

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**  
**2022 年半年度报告摘要**

## 第一节 重要提示

1. 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划、公司债券相关事项，投资者应当到 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 网站仔细阅读半年度报告全文。
2. 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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. 本半年度报告未经审计。
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  
无

## 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
电话	020-89898833	
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	
电子信箱	stock@polycn.com	

### 2. 报告期公司主要业务简介

保利发展是房地产行业的龙头企业，主营业务为房地产开发与销售，并以此为基础构建成涵盖物业服务、全域化管理、销售代理、商业管理、不动产金融等在内的多元产业体系，综合实力连续多年稳居行业前五，央企第一。2022年，保利发展位居《福布斯》世界排名第190位，荣获行业领导品牌TOP3。

保利发展始终聚焦于核心城市及城市群，深耕国家重点发展区域，助力国家新型城镇化建设。公司始终坚持以商品住宅开发为主，适度发展持有经营性物业。在住宅产品方面，形成“尊居、善居、品居、安居”系列，代表品牌有“天字”系、“和光”系等；在写字楼产品方面，形成“保利中心”、“保利国际广场”等品牌系列。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；进驻25城助推城市更新，响应乡村振兴战略，助力全体人民共同富裕。

凭借出色的建设、运营、服务实力，保利发展在物业、酒店、商贸会展、购物中心、城市公建及旧城改造方面均取得长足发展，品牌成熟度与影响力进一步提升。保利物业致力于全业态管理，形成以社区居住物业服务为核心，以全域化管理、城市服务为引领的综合服务能力，并推出了“亲情和院、四时雅集、东方礼遇、星云企服、镇兴中国”等系列物业服务品牌；保利商旅在消费服务领域形成了“时光里、保利广场”等产品体系，在酒店领域打造了包括“诺雅、雅途、郡雅、悦雅”在内的多个品牌系列；养老服务板块打造“和熹会”品牌等多个行业标杆；在产业运营服务领域，打造了国际级赛事综合运营服务品牌，高质量承担武汉军运会、西安全运会等大型赛事服务；同时，福祉展、老博会等大型品牌展会也成为会展行业标杆。

### 3. 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比 上年度末增减(%)
总资产	1,432,582,122,443.12	1,399,933,052,852.64	2.33
归属于上市公司股东的净资产	199,251,863,463.62	195,560,927,798.07	1.89
	本报告期	上年同期	本报告期比 上年同期增减(%)
营业收入	110,723,030,328.72	89,921,472,355.40	23.13
归属于上市公司股东的净利润	10,825,861,772.56	10,299,102,261.34	5.11
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	10,125,216,494.84	10,048,787,655.19	0.76
经营活动产生的现金流量净额	-22,460,005,831.21	-24,810,136,588.27	-
加权平均净资产收益率(%)	5.39	5.55	减少0.17个百分点
基本每股收益(元/股)	0.90	0.86	5.11
稀释每股收益(元/股)	0.90	0.86	5.11

### 4. 前 10 名股东持股情况表

单位：股

截至报告期末股东总数(户)		145,043				
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条 件的股份数量	质押、标记或冻结 的股份数量	
保利南方集团有限公司	国有法人	37.69	4,511,874,673	0	无	
香港中央结算有限公司	其他	4.28	511,908,263	0	无	
泰康人寿保险有限责任公司 —分红—个人分红—019L— FH002 沪	其他	4.11	491,870,268	0	无	
中国证券金融股份有限公司	其他	2.98	357,138,810	0	无	
中国保利集团有限公司	其他	2.80	335,087,645	0	无	
华美国际投资集团有限公司	境内非国有 法人	1.73	207,308,900	0	无	139,596,000
中央汇金资产管理有限责任 公司	国有法人	1.47	175,821,300	0	无	
泰康人寿保险有限责任公司 —传统—普通保险产品— 019L—CT001 沪	其他	1.15	137,536,654	0	无	
泰康人寿保险有限责任公司 —万能—一个险万能	其他	0.96	115,137,295	0	无	
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	其他	0.91	108,407,289	0	无	
上述股东关联关系或一致行动 的说明	本公司第五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；本公司第三大股东泰康人寿保险有限责任公司—分红—					

	个人分红—019L—FH002 沪、第八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 沪和第九大股东泰康人寿保险有限责任公司—万能—一个险—万能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。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不涉及

