）						254,779
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）						252,972
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	
中国保利集团有限公司	4,874,942,462	40.72	0	无	0	国有法人
中国证券金融股份有限公司	357,138,810	2.98	0	无	0	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	0	国有法人
香港中央结算有限公司	171,800,323	1.44	0	无	0	境外法人
华美国际投资集团有限公司	162,150,000	1.35	0	无	0	境内非国有法人
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	118,475,712	0.99	0	无	0	其他
瑞众人寿保险有限责任公司－自有资金	105,032,531	0.88	0	无	0	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	84,611,778	0.71	0	无	0	其他
中国工商银行股份有限公司－华夏沪深300交易型开放式指数证券投资基金	64,568,022	0.54	0	无	0	其他
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	61,160,231	0.51	0	无	0	其他
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知上述股东之间是否存在关联关系，或是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					

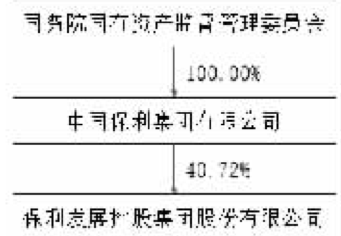
4.2公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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	0.5	2.10
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公司债券（第一期）（专项用于并购）	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	2.1	2.06
	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	0.004	1.98
	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	0.1	2.00
	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	3.75	2.00
	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）	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）	24保利10	242157	2029-12-16	5	2.20
	24保利11	242158	2031-12-16	15	2.49
保利发展控股集团股份有限公司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2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	25保利02	243261	2030-07-04	10	2.12
	25保利03	243262	2032-07-04	5	2.39
保利发展控股集团股份有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	25保利04	243410	2030-08-01	16	2.25
	25保利05	243411	2032-08-01	7	2.55
保利发展控股集团股份有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	26保利01	244849	2031-03-27	10	2.50
保利发展控股集团股份有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	26保利02	245078	2031-04-17	15	2.26
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年度第三期中期票据	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年度第六期中期票据	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	2030-02-26	20	2.60
保利发展控股集团股份有限公司2025年度第二期中期票据	25保利发展MTN002	102582175	2028-05-28	30	2.15
保利发展控股集团股份有限公司2025年度第三期中期票据	25保利发展MTN003A	102584345	2028-10-22	5	2.00
	25保利发展MTN003B	102584346	2030-10-22	25	2.21
保利发展控股集团股份有限公司2025年度第四期中期票据	25保利发展MTN004A	102584978	2028-11-27	1	1.85
	25保利发展MTN004B	102584979	2030-11-27	29	2.17

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）	2025年2月25日，公司按期支付公司债券“16保利04”存续期内第九年的利息。
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）	2025年4月1日，公司按期完成公司债券“20保利01”到期兑付。
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）	2025年6月23日，公司按期完成公司债券“20保利03”到期兑付，按期支付“20保利04”存续期内第五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（第三期）（品种二）	2025年9月29日，公司按期支付公司债券“20保利06”存续期内第五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2021年公司债券（第一期）（品种二）	2025年2月5日，公司按期支付公司债券“21保利02”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（第二期）	2025年3月17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（第三期）	2025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年住房租赁专项公司债券（第一期）	2025年7月16日，公司按期支付公司债券“21保利07”和“21保利08”存续期内第四年的利息。
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）	2025年4月21日，公司按期支付公司债券“22保利01”和“22保利02”存续期内第三年的利息，以及“22保利01”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（第二期）	2025年6月3日，公司按期支付公司债券“22保利03”和“22保利04”存续期内第三年的利息，以及“22保利03”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（第三期）	2025年6月30日，公司按期支付公司债券“22保利05”和“22保利06”存续期内第三年的利息，以及“22保利05”回售资金。
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）	2025年7月22日，公司按期支付公司债券“22保利07”和“22保利08”存续期内第三年的利息，以及“22保利07”回售资金。
保利发展控股集团股份有限公司2022年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第五期）	2025年8月26日，公司按期支付公司债券“22保利09”和“22保利10”存续期内第三年的利息，以及“22保利09”回售资金。
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）	2025年12月15日，公司按期支付公司债券“22保利11”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2023年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第一期）	2025年3月28日，公司按期支付公司债券“23保利01”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（第二期）	2025年5月29日，公司按期支付公司债券“23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2024年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第一期）	2025年2月5日，公司按期支付公司债券“24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2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	2025年3月21日，公司按期支付公司债券“24保利02”和“24保利03”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（第三期）	2025年4月2日，公司按期支付公司债券“24保利04”和“24保利05”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（第四期）	2025年9月10日，公司按期支付公司债券“24保利06”和“24保利07”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（第五期）	2025年12月5日，公司按期支付公司债券“24保利08”和“24保利09”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（第六期）	2025年12月16日，公司按期支付公司债券“24保利10”和“24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2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	报告期内，“25保利01”、“25保利02”、“25保利03”、“25保利04”、“25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2025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2025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	2025年4月22日，公司按期支付“20保利发展MTN003”本金和存续第五年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司2021年度第四期中期票据	2025年11月17日，公司按期支付“21保利发展MTN004”存续第四年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司2022年度第一期中期票据	2025年4月28日，公司按期支付“22保利发展MTN001A”本金和“22保利发展MTN001A”“22保利发展MTN001B”存续第三年的利息。
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	2025年5月26日，公司按期支付“22保利发展MTN002（绿色）”本金和存续第三年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司2022年度第三期中期票据	2025年6月17日，公司按期支付“22保利发展MTN003A”本金和“22保利发展MTN003A”“22保利发展MTN003B”存续第三年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司2022年度第四期中期票据	2025年7月14日，公司按期支付“22保利发展MTN004”本金和存续第三年的利息。
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	2025年9月1日，公司按期支付“22保利发展MTN005（绿色）”本金和存续第三年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司2022年度第六期中期票据	2025年12月1日，公司按期支付“22保利发展MTN006A”本金和“22保利发展MTN006A”“22保利发展MTN006B”存续第三年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司2022年度第七期中期票据	2025年12月8日，公司按期支付“22保利发展MTN007A”本金和“22保利发展MTN007A”“22保利发展MTN007B”存续第三年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司2024年度第一期中期票据	2025年1月24日，公司按期支付“24保利发展MTN001A”“24保利发展MTN001B”存续第一年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司2024年度第二期中期票据	2025年3月10日，公司按期支付“24保利发展MTN002”存续第一年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司2024年度第三期中期票据	2025年3月27日，公司按期支付“24保利发展MTN003”存续第一年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司2024年度第四期中期票据	2025年5月30日，公司按期支付“24保利发展MTN004”存续第一年的利息。
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	2025年6月24日，公司按期支付“24保利发展MTN005（绿色）”存续第一年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司2024年度第六期中期票据	2025年10月27日，公司按期支付“24保利发展MTN006”存续第一年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司2024年度第七期中期票据	2025年12月8日，公司按期支付“24保利发展MTN007”存续第一年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司2025年度第一期中期票据	报告期内，“25保利发展MTN001”“25保利发展MTN002”“25保利发展MTN003A”“25保利发展MTN003B”“25保利发展MTN004A”“25保利发展MTN004B”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2025年度第二期中期票据	
保利发展控股集团股份有限公司2025年度第三期中期票据	
保利发展控股集团股份有限公司2025年度第四期中期票据	

