

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 2026 年半年度报告摘要

第一节 重要提示

1.1 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，投资者应当到 www.sse.com.cn 网站仔细阅读半年度报告全文。

1.2 本公司董事会及董事、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。

1.3 公司全体董事出席董事会会议。

1.4 本半年度报告未经审计。

1.5 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

2.1 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
电话	020-89898833	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	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	

2.2 主要财务数据

单位：万元 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(%)
		调整后	调整前	
总资产	116,522,953.89	118,891,672.00	118,829,241.94	-1.99
归属于上市公司 股东的净资产	19,457,463.64	19,294,680.15	19,188,876.93	0.84
	本报告期	上年同期		本报告期比上年同 期增减(%)
		调整后	调整前	
营业收入	10,286,031.23	11,685,671.72	11,685,671.72	-11.98

利润总额	562,979.28	1,073,710.01	990,882.92	-47.57
归属于上市公司股东的净利润	195,859.65	331,071.49	271,075.37	-40.84
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	186,759.67	317,924.73	257,928.61	-41.26
经营活动产生的现金流量净额	2,455,166.71	1,601,719.52	1,601,719.52	53.28
加权平均净资产收益率(%)	1.00	1.66	1.36	减少0.65个百分点
基本每股收益(元/股)	0.17	0.28	0.23	-40.84
稀释每股收益(元/股)	0.16	0.28	0.23	-42.86

2.3 前 10 名股东持股情况表

单位：股

截至报告期末股东总数（户）				240,759		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）				0		
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	
中国保利集团有限公司	国有法人	40.72	4,874,942,462	0	无	0
香港中央结算有限公司	境外法人	1.56	186,744,120	0	无	0
瑞众人寿保险有限责任公司—自有资金	其他	0.88	105,032,531	0	无	0
全国社保基金四一三组合	其他	0.84	100,503,966	0	无	0
华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	0.65	77,280,000	0	无	0
中国银行股份有限公司—招商沪深 300 地产等权重指数分级证券投资基金	其他	0.52	61,838,683	0	无	0
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	其他	0.47	56,538,597	0	无	0
国信证券股份有限公司	国有法人	0.43	51,401,040	0	无	0
全国社保基金一零六组合	其他	0.40	47,931,400	0	无	0
上海重阳战略投资有限公司—重阳战略才智基金	其他	0.36	43,355,602	0	无	0
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。				
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明		无				

2.4 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

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

□适用 √不适用

2.6 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(%)
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	2016-02-25	2026-02-25	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(第三期)(品种二)	20 保利 06	175181	2020-09-29	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(第一期)(品种二)	21 保利 02	175727	2021-01-29	2026-02-04	0	-
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	2021-03-16	2026-03-16	0	-
	21 保利 04	175859	2021-03-16	2026-03-20	0	-
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	2021-06-01	2026-06-01	0	-
	21 保利 06	188172	2021-06-01	2026-06-05	0	-
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	2021-07-16	2026-07-16	0	-
	21 保利 08	188372	2021-07-16	2026-07-22	0	-
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)(品种二)	22 保利 02	185694	2022-04-21	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	2022-06-01	2027-06-01	2.1	2.06
	22 保利 04	185827	2022-06-01	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	2022-06-28	2027-06-28	0.004	1.98
	22 保利 06	185914	2022-06-28	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	2022-07-22	2027-07-22	0.1	2.00
	22 保利 08	137529	2022-07-22	2029-07-22	5	3.28
保利发展控股集团股份有限公司	22 保利 09	137622	2022-08-26	2027-08-26	3.75	2.00

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 10	137623	2022-08-26	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（第一期）	23 保利 01	115141	2023-03-28	2026-04-03	0	-
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	2023-05-29	2026-06-04	0	-
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	2024-02-02	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	2024-03-21	2029-03-21	12	2.99
	24 保利 03	240760	2024-03-21	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	2024-04-02	2029-04-02	9	2.99
	24 保利 05	240820	2024-04-02	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	2024-09-10	2029-09-10	15	2.39
	24 保利 07	241547	2024-09-10	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	2024-12-05	2029-12-05	5	2.27
	24 保利 09	242088	2024-12-05	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	2024-12-16	2029-12-16	5	2.20
	24 保利 11	242158	2024-12-16	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	2025-04-17	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	2025-07-04	2030-07-04	10	2.12
	25 保利 03	243262	2025-07-04	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	2025-08-01	2030-08-01	16	2.25
	25 保利 05	243411	2025-08-01	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	2026-03-27	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	2026-04-17	2031-04-17	15	2.26
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	26 保利 03	245206	2026-05-22	2031-05-22	10	1.96
	26 保利 04	245207	2026-05-22	2033-05-22	15	2.36

公司债券（第三期）						
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（第四期）	26 保利 05	245443	2026-06-16	2031-06-16	11	1.85
	26 保利 06	245444	2026-06-16	2033-06-16	20	2.20
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（第五期）（品种二）	26 保利 08	245694	2026-07-17	2033-07-17	27	2.20
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（第六期）（品种二）	26 保利 10	245927	2026-08-21	2033-08-21	25	2.20
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	2021-11-17	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	2022-04-28	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	2022-06-17	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	2022-12-01	2027-12-01	5	2.8
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	2022-12-07	2027-12-07	5	2.8
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	2024-01-24	2027-01-24	20	3
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 MTN001B	102480268	2024-01-24	2029-01-24	5	3.2
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	2024-03-08	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	2024-03-27	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	2024-05-30	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	2024-06-24	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	2024-10-25	2027-10-25	5	2.65
保利发展控股集团股份有限公司	24 保利发	102485283	2024-12-06	2027-12-06	50	2.3

2024 年度第七期中期票据	展 MTN007					
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	2025-02-26	2030-02-26	20	2. 6
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	2025-05-28	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	2025-10-22	2028-10-22	5	2
	25 保利发 展 MTN003B	102584346	2025-10-22	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	2025-11-27	2028-11-27	1	1. 85
	25 保利发 展 MTN004B	102584979	2025-11-27	2030-11-27	29	2. 17

反映发行人偿债能力的指标：
☐适用 ☒不适用

第三节 重要事项

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

☒适用 ☐不适用

报告期内，公司实现签约金额 1351.06 亿元，同比减少 6.93%；营业总收入 1028.60 亿元，同比减少 11.98%；净利润 32.34 亿元，同比减少 55.12%；归母净利润 19.59 亿元，同比减少 40.84%。截至报告期末，公司总资产 11652.30 亿元，较报告期初减少 1.99%，归母净资产 1945.75 亿元，较报告期初增加 0.84%，资产负债率为 71.79%、较期初下降 0.45 个百分点。报告期内公司主要经营情况详见《2026 年半年度报告》第三节“管理层讨论与分析”的相关内容。