

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
2021 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、公司债券相关事项，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 天职国际会计师事务所（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总股本为基数，每10股派发现金红利5.80元（含税），不进行资本公积金转增股本。

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
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	
电话	020-89898833	
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不动产生态平台，综合实力连续多年稳居行业前五，央企第一。2021年，保利发展位居《福布斯》世界排名第201位，行业领导品牌前三。

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，建成保障房超10万套，积极发展保障性租赁住房、拓展公寓业务；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；旗下保利酒店打造了包括“诺雅、雅途、郡雅、悦雅”的民族酒店产品品牌体系；在消费服务领域形成了“时光里”、“保利广场”、“若比邻”三大产品体系，以及“和熹会”养老品牌等多个服务行业标杆；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 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

	2021年	2020年		本年比上年 增减(%)	2019年
		调整后	调整前		
总资产	139,993,305.29	125,144,099.39	125,137,491.91	11.87	103,320,871.96
归属于上市公司股东的净资产	19,556,092.78	18,029,266.56	18,023,109.86	8.47	15,602,194.48
营业收入	28,493,313.63	24,310,948.27	24,309,486.85	17.20	23,593,356.46
归属于上市公司股东的净利润	2,738,783.66	2,894,950.95	2,894,842.99	-5.39	2,795,901.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,682,576.32	2,820,148.64	2,820,041.64	-4.88	2,716,424.91
经营活动产生的现金流量净额	1,055,121.72	1,515,589.53	1,515,047.76	-30.38	3,915,531.57
加权平均净资产收益率(%)	14.39	17.08	17.10	减少2.70个百分点	21.01
基本每股收益(元/股)	2.29	2.42	2.42	-5.61	2.35
稀释每股收益(元/股)	2.29	2.42	2.42	-5.61	2.35

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	2,505,836.71	6,486,310.53	4,847,688.47	14,653,477.92
归属于上市公司股东的净利润	250,115.61	779,794.62	328,553.07	1,380,320.36
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	238,554.47	766,324.30	316,136.49	1,336,684.06
经营活动产生的现金流量净额	-3,004,938.31	523,924.65	605,845.83	2,930,289.55

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

2021 年度，本公司发生同一控制下企业合并，公司根据企业会计准则相关规定调整报表。

4 股东情况

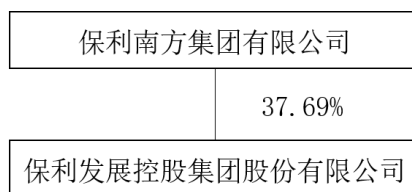
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）				153,465		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）				131,632		
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	628,372,439	5.25	0	无		其他
泰康人寿保险有限责任公司一分 红一个人分红-019L-FH002 沪	491,870,268	4.11	0	无		其他
中国证券金融股份有限公司	357,138,810	2.98	0	无		国有法人
中国保利集团有限公司	335,087,645	2.80	0	无		国有法人
华美国际投资集团有限公司	206,760,000	1.73	0	质押	169,346,000	境内非国 有法人
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	181,100,317	1.51	0	无		其他
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
泰康人寿保险有限责任公司-传 统-普通保险产品-019L- CT001 沪	137,536,654	1.15	0	无		其他
泰康人寿保险有限责任公司-万 能一个险万能	115,137,295	0.96	0	无		其他
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一分红一个人分红-019L-FH002 沪、第九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 沪和第十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。					

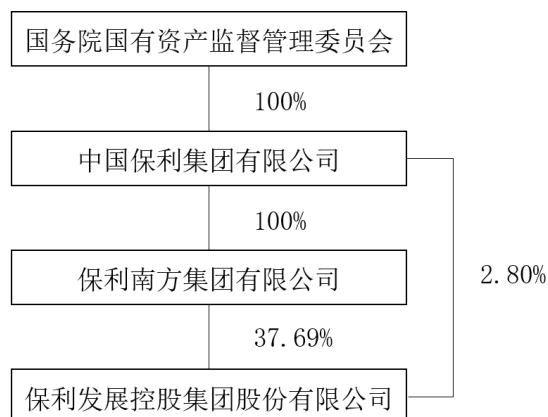
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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(%)
2015 年公司债券 (第一期)	15 保利 02	136088	2022-12-11	0.5	3.00
2016 年公司债券 (第一期)	16 保利 02	136152	2023-01-15	21.4	3.95
2016 年公司债券 (第二期)	16 保利 04	136234	2026-02-25	30	4.19
2020 年公司债券 (第一期)	20 保利 01	163301	2025-04-01	20	3.00
2020 年公司债券 (第二期)	20 保利 03	163633	2025-06-22	15	3.14
	20 保利 04	163634	2027-06-22	5	3.78
2020 年公司债券 (第三期)	20 保利 05	175180	2025-09-29	7	3.72
	20 保利 06	175181	2027-09-29	16.1	4.18
2021 年公司债券 (第一期)	21 保利 01	175726	2026-01-29	16.3	3.68
	21 保利 02	175727	2028-01-29	9	3.98
2021 年公司债券 (第二期)	21 保利 03	175858	2026-03-16	10	3.65
	21 保利 04	175859	2028-03-16	9.4	3.90
2021 年公司债券 (第三期)	21 保利 05	188171	2026-06-01	25	3.39
	21 保利 06	188172	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	2026-07-16	6	3.17
	21 保利 08	188372	2028-07-16	5.9	3.45
2017 年度第一期中期票据	17 保利房产 MTN001	101754116	注	25	5.40
2017 年度第二期中期票据	17 保利房产 MTN002	101754126	注	25	5.40
2020 年度第一期中期票据	20 保利发展 MTN001	102000152	注	9	3.39
2020 年度第二期中期票据	20 保利发展 MTN002	102000627	注	15	3.07
2020 年度第三期中期票据	20 保利发展 MTN003	102000761	注	6	3.49
2020 年度第四期中期票据	20 保利发展 MTN004	102001073	注	15	3.18
2020 年度第五期中期票据	20 保利发展 MTN005	102002161	2023-11-19	20	3.98