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1235万平方米，销售签约金额2530亿元，销售金额连续三年行业第一。全年累计交付高品质住宅12.99万套；实现营业收入3081亿元，同比下降1.13%；净利润50.22亿元，同比下降48.43%；归母净利润6.59亿元，同比下降84.52%。报告期末，公司资产负债率同比下降2.08个百分点至72.26%，连续五年下降。

报告期内公司主要经营情况详见《2025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：2026-023

转债代码：110817　　转债简称：保利定转

保利发展控股集团股份有限公司关于2025年度募集资金存放、管理与实际使用情况的专项报告

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。

根据《上市公司募集资金监管规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》以及《上海证券交易所上市公司自律监管指南第1号——公告格式》等有关规定，现将公司2025年度募集资金存放、管理与实际使用情况作如下专项报告：

一、募集资金基本情况

经中国证券监督管理委员会《关于同意保利发展控股集团股份有限公司向特定对象发行可转换公司债券注册的批复》（证监许可〔2025〕853号）予以同意注册，并经上海证券交易所同意，保利发展控股集团股份有限公司（以下简称“公司”）于2025年5月15日向特定对象发行可转换公司债券85,000,000张，每张面值100元，按面值发行。本次向特定对象发行可转换公司债券，共募集资金人民币8,500,000,000.00元，扣除发行费用（含增值税）人民币21,250,000.00元，实际募集资金净额为人民币8,478,750,000.00元。

2025年5月21日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“立信”）对本次发行的募集资金到位情况进行验证，并出具验资报告（信会师报字[2025]第ZG12401号）。同日，保荐机构中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”）将扣除发行费用后的余款人民币8,478,750,000.00元汇入公司指定账户。

2025年度，公司累计使用募集资金3,930,829,096.09元，一是使用1,640,782,065.13元募集资金置换2025年5月16日前预先投入募投项目的自筹资金，二是2025年5月17日至12月31日期间使用2,290,047,030.96元募集资金投入募投项目。截至2025年12月31日，公司募集资金存储专户余额为人民币638,393,001.98元（含相关利息收入）。

募集资金基本情况表

单位：元　币种：人民币

发行名称	2025年向特定对象发行可转债
募集资金到账时间	2025年5月21日
本次报告期	2025年1月1日至2025年12月31日
项目	金额
一、募集资金总额	8,500,000,000.00
其中：超募资金金额	-
减：直接支付发行费用	21,250,000.00
二、募集资金净额	8,478,750,000.00
减：	
以前年度已使用金额	-
本年度使用金额	3,930,829,096.09
暂时补流金额	3,910,392,354.95
现金管理金额	-
银行手续费支出及汇兑损益	21,332.61
其他-具体说明	-
加：	
募集资金利息收入	885,785.63
其他-具体说明	-
三、报告期期末募集资金余额	638,393,001.98

二、募集资金管理情况

（一）《募集资金管理制度》的制定和执行情况

为规范公司募集资金的管理和使用，保护投资者的合法权益，公司于2006年建立了《募集资金专项存储和使用制度》，经2008年度股东大会审议修订为《募集资金管理办法》，并历经2014年年度股东大会、2020年第一次临时股东大会、2022年第二次临时股东大会、2025年第五次临时股东大会四次审议修订，对募集资金的存放、使用、监督管理等方面做出了具体明确的规定。公司始终高度重视募集资金的规范管理，严格执行上述管理规定。

（二）募集资金专户存储情况

截至2025年12月31日，募集资金专户余额情况如下：

募集资金存储情况表

单位：元　币种：人民币

发行名称	2025年向特定对象发行可转债			
募集资金到账时间	2025年5月21日			
账户名称	开户银行	银行账号	报告期末余额	账户状态
保利发展控股集团股份有限公司	中国民生银行股份有限公司广州白云支行	62****680	47,116.14	使用中
保利发展控股集团股份有限公司	中国光大银行股份有限公司广州分行	3861018800****857	47,116.15	使用中
上海保镭置业有限公司	交通银行股份有限公司上海市分行营业部	31006666101300****975	52,649,109.52	使用中
北京保顺善筑置业有限公司	中国农业银行股份有限公司北京德茂支行	1111210104****016	58,087,756.24	使用中
佛山南海桂城保璞悦地产发展有限公司	中国民生银行股份有限公司广州白云支行	65****508	43,074,001.58	使用中
长春和雅房地产开发有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司前进大街支行	92201701303****999	8,574,516.78	使用中
北京朝新和筑置业有限公司	中国工商银行股份有限公司北京东城支行	020008071902****826	66,369,152.23	使用中
天津广隆房地产开发有限公司	中国民生银行股份有限公司天津分行	65****081	41,587,496.85	使用中
合肥和禹房地产开发有限公司	中国民生银行股份有限公司合肥分行	65****411	78,390,044.70	使用中
莆田中荔投资有限公司	中国民生银行股份有限公司莆田分行	62****182	29,166,006.67	使用中
成都保鑫投资有限公司	中国建设银行股份有限公司成都新华支行	5105018708360****470	31,189,326.24	使用中
上海保郧置业有限公司	交通银行股份有限公司上海市分行营业部	31006666101300****802	40,963,676.91	使用中
太原利晋房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司太原桃北支行	14114123001300****381	38,116,144.24	使用中
广州穗联置业有限公司	中国民生银行股份有限公司广州白云支行	65****571	38,190,702.77	使用中
佛山保启置业有限公司	中国民生银行股份有限公司广州白云支行	65****435	32,923,803.81	使用中
大连保利滨港房地产开发有限公司	中国民生银行股份有限公司大连分行营业部	62****666	28,877,634.52	使用中
广州保泰实业发展有限公司	中国民生银行股份有限公司广州白云支行	65****196	50,139,396.63	使用中
保利发展控股集团股份有限公司	中国农业银行股份有限公司广州城南支行	4404810104****635	-	使用中
保利发展控股集团股份有限公司	中国工商银行股份有限公司广州西华路支行	360200452920****792	-	使用中
保利发展控股集团股份有限公司	兴业银行股份有限公司广州珠江支行	39128010010****843	-	使用中
保利发展控股集团股份有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州分行	8201007880160****979	-	使用中
合计			638,393,001.98	