5. 截至报告期末的优先股股东总数、前 10 名优先股股东情况表

适用 不适用

6. 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

7. 在半年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)
2015 年公司债券 (第一期)	15 保利 02	136088	2015-12-11	2022-12-11	0.5	3.00
2016 年公司债券 (第一期)	16 保利 02	136152	2016-01-15	2023-01-15	21.4	3.95
2016 年公司债券 (第二期)	16 保利 04	136234	2016-02-25	2026-02-25	30	4.19
2020 年公司债券 (第一期)	20 保利 01	163301	2020-04-01	2025-04-01	20	3.00
2020 年公司债券 (第二期)	20 保利 03	163633	2020-06-22	2025-06-22	15	3.14
	20 保利 04	163634	2020-06-22	2027-06-22	5	3.78
2020 年公司债券 (第三期)	20 保利 05	175180	2020-09-29	2025-09-29	7	3.72
	20 保利 06	175181	2020-09-29	2027-09-29	16.1	4.18
2021 年公司债券 (第一期)	21 保利 01	175726	2021-01-29	2026-01-29	16.3	3.68
	21 保利 02	175727	2021-01-29	2028-01-29	9	3.98
2021 年公司债券 (第二期)	21 保利 03	175858	2021-03-16	2026-03-16	10	3.65
	21 保利 04	175859	2021-03-16	2028-03-16	9.4	3.90
2021 年公司债券 (第三期)	21 保利 05	188171	2021-06-01	2026-06-01	25	3.39
	21 保利 06	188172	2021-06-01	2028-06-01	5.3	3.70
2021 年住房租赁专项公司债券 (第一期)	21 保利 07	188371	2021-07-16	2026-07-16	6	3.17
	21 保利 08	188372	2021-07-16	2028-07-16	5.9	3.45
2022 年公司债券 (第一期) (专项用于并购)	22 保利 01	185693	2022-04-21	2027-04-21	5	2.96
	22 保利 02	185694	2022-04-21	2029-04-21	10	3.59
2022 年公司债券 (第二期)	22 保利 03	185826	2022-06-01	2027-06-01	15	2.89
	22 保利 04	185827	2022-06-01	2029-06-01	15	3.40
2022 年公司债券 (第三期)	22 保利 05	185913	2022-06-28	2027-06-28	10	3.00
	22 保利 06	185914	2022-06-28	2029-06-28	10	3.40
2022 年公司债券 (第四期)	22 保利 07	137528	2022-07-22	2027-07-22	15	2.89
	22 保利 08	137529	2022-07-22	2029-07-22	5	3.28
2022 年公司债券 (第五期)	22 保利 09	137622	2022-08-26	2027-08-26	10	2.80

	22 保利 10	137623	2022-08-26	2029-08-26	3	3.40
2017 年度第一期中期票据	17 保利房产 MTN001	101754116	2017-10-20	注	25	5.40
2017 年度第二期中期票据	17 保利房产 MTN002	101754126	2017-11-02	注	25	5.40
2020 年度第一期中期票据	20 保利发展 MTN001	102000152	2020-02-20	注	9	3.39
2020 年度第二期中期票据	20 保利发展 MTN002	102000627	2020-04-10	注	15	3.07
2020 年度第三期中期票据	20 保利发展 MTN003	102000761	2020-04-20	注	6	3.49
2020 年度第四期中期票据	20 保利发展 MTN004	102001073	2020-05-25	注	15	3.18
2020 年度第五期中期票据	20 保利发展 MTN005	102002161	2020-11-17	2023-11-19	20	3.98
2021 年度第一期中期票据	21 保利发展 MTN001	102100596	2021-03-29	2024-03-31	25	3.63
2021 年度第二期中期票据	21 保利发展 MTN002	102100763	2021-04-20	2024-04-22	25	3.55
2021 年度第三期中期票据	21 保利发展 MTN003	102102252	2021-11-02	2024-11-04	30	3.25
2021 年度第四期中期票据	21 保利发展 MTN004	102102331	2021-11-15	2026-11-17	20	3.55
2022 年度第一期中期票据	22 保利发展 MTN001A	102281007	2022-4-26	2025-4-28	15	2.95
	22 保利发展 MTN001B	102281008	2022-4-26	2027-4-28	5	3.51
2022 年度第二期绿色中期票据	22 保利发展 MTN002(绿色)	102281121	2022-5-24	2025-5-26	30	2.80
2022 年度第三期中期票据	22 保利发展 MTN003A	102281293	2022-6-15	2025-6-17	15	2.95
	22 保利发展 MTN003B	102281294	2022-6-15	2027-6-17	10	3.38
2022 年度第四期中期票据	22 保利发展 MTN004	102281528	2022-7-11	2025-7-13	20	2.90

注：相关票据为 3+N 年期或 5+N 年期永续中票，依据发行条款约定赎回时到期。

反映发行人偿债能力的指标：

适用 不适用

### 第三节 重要事项

#### 1、公司应当根据重要性原则，说明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，公司实现签约金额 2102.21 亿元，同比下降 26.29%；营业总收入 1107.63 亿元，同比增长 23.10%；净利润 149.24 亿元，同比增长 1.60%；归母净利润 108.26 亿元，同比增长 5.11%。截止报告期末，公司总资产 14325.82 亿元，较报告期初增长 2.33%，归母净资产 1992.52 亿元，较报告期初增长 1.89%。公司扣除预收款的资产负债率为 66.45%、净负债率为 64.14%、现金短债比为 1.41，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《2022 年半年度报告》第三节“管理层讨论与分析”的相关内容。