2021 年度第一期中期票据	21 保利发展 MTN001	102100596	2024-03-31	25	3.63
2021 年度第二期中期票据	21 保利发展 MTN002	102100763	2024-04-22	25	3.55
2021 年度第三期中期票据	21 保利发展 MTN003	102102252	2024-11-04	30	3.25
2021 年度第四期中期票据	21 保利发展 MTN004	102102331	2026-11-17	20	3.55

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。

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
2015 年公司债券（第一期）	2021 年 12 月 13 日，公司按期支付公司债券“15 保利 02”存续期内第六年的利息。
2016 年公司债券（第一期）	2021 年 1 月 15 日，公司按期兑付公司债券“16 保利 01”存续期内剩余本金和第五年的利息，完成“16 保利 01”到期兑付并摘牌，并按期支付公司债券“16 保利 02”存续期内第五年的利息。
2016 年公司债券（第二期）	2021 年 2 月 25 日，公司按期兑付公司债券“16 保利 03”存续期内剩余本金和第五年的利息，完成“16 保利 03”到期兑付并摘牌，并按期支付公司债券“16 保利 04”存续期内第五年的利息。
2020 年公司债券（第一期）	2021 年 4 月 1 日，公司按期支付公司债券“20 保利 01”存续期内第一年的利息。
2020 年公司债券（第二期）	2021 年 6 月 22 日，公司按期支付公司债券“20 保利 03”和“20 保利 04”存续期内第一年的利息。
2020 年公司债券（第三期）	2021 年 9 月 29 日，公司按期支付公司债券“20 保利 05”和“20 保利 06”存续期内第一年的利息。
2021 年公司债券（第一期）	报告期内，“21 保利 01”、“21 保利 02”、“21 保利 03”、“21 保利 04”、“21 保利 05”、“21 保利 06”、“21 保利 07”和“21 保利 08”未到付息兑付日期，无付息兑付情况发生。
2021 年公司债券（第二期）	
2021 年公司债券（第三期）	
2021 年住房租赁专项公司债券（第一期）	
2016 年度第一期中期票据	2021 年 11 月 7 日，公司按期支付中期票据“16 保利地产 MTN001”本金和存续期第五年的利息。
2017 年度第一期中期票据	2021 年 10 月 25 日，公司按期支付中期票据“17 保利房产 MTN001”存续期第四年的利息。
2017 年度第二期中期票据	2021 年 11 月 8 日，公司按期支付中期票据“17 保利房产 MTN002”存续期第四年的利息。
2018 年度第一期中期票据	2021 年 4 月 23 日，公司按期支付中期票据“18 保利房产 MTN001”本金和存续期第三年的利息。
2018 年度第二期中期票据	2021 年 5 月 6 日，公司按期支付中期票据“18 保利房产 MTN002”本金和存续期第三年的利息。
2018 年度第三期中期票据	2021 年 7 月 9 日，公司按期支付中期票据“18 保利房产 MTN003”本金和存续期第三年的利息。
2018 年度第四期中期票据	2021 年 11 月 29 日，公司按期支付中期票据“18 保利发展 MTN004”本金和存续期第三年的利息。

2019 年度第一期中期票据	2021 年 1 月 21 日，公司按期支付中期票据“19 保利发展 MTN001”存续期第二年的利息。
2020 年度第一期中期票据	2021 年 2 月 24 日，公司按期支付中期票据“20 保利发展 MTN001”存续期第一年的利息。
2020 年度第二期中期票据	2021 年 4 月 13 日，公司按期支付中期票据“20 保利发展 MTN002”存续期第一年的利息。
2020 年度第三期中期票据	2021 年 4 月 22 日，公司按期支付中期票据“20 保利发展 MTN003”存续期第一年的利息。
2020 年度第四期中期票据	2021 年 5 月 27 日，公司按期支付中期票据“20 保利发展 MTN004”存续期第一年的利息。
2020 年度第五期中期票据	2021 年 11 月 19 日，公司按期支付中期票据“20 保利发展 MTN005”存续期第一年的利息。
2021 年度第一期中期票据	报告期内，“2021 保利发展 MTN001”、“2021 保利发展 MTN002”、“2021 保利发展 MTN003”、“2021 保利发展 MTN004”未到付息兑付日期，无付息兑付情况发生。
2021 年度第二期中期票据	
2021 年度第三期中期票据	
2021 年度第四期中期票据	

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

5.2 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。

2021 年，公司实现签约金额 5349.29 亿元，同比增长 6.38%；营业总收入 2850.24 亿元，同比增长 17.19%；实现净利润 371.89 亿元，同比下降 7.14%；归母净利润 273.88 亿元，同比下降 5.39%。2021 年末，公司总资产 13999.33 亿元，同比增长 11.87%；归母净资产 1955.61 亿元，同比增长 8.47%，扣除预收款的资产负债率、净负债率、现金短债比等各项指标均满足“三道红线”的绿档企业标准。

报告期内公司主要经营情况详见《2021 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