（三）募集资金专户监管情况

根据有关规定，公司及公司募集资金投资项目对应的子公司、保荐机构中金公司分别与募集资金专户开户行于2025年5月28日、2025年6月13日签订了《募集资金专户存储三方监管协议》，协议内容与上海证券交易所制订的《募集资金专户存储三方监管协议（范本）》不存在重大差异。截至2025年12月31日，公司均严格按照监管协议的规定，存放和使用募集资金。

三、本年度募集资金的实际使用情况

（一）募集资金投资项目资金使用情况

报告期内，公司累计使用募集资金3,930,829,096.09元，一是使用1,640,782,065.13元募集资金置换2025年5月16日前预先投入募投项目的自筹资金；二是2025年5月17日至12月31日期间使用2,290,047,030.96元募集资金投入募投项目。详见本公告末附表：募集资金使用情况对照表。

（二）募投项目先期投入及置换情况

公司于2025年5月28日召开2025年第6次临时董事会和第七届监事会第十一次会议审议通过《关于使用募集资金置换预先投入自筹资金的议案》，同意公司使用募集资金置换预先投入募集资金投资项目的建设安装工程费及配套设施建设费实际投资金额共计1,640,782,065.13元。上述事项在公司董事会审批权限范围内，无需提交股东大会审议。保荐机构中金公司对上述事项发表了明确同意意见。立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《保利发展控股集团股份有限公司募集资金置换专项审核报告》（信会师报字[2025]第ZG12454号）。

募集资金置换先期投入表

单位：元　币种：人民币

发行名称	2025年向特定对象发行可转债				
募集资金到账时间	2025年5月21日				
募集资金投资项目	总投资额	自筹资金预先投入金额	置换金额	置换完成日期	董事会审议通过日期
上海保利海上瑧悦	1,000,000,000	324,247,941.57	324,247,941.57	2025年5月29日	2025年5月28日
北京保利颐璟和煦	878,750,000	328,905,174.08	328,905,174.08	2025年5月29日	2025年5月28日
佛山保利琅悦	850,000,000	144,474,668.32	144,474,668.32	2025年5月29日	2025年5月28日
长春保利和煦	700,000,000	17,808,179.42	17,808,179.42	2025年5月29日	2025年5月28日
北京保利天汇	700,000,000	400,079,624.49	400,079,624.49	2025年5月29日	2025年5月28日
天津保利西棠和煦二期	650,000,000	19,060,944.89	19,060,944.89	2025年5月29日	2025年5月28日
合肥保利海上瑧悦	600,000,000	34,497,213.34	34,497,213.34	2025年5月29日	2025年5月28日
莆田保利瑧悦	550,000,000	28,064,897.87	28,064,897.87	2025年5月29日	2025年5月28日
成都保利西堂和煦	450,000,000	22,785,893.27	22,785,893.27	2025年5月29日	2025年5月28日
上海保利西郊和煦	400,000,000	53,017,611.24	53,017,611.24	2025年5月29日	2025年5月28日
太原保利璞悦	400,000,000	89,070,673.86	89,070,673.86	2025年5月29日	2025年5月28日
广州保利云境	350,000,000	58,192,039.25	58,192,039.25	2025年5月29日	2025年5月28日
佛山保利广佛湾堂悦	350,000,000	78,352,890.24	78,352,890.24	2025年5月29日	2025年5月28日
大连保利东港天珺	300,000,000	38,155,932.88	38,155,932.88	2025年5月29日	2025年5月28日
广州保利琅悦	300,000,000	4,068,380.41	4,068,380.41	2025年5月29日	2025年5月28日
总计	8,478,750,000	1,640,782,065.13	1,640,782,065.13	—	—

（三）用闲置募集资金暂时补充流动资金情况

公司于2025年5月28日召开2025年第6次临时董事会和第七届监事会第十一次会议审议通过《关于使用部分闲置募集资金临时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过6,837,967,934.87元闲置募集资金临时补充流动资金，使用期限自公司董事会审议通过之日起不超过12个月。上述事项在公司董事会审批权限范围内，无需提交股东大会审议。保荐机构中金公司对上述事项发表了明确同意意见。

截至2025年12月31日，临时补充流动资金的募集资金未超过董事会审议通过的使用期限，公司已归还临时补流募集资金2,927,575,579.92元，未归还余额3,910,392,354.95元。

闲置募集资金临时补充流动资金明细表

单位：万元　币种：人民币

发行名称	2025年向特定对象发行可转债				
募集资金到账时间	2025年5月21日				
临时补充流动资金金额	临时补充流动资金起始日期	计划补充流动资金时长	董事会审议通过日期	归还募集资金日期	归还募集资金金额
683,796.79	2025年5月28日	不超过12个月	2025年5月28日	2025年6月3日至2025年12月29日	292,757.56

