

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 etc 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

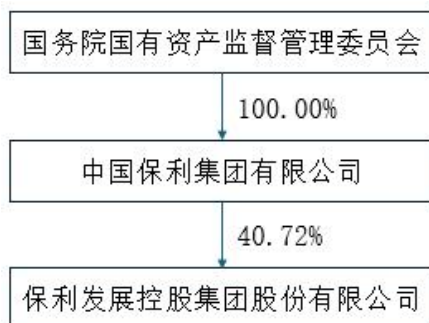
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

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。					

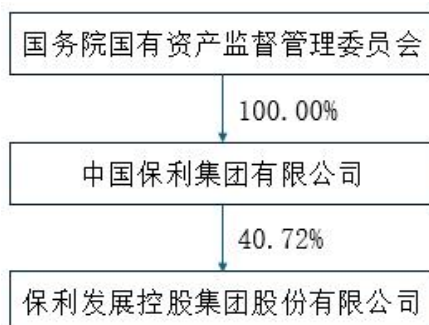
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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2025年年度报告摘要

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	24 保利发展	102480782	2027-03-08	19	2.78

期票据	MTN002				
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	2025 年 7 月 16 日，公司按期支付公司债券“21 保利 07”和“21

房租赁专项公司债券（第一期）	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	2025年11月17日，公司按期支付“21保利发展MTN004”存续

期票据	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