（四）对闲置募集资金进行现金管理，投资相关产品情况

报告期内，公司不存在对闲置募集资金进行现金管理的情况。

（五）超募资金用于在建项目及新项目（包括收购资产等）或回购本公司股份并注销的情况

报告期内，公司不存在超募资金用于在建项目及新项目（包括收购资产等）或回购本公司股份并注销的情况。

（六）节余募集资金使用情况

截至2025年12月31日，公司2025年向特定对象发行可转债募集资金投资项目仍处于建设期，不存在节余募集资金。

（七）募集资金使用的其他情况

报告期内，公司不存在募集资金使用的其他情况。

四、变更募投项目的资金使用情况

报告期内，公司不存在变更募集资金投资项目资金使用的情况。

五、募集资金使用及披露中存在的问题

公司募集资金使用情况的披露与实际使用情况相符，不存在未及时、真实、准确、完整披露的情况，也不存在募集资金管理违规情形。

六、会计师事务所对公司年度募集资金存放与使用情况出具的鉴证报告的结论性意见。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）认为，公司《关于2025年度募集资金存放、管理与使用情况专项报告》在所有重大方面按照中国证券监督管理委员会《上市公司募集资金监管规则》（证监会公告〔2025〕10号）、《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》以及《上海证券交易所上市公司自律监管指南第1号——公告格式》的相关规定编制，如实反映了公司2025年度募集资金存放、管理与使用情况。

七、保荐人或独立财务顾问对公司年度募集资金存放与使用情况所出具的专项核查报告的结论性意见。

保荐机构认为，公司2025年度募集资金存放、管理与实际使用情况符合《上市公司募集资金监管规则》和《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》等有关规定，公司对募集资金进行了专户存储和专项使用，不存在变相改变募集资金用途和损害股东利益的情形，不存在违规使用募集资金的情况。

特此公告。

保利发展控股集团股份有限公司
董事会
二〇二六年四月十七日

附表1：

募集资金使用情况对照表

单位：万元　币种：人民币

承诺投资项目和超募资金投向	募投项目性质	已变更项目，含部分变更（如有）	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额(1)（注1）	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)（注2）	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)=(2)-(1)（注1）	截至期末投入进度（%）(4)=(2)/(1)（注1）	项目达到预定可使用状态日期（具体到月份）	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
发行名称	2025年向特定对象发行可转债												
募集资金到账日期	2025年5月21日												
本年度投入募集资金总额	393,082.91												
已累计投入募集资金总额	393,082.91												
变更用途的募集资金总额	0												
变更用途的募集资金总额比例	0												
上海保利海上瑧悦	生产建设	无	100,000	100,000	不涉及	54,769.46	54,769.46	不涉及	不涉及	2027年6月	-1,996.16	注3	否
北京保利颐璟和煦	生产建设	无	90,000	87,875	不涉及	66,282.07	66,282.07	不涉及	不涉及	2027年12月	-5,372.92	注3	否
佛山保利琅悦	生产建设	无	85,000	85,000	不涉及	27,217.02	27,217.02	不涉及	不涉及	2027年7月	10,220.15	注3	否
长春保利和煦	生产建设	无	70,000	70,000	不涉及	14,823.66	14,823.66	不涉及	不涉及	2027年10月	-1,674.75	注3	否
北京保利天汇	生产建设	无	70,000	70,000	不涉及	62,945.44	62,945.44	不涉及	不涉及	2027年6月	-941.20	注3	否
承诺投资项目和超募资金投向	募投项目性质	已变更项目，含部分变更（如有）	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额(1)（注1）	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)（注2）	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)=(2)-(1)（注1）	截至期末投入进度（%）(4)=(2)/(1)（注1）	项目达到预定可使用状态日期（具体到月份）	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
天津保利西棠和煦二期	生产建设	无	65,000	65,000	不涉及	17,221.33	17,221.33	不涉及	不涉及	2029年3月	-4,681.62	注3	否
合肥保利海上瑧悦	生产建设	无	60,000	60,000	不涉及	17,333.34	17,333.34	不涉及	不涉及	2026年10月	-2,031.62	注3	否
莆田保利瑧悦	生产建设	无	55,000	55,000	不涉及	17,798.45	17,798.45	不涉及	不涉及	2028年1月	-2,506.31	注3	否
成都保利西堂和煦	生产建设	无	45,000	45,000	不涉及	13,361.56	13,361.56	不涉及	不涉及	2027年1月	-4,514.78	注3	否
上海保利西郊和煦	生产建设	无	40,000	40,000	不涉及	20,833.51	20,833.51	不涉及	不涉及	2028年1月	-1,256.99	注3	否
太原保利璞悦	生产建设	无	40,000	40,000	不涉及	16,795.45	16,795.45	不涉及	不涉及	2028年10月	-1,323.36	注3	否
广州保利云境	生产建设	无	35,000	35,000	不涉及	17,688.78	17,688.78	不涉及	不涉及	2027年6月	-225.20	注3	否
佛山保利广佛湾堂悦	生产建设	无	35,000	35,000	不涉及	17,543.21	17,543.21	不涉及	不涉及	2027年6月	-456.63	注3	否
大连保利东港天珺	生产建设	无	30,000	30,000	不涉及	18,203.12	18,203.12	不涉及	不涉及	2028年9月	12,259.42	注3	否
广州保利琅悦	生产建设	无	30,000	30,000	不涉及	10,266.52	10,266.52	不涉及	不涉及	2027年9月	182.88	注3	否
合计			850,000	847,875	不涉及	393,082.91	393,082.91	不涉及	不涉及	—	-4,319.11	—	—
未达到计划进度原因（分具体募投项目）	不适用												
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用												
募集资金投资项目先期投入及置换情况	2025年5月28日，经公司2025年第6次临时董事会审议，同意使用募集资金置换预先投入募集资金投资项目的自筹资金人民币164,078.21万元。截至2025年12月31日，公司实际使用募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金金额为人民币164,078.21万元。												
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	2025年5月28日，经公司2025年第6次临时董事会审议，同意公司以不超过人民币683,796.79万元的闲置募集资金临时用于补充流动资金，使用期限自董事会审议通过之日起不超过12个月。截至2025年12月31日，临时补流募集资金未超过董事会审议通过的使用期限，公司已归还临时补流募集资金292,757.56万元，未归还余额391,039.24万元。												
对闲置募集资金进行现金管理，投资相关产品情况	不适用												
用超募资金永久补充流动资金或归还银行贷款情况	不适用												
募集资金结余的金额及形成原因	不适用												
募集资金其他使用情况	不适用												

注1：公司未承诺募集资金的各期投入金额，因此不涉及“截至期末承诺投入金额”及其相关科目。

注2：“本年度投入金额”及“截至期末累计投入金额”中包含公司置换预先投入的自筹相关金额。

注3：公司此次向特定对象发行可转债募集资金投资项目均为房地产开发项目，项目开发周期较长。截至2025年12月31日，项目仍处于建设期，尚未大规模交付和结转收入，会计报表仅反映已交付并结转部分的收入。

证券代码：600048　　证券简称：保利发展　　公告编号：2026-020

转债代码：110817　　转债简称：保利定转

保利发展控股集团股份有限公司第七届董事会第十五次会议决议公告

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”）第七届董事会第十五次会议于2026年4月16日在广州市保利发展广场会议室以现场结合视频方式召开，会议召集人为公司董事长刘平先生，会议应参加表决董事九名，实际参加表决董事九名，公司部分高级管理人员列席会议。会议的召集和召开符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》及《公司章程》的有关规定，会议审议通过了以下议案：

一、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2025年度董事会工作报告的议案》。

二、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2025年度财务决算的议案》。

本次财务决算结果经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并以信会师报字[2026]第ZG11035号审计报告予以确认。

本议案已经董事会审计委员会审议通过。

三、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2025年度计提减值准备的议案》。

同意公司按照《企业会计准则》及现行会计政策确定的减值准备确认标准和计提方法，计提房地产项目减值准备合计695,816万元，其中计提存货跌价准备544,220万元、长期股权投资减值准备101,512万元、其他应收款减值准备50,084万元。

本议案已经董事会审计委员会审议通过。

具体内容详见同日披露的《保利发展控股集团股份有限公司关于2025年度计提减值准备的公告》（公告编号2026-021）。

四、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2025年年度报告及摘要的议案》。

本议案已经董事会审计委员会审议通过。

《2025年年度报告》及摘要详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

五、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2025年度利润分配预案的议案》。

同意公司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0.35元（含税），且不进行资本公积金转增股本。如在本公告披露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。

具体内容详见同日披露的《保利发展控股集团股份有限公司关于2025年度利润分配方案的公告》（公告编号2026-022）。

六、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2025年度内部控制评价报告的议案》。

本议案已经董事会审计委员会审议通过。

《2025年度内部控制评价报告》详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

七、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2025年度募集资金存放、管理与实际使用情况专项报告的议案》。

本议案已经董事会审计委员会审议通过。

具体内容详见同日披露的《保利发展控股集团股份有限公司关于2025年度募集资金存放、管理与实际使用情况的专项报告》（公告编号2026-023）。

八、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2025年度审计委员会履职情况相关报告的议案》。

《保利发展控股集团股份有限公司董事会审计委员会2025年度履职情况报告》《保利发展控股集团股份有限公司董事会审计委员会2025年度对会计师事务所履行监督职责情况报告》及《保利发展控股集团股份有限公司关于会计师事务所2025年度履职情况评估报告》详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

九、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2025年度可持续发展报告的议案》。

《2025年度可持续发展报告》及摘要详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

十、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2026年度投资计划的议案》。

同意2026年度公司房地产及相关产业直接投资总额1664亿元，授权经营层根据经营需要具体执行。

同意提请股东会授权如下调整：

1、在年度投资计划总额范围内，授权经营层根据具体项目情况调整在建拟建项目及拓展项目的投资金额；

2、在不超出年度投资计划总额20%的范围内，授权董事会根据市场变化和公司项目建设及拓展需要调整投资总额。

本议案已经董事会战略委员会审议通过。

十一、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2026年度对外担保的议案》。

同意公司自2025年年度股东会召开之日起至2026年年度股东会召开前，本公司及其控股子公司对外担保新增加不超过500亿元（含子公司间相互担保）。

具体内容详见同日披露的《保利发展控股集团股份有限公司关于2026年度对外提供担保的公告》（公告编号2026-024）。

十二、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2026年度对外提供财务资助的议案》。

同意公司2026年度对合营联营项目公司提供财务资助净增加额度不超过50亿元，单笔金额不超过20亿元。

具体内容详见同日披露的《保利发展控股集团股份有限公司关于2026年度对外提供财务资助的公告》（公告编号2026-025）。

十三、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2026年度套期保值业务计划的议案》。

同意公司2026年度开展套期保值业务的资金额度不超过等值人民币14亿元，业务品种为远期外汇。

具体内容详见同日披露的《保利发展控股集团股份有限公司关于2026年度计划开展套期保值业务的公告》（公告编号2026-026）。

十四、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于对保利财务有限公司关联交易风险持续评估报告的议案》。

《保利发展控股集团股份有限公司关于对保利财务有限公司关联交易的风险持续评估报告》详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

十五、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于与公司高管兼任董事的关联合营联营企业的关联交易的议案》。

同意公司2026年度与公司高管兼任董事的关联合营联营企业开展担保及资金调用合计金额不超过5亿元，授权经营层具体执行，并在不超出上述关联交易总额范围内，根据具体情况调整具体类别及额度。

本议案已经独立董事专门会议审议通过，审议意见附后。

具体内容详见同日披露的《保利发展控股集团股份有限公司关于与公司高管兼任董事的关联合营联营企业的关联交易公告》（公告编号2026-027）。

十六、关联董事回避，非关联董事以3票同意、0票反对、0票弃权通过《关于与关联合伙企业及相关主体开展关联交易的议案》。

同意公司2026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合计不超过220亿元，并提请股东会授权经营层具体执行；在不超出上述关联交易总额范围内，授权经营层根据具体情况调整具体类别及额度。

本议案已经独立董事专门会议审议通过，审议意见附后。

具体内容详见同日披露的《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》（公告编号2026-028）。

十七、关联董事回避，非关联董事以3票同意、0票反对、0票弃权通过《关于与关联合营联营企业及其他关联方开展日常关联交易的议案》。

同意公司2026-2028年间每年度相关日常关联交易事项金额不超过20亿元，授权经营层具体执行，并在不超出上述关联交易总额范围内，根据具体情况调整具体类别及额度。

本议案已经独立董事专门会议审议通过，审议意见附后。

具体内容详见同日披露的《保利发展控股集团股份有限公司关于与关联合营联营企业及其他关联方开展日常关联交易的公告》（公告编号2026-029）。

十八、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于投资性房地产会计政策变更的议案》。

本议案已经董事会审计委员会审议通过。

具体内容详见同日披露的《保利发展控股集团股份有限公司关于投资性房地产会计政策变更的公告》（公告编号2026-030）。

十九、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于召开2025年年度股东会的议案》。

同意将以上第一项、第四至五项、第十至十二项、第十六项议案提交公司股东会审议。

股东会通知详见同日披露的《保利发展控股集团股份有限公司关于召开2025年年度股东会的通知》（公告编号2026-031）。

特此公告。

保利发展控股集团股份有限公司
董事会
二〇二六年四月十七日

附件

保利发展控股集团股份有限公司
2026年第一次独立董事专门会议决议

保利发展控股集团股份公司（以下简称“公司”）2026年第一次独立董事专门会议于2026年4月16日以通讯表决方式召开，会议应参加表决独立董事三名，实际参加表决独立董事三名。经全体独立董事认真审议，会议通过了以下议案：

一、独立董事专门会议以3票同意、0票反对、0票弃权通过《关于与公司高管兼任董事的关联合营联营企业的关联交易的议案》

独立董事专门会议认为：该关联交易事项主要为了满足公司合作项目经营和业务发展的需要，有利于保障项目的良好运作。相关定价公允，不存在损害公司和中小股东利益的情况，同意将该议案提交董事会审议。

二、独立董事专门会议以3票同意、0票反对、0票弃权通过《关于与关联合伙企业及相关主体开展关联交易的议案》

独立董事专门会议认为：该关联交易事项主要为了满足公司合作项目经营和业务发展的需要，有利于保障项目的良好运作。相关定价公允，不存在损害公司和中小股东利益的情况，同意将该议案提交董事会审议，关联董事届时应回避表决。

三、独立董事专门会议以3票同意、0票反对、0票弃权通过《关于与关联合营联营企业及其他关联方开展日常关联交易的议案》

独立董事专门会议认为：该关联交易事项主要为了满足公司合作项目经营和业务发展的需要，有利于保障项目的良好运作。相关定价公允，不存在损害公司和中小股东利益的情况，同意将该议案提交董事会审议，关联董事届时应回避表决。

独立董事：章靖忠、张峥、张俊生
二〇二六年四月十六日

证券代码：600048　　证券简称：保利发展　　公告编号：2026-025

转债代码：110817　　转债简称：保利定转

保利发展控股集团股份有限公司关于2026年度对外提供财务资助的公告

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、财务资助情况概述

根据公司经营发展需要，公司部分房地产项目使用合作模式开发，各方股东原则上需按照权益比例向项目公司提供资金，由此形成公司对合营联营项目公司的财务资助，为房地产业务正常经营需要，符合监管要求及行业特点。

2025年末，公司（含下属控股子公司，下同）累计对联营合营公司提供财务资助余额为457.04亿元，2025年净减少83.86亿元。

按照《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》等最新要求，为保障公司房地产项目开发建设、提高资金使用效率，公司第七届董事会第十五次会议审议通过了《关于2026年度对外提供财务资助的议案》，同意2026年度对外提供财务资助净增加额度不超过50亿元，单笔额度不超过20亿元。上述议案尚须提交公司股东会审议。

此外，为减少资金占压，合作项目各方股东原则上可以按照权益比例调用项目公司富余资金，并形成公司合并报表范围内项目公司与合作方股东的资金往来，该往来系行业惯例及经营需要。

二、被资助对象基本情况及财务资助事项的主要内容

被资助对象为公司的合营联营项目公司，资助情形为公司对合营联营项目公司提供资金等形成的财务资助，具体包含以下情况：

（1）被资助对象最近一期财务报表数据显示资产负债率超过70%；

（2）最近12个月内财务资助金额累计计算超过公司最近一期经审计净资产的10%；

（3）被资助对象可能因公司高级管理人员担任其董事而成为公司的关联法人；

（4）其他《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》规定的需要提交股东会审批的相关财务资助情形。

公司可根据自身业务需求，在股东会审议通过的财务资助额度范围内与项目公司协商并确定财务资助事宜，并与被资助对象签署相关协议，约定财务资助的条件、金额及违约责任等内容。

在股东会批准上述财务资助事项的前提下，对合营联营项目公司单笔金额不超过20亿元，由公司董事长或总经理或财务总监审批，并授权公司董事长或总经理或财务总监签署相关法律文件。

三、董事会意见

公司于2026年4月16日召开第七届董事会第十五次会议审议通过了《关于2026年度对外提供财务资助的议案》。董事会认为，对外提供财务资助有利于提高公司资金使用效率，保障项目开发建设进度及运营效率，支持公司持续稳健发展。同时，公司对被资助对象进行日常监管，财务风险可控，对公司日常经营不会产生重大影响。

特此公告。

保利发展控股集团股份有限公司
董事会
二〇二六年四月十七日

证券代码：600048　　证券简称：保利发展　　公告编号：2026-032

转债代码：110817　　转债简称：保利定转

保利发展控股集团股份有限公司关于2025年第四季度提供担保情况的公告

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。

重要内容提示：

- 被担保人：保利发展控股集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）的下属子公司及参股公司（含其下属公司，下同）。
- 担保金额：截至12月31日，公司2025年对外担保新增加466.09亿元。
- 反担保：公司为非全资控股子公司提供超股权比例担保已落实反担保等相关增信措施。
- 不存在对外担保逾期。
- 特别风险提示：公司存在对资产负债率超过70%的单位提供担保的情况，敬请广大投资者充分关注。

在公司股东会批准的对外担保额度及授权范围内，公司及控股子公司（包括其下属公司）近期发生如下对外担保，并已签署相关借款及担保合同，主要内容如下：

一、担保情况概述

截至2025年12月31日，公司及其控股子公司2025年度新增担保466.09亿元（含子公司间相互担保；包括连带责任担保、为子公司转让应付账款承担共同还款义务等），解除担保389.93亿元，对外担保余额1190.53亿元。按照被担保主体类别分类如下，被担保主体及其基本情况、财务状况及2025年第四季度新增担保金额详见附表1。

单位：亿元

对外担保类别	第四季度对外担保新增加额	对外担保余额
公司为全资子公司提供担保	44.70	1,001.36
其中资产负债率未超过70%的全资子公司	7.82	111.24
其中资产负债率超过70%的全资子公司	36.88	890.12
公司为非全资子公司提供担保	11.11	157.68
其中资产负债率未超过70%的非全资子公司	4.64	39.78
其中资产负债率超过70%的非全资子公司	6.47	117.90
公司为参股公司提供担保	0.00	31.49
其中资产负债率未超过70%的参股公司	0.00	23.37
其中资产负债率超过70%的参股公司	0.00	8.12
合计	55.81	1,190.53

二、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至2025年12月31日，公司及其控股子公司对外担保余额为1190.53亿元（含子公司间相互担保；包括连带责任担保、为子公司转让应付账款承担共同还款义务等），占公司2025年末经审计归属于上市公司股东的净资产62.05%；其中上市公司对控股子公司的担保余额为1159.04亿元（含子公司间相互担保；包括连带责任担保、为子公司转让应付账款承担共同还款义务等），占公司2025年末经审计归属于上市公司股东的净资产60.41%。无逾期担保事项。

特此公告。

保利发展控股集团股份有限公司
董事会
二〇二六年四月十七日

附表1：2025年度新增担保事项及被担保人情况（2025年10月1日至2025年12月31日）

被担保人名称	注册地点	注册资本（万元）	主营业务范围	主要财务指标（万元）2025年末或2025全年	持股比例	2025年第四季度新增对外担保金额（亿元）
（一）公司为全资子公司提供担保新增44.70亿元						
陕西瑞思房地产咨询有限公司	陕西省西安市	100	房地产咨询；住房租赁；房地产开发经营	总资产6247，总负债5144，净资产1103；营业收入236，净利润79	100%	0.39
合肥保利和裕房地产有限公司	安徽省合肥市	10,000	房地产开发经营	总资产29638，总负债8359，净资产21279；营业收入735，净利润-665	100%	0.26
湖南华源房地产开发有限公司	湖南省长沙市	800	房地产开发经营	总资产306155，总负债329017，净资产-22861；营业收入24099，净利润-4445	100%	0.20
上海保利公寓管理有限公司	上海市	500	房地产开发经营	总资产32117，总负债31099，净资产1018；营业收入9832，净利润197	100%	0.70
中丝集团上海商业管理有限公司	上海市	2,700	房地产开发经营	总资产72596，总负债62079，净资产10517；营业收入4829，净利润2137	100%	6.00
东莞市保寓企业管理有限公司	广东省东莞市	100	房地产开发经营、住房租赁	总资产168736，总负债168862，净资产-126；营业收入-207，净利润-167	100%	8.00
东莞市保望投资有限公司	广东省东莞市	10,000	房地产开发经营	总资产256360，总负债254289，净资产2071；营业收入354，净利润-1350	100%	3.50
惠州市和越置业发展有限公司	广东省惠州市	10,000	房地产开发经营、物业管理、物业租赁	总资产111324，总负债107831，净资产3492；营业收入850，净利润-624	100%	3.50
沈阳林海房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	10,000	房地产开发、商品房销售、自有房屋租赁	总资产169644，总负债77150，净资产92494；营业收入33070，净利润-11694	100%	0.63
沈阳林海房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	10,000	房地产开发、商品房销售、自有房屋租赁	总资产169644，总负债77150，净资产92494；营业收入33070，净利润-11694	100%	0.24
沈阳林海房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	10,000	房地产开发、商品房销售、自有房屋租赁	总资产169644，总负债77150，净资产92494；营业收入33070，净利润-11694	100%	0.60
辽宁保利实业有限公司	辽宁省沈阳市	20,000	房地产开发、商品房销售、自有房屋租赁	总资产408147，总负债306292，净资产101854；营业收入386，净利润108	100%	0.17
大连保利红旗房地产开发有限公司	辽宁省大连市	5,000	房地产开发、房屋销售及租赁、物业管理	总资产36394，总负债19783，净资产16611；营业收入976，净利润-3967	100%	0.29
长春和雅房地产开发有限公司	吉林省长春市	1,000	房地产开发经营	总资产275848，总负债278148，净资产-2300；营业收入0，净利润-1675	100%	0.95
长春和雅房地产开发有限公司	吉林省长春市	1,000	房地产开发经营	总资产275848，总负债278148，净资产-2300；营业收入0，净利润-1675	100%	0.55
长春保利房地产开发有限公司	吉林省长春市	5,000	房地产开发经营、住房租赁	总资产387341，总负债364487，净资产22854；营业收入1035，净利润-1345	100%	0.60
长春保利房地产开发有限公司	吉林省长春市	5,000	房地产开发经营、住房租赁	总资产387341，总负债364487，净资产22854；营业收入1035，净利润-1345	100%	1.80
长春保利房地产开发有限公司	吉林省长春市	5,000	房地产开发经营、住房租赁	总资产387341，总负债364487，净资产22854；营业收入1035，净利润-1345	100%	0.57
长春保利房地产开发有限公司	吉林省长春市	5,000	房地产开发经营、住房租赁	总资产387341，总负债364487，净资产22854；营业收入1035，净利润-1345	100%	1.40
佛山保融住房租赁有限公司	广东省佛山市	5,000	住房租赁；物业管理	总资产136347，总负债89237，净资产47110；营业收入0，净利润-566	100%	3.00
肇庆市南顺置业有限公司	广东省肇庆市	100	房地产开发经营	总资产158545，总负债147817，净资产10728；营业收入68387，净利润4855	100%	1.30
中山市和越实业投资有限公司	广东省中山市	5,000	房地产开发经营	总资产795634，总负债811004，净资产-15370；营业收入66955，净利润-7749	100%	0.12
中山市和越实业投资有限公司	广东省中山市	5,000	房地产开发经营	总资产795634，总负债811004，净资产-15370；营业收入66955，净利润-7749	100%	0.10
广州穗泰置业有限公司	广东省广州市	1,000	房地产开发经营，住房租赁，酒店管理	总资产560184，总负债542345，净资产17839；营业收入22309，净利润1232	100%	5.32
四川保寓住房租赁有限公司	四川省成都市	500	住房租赁；酒店管理	总资产11283，总负债11271，净资产11；营业收入4123，净利润7	100%	0.29
保利（四川）投资发展有限公司	四川省成都市	20,000	房地产开发经营	总资产4043014，总负债2463362，净资产1579652；营业收入844007，净利润-1063	100%	0.02
保利（四川）投资发展有限公司	四川省成都市	20,000	房地产开发经营	总资产4043014，总负债2463362，净资产1579652；营业收入844007，净利润-10630	100%	0.02
保利（四川）投资发展有限公司	四川省成都市	20,000	房地产开发经营	总资产4043014，总负债2463362，净资产1579652；营业收入844007，净利润-10630	100%	0.02
保利江苏房地产发展有限公司	江苏省南京市	10,000	房地产开发经营	总资产2604240，总负债1661138，净资产943103；营业收入1748469，净利润4153	100%	2.52
重庆葆渝住房租赁有限公司	重庆市	5,000	房地产开发经营，住房租赁	总资产29801，总负债23700，净资产6101；营业收入0，净利润0	100%	1.64
合计						44.70
（二）公司为控股子公司提供担保新增11.11亿元						
昆明庭华房地产有限公司	云南省昆明市	28,571	房地产开发经营	总资产174810，总负债139410，净资产35400；营业收入117378，净利润9325	65%	0.17
昆明惠瑞置业有限公司	云南省昆明市	500	房地产开发经营	总资产201013，总负债201685，净资产-672；营业收入0，净利润-1173	92%	5.40
石家庄保盈房地产开发有限公司	河北省石家庄市	10,000	房地产开发与经营；物业管理	总资产321057，总负债104371，净资产216686；营业收入166890，净利润14899	60%	0.08
广州市保曦置业有限公司	广东省广州市	5,000	房地产开发经营，房屋租赁、物业管理	总资产677030，总负债655108，净资产21922；营业收入34321，净利润-29834	58%	0.90
保利（江西）金通泰置业有限公司	江西省南昌市	3,000	房地产开发经营	总资产131869，总负债72097，净资产59772；营业收入4564，净利润-3318	75%	1.50
泉州中澄房地产开发有限公司	福建省泉州市	45,000	房地产开发经营	总资产114206，总负债69102，净资产45104；营业收入0，净利润-776	51%	3.06
合计						11.11

证券代码：600048　　证券简称：保利发展　　公告编号：2026-021

转债代码：110817　　转债简称：保利定转

保利发展控股集团股份有限公司关于2025年度计提房地产项目减值准备的公告

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”）于2026年4月16日召开第七届董事会第十五次会议审议通过了《关于2025年度计提减值准备的议案》，现将具体情况公告如下：

一、本次计提减值准备情况

根据《企业会计准则》及现行会计政策相关规定，为客观、准确反映公司财务状况，公司计提房地产项目减值准备合计695,816万元，其中存货跌价准备544,220万元，长期股权投资减值准备101,512万元，其他应收款减值准备50,084万元。

二、计提减值准备的具体说明

1、存货跌价准备

公司于资产负债表日按照成本与可变现净值孰低计量存货，按照单个项目存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。对于期末已完工房地产项目的开发产品，以估计售价减去估计的销售费用和相应税费后的金额确定其可变现净值；对于期末未完工房地产项目的开发成本，以估计售价减去至计划完工后尚需发生的成本、估计的销售费用和相应税费后的金额确定其可变现净值。当其可变现净值低于成本时，计提相应的存货跌价准备。

报告期内，公司对佛山保利中交大都汇、温州滨江云谷、常州保利天汇等项目合计计提存货跌价准备544,220万元。

2、长期股权投资与其他应收款减值准备

公司于资产负债表日按照账面价值与可回收金额孰低计量长期股权投资，按照单个项目账面价值高于可回收金额的差额计提资产减值准备。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。其中减值金额超出长期股权投资账面金额的，超出部分计提其他应收款减值准备。

报告期内，公司合计对上海华辕实业有限公司、天津睿沣置业有限公司、华尚宏远（天津）房地产开发有限公司等公司长期股权投资、其他应收款合计计提减值准备151,596万元。

三、计提减值准备的影响

本次计提减值准备695,816万元，减少公司2025年度归母净利润444,689万元。本次计提减值准备符合会计准则和相关政策要求，能够公允地反映公司的资产状况，不存在损害公司和全体股东利益的情形，不会对公司的正常经营产生重大影响。

特此公告。

保利发展控股集团股份有限公司
董事会
二〇二六年四月十七日

证券代码：600048　　证券简称：保利发展　　公告编号：2026-031

转债代码：110817　　转债简称：保利定转

保利发展控股集团股份有限公司关于召开2025年年度股东会的通知

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：

●股东会召开日期：2026年5月12日

●本次股东会采用的网络投票系统：上海证券交易所股东会网络投票系统

一、召开会议的基本情况

(一)股东会类型和届次

2025年年度股东会

(二)股东会召集人：董事会

(三)投票方式：本次股东会所采用的表决方式是现场投票和网络投票相结合的方式

(四)现场会议召开的日期、时间和地点

召开的日期时间：2026年5月12日　14点30分

召开地点：广州市海珠区阅江中路832号保利发展广场

(五)网络投票的系统、起止日期和投票时间。

网络投票系统：上海证券交易所股东会网络投票系统

网络投票起止时间：自2026年5月12日

至2026年5月12日

采用上海证券交易所网络投票系统，通过交易系统投票平台的投票时间为股东会召开当日的交易时间段，即9:15-9:25，9:30-11:30，13:00-15:00；通过互联网投票平台的投票时间为股东会召开当日的9:15-15:00。

(六)融资融券、转融通、约定购回业务账户和沪股通投资者的投票程序

涉及融资融券、转融通业务、约定购回业务相关账户以及沪股通投资者的投票，应按照《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号－规范运作》等有关规定执行。

(七)涉及公开征集股东投票权

不适用

二、会议审议事项

本次股东会审议议案及投票股东类型

序号	议案名称	投票股东类型
		A股股东
非累积投票议案		
1	关于2025年度董事会工作报告的议案	√
2	关于2025年年度报告及摘要的议案	√
3	关于2025年度利润分配方案的议案	√
4	关于2026年度投资计划的议案	√
5	关于2026年度对外担保的议案	√
6	关于2026年度对外提供财务资助的议案	√
7	关于与关联合伙企业及相关主体开展关联交易的议案	√

1、各议案已披露的时间和披露媒体

（下转B191版）