

证券代码：600048

证券简称：保利发展

公告编号：2021-082



发行公司债券预案公告

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个别及连带责任。

一、关于公司符合发行公司债券条件的说明

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》以及《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的规定，经对照自查，公司董事会认为本公司符合现行公司债券政策和面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的专业投资者（以下简称“专业投资者”）公开发行公司债券条件的各项规定，具备向专业投资者公开发行公司债券的资格。

二、本次发行概况

（一）发行规模及票面金额

本次发行的公司债券规模为不超过人民币 98 亿元（含人民币 98 亿元）。具体发行规模提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司资金需求和发行时市场情况，在前述范围内确定。本次债券票面金额为人民币 100 元。

（二）债券期限

本次发行的一般公司债券的期限为不超过 10 年（含 10 年），可以为单一期限品种，也可以为多种期限的混合品种。

本次发行的公司债券具体期限构成和各期限品种的发行规模提请股东大会授权董事会或董事会授权人士在发行前根据公司资金需求和发行时市场情况确定。

（三）债券利率及确定方式

本次发行的公司债票面利率将由公司和簿记管理人根据网下询价簿记结果在预设利率区间内协商确定。本次债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

（四）发行方式

本次发行的公司债券采用公开发行方式，在获得中国证监会注册通过后，可以采取一次发行或者分期发行。具体发行方式提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司资金需求和发行时市场情况确定。

（五）担保安排

本次发行的公司债券为无担保债券。

（六）赎回条款或回售条款

本次发行的公司债券是否涉及赎回条款、回售条款以及相关条款的具体内容提请股东大会授权董事会或董事会授权人士确定。

（七）募集资金用途

本次发行的公司债券募集资金拟用于偿还有息债务、补充流动资金、项目建设及适用的法律法规允许的其他用途。具体用途及金额比例提请股东大会授权董事会或董事会获授权人士根据公司实际需求情况确定。

（八）发行对象及向公司股东配售的安排

本次发行的公司债券的发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》等规定的专业投资者。本次发行的公司债券不向公司股东优先配售。

（九）承销方式及上市安排

本次发行的公司债券由主承销商或由主承销商组织的承销团以余额包销方式承销。发行完成后，在满足上市条件的前提下，公司将申请本次发行的公司债券于上海证券交易所上市交易。经监管部门批准/核准，在相关法律法规允许的前提下，公司亦可申请本次发行的公司债券于其他交易场所上市交易。

（十）公司资信情况及偿债保障措施

公司最近三年资信情况良好。在偿债保障措施方面，提请股东大会授权董事会

或董事会授权人士在本次发行的公司债券出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息情况时，将至少采取如下保障措施：

- (1) 不向股东分配利润；
- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- (4) 与公司债券相关的公司主要责任人不得调离。

(十一) 决议有效期

关于本次发行公司债券事宜的决议有效期为自股东大会审议通过之日起至相关授权事项办理完毕之日止。

(十二) 关于本次发行公司债券的授权事项

为合法、高效地开展公司本次公司债券发行工作，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规和规范性文件及《公司章程》的有关规定，公司董事会拟提请公司股东大会授权董事会全权办理与本次发行公司债券有关的全部事宜，包括但不限于：

1、依据国家法律、法规及证券监管部门的有关规定和公司股东大会的决议，结合公司需求和债券市场的具体情况，制定及调整本次公司债券的具体发行方案，修订、调整本次公司债券的发行条款，包括但不限于具体发行规模、债券期限、债券品种、债券利率及其确定方式、发行时机、发行安排（包括是否分期发行及各期发行的数量等）、担保安排、还本付息的期限和方式、评级安排、具体申购办法、具体配售安排、是否设置赎回条款、回售条款、调整票面利率选择权等以及设置的具体内容、募集资金用途及金额比例、偿债保障安排（包括但不限于本次发行方案项下的偿债保障措施）债券上市等与本次公司债券发行方案有关的全部事宜；

2、决定聘请中介机构，办理本次发行公司债券的申报及上市相关事宜；为本次发行公司债券选择债券受托管理人，签署债券受托管理协议以及制定债券持有人会议规则；

3、负责具体实施和执行本次公司债券发行及申请上市事宜，包括但不限于制

定、批准、授权、签署、执行、修改、完成与本次公司债券发行及上市相关的所有必要的文件、合同、协议、合约（包括但不限于承销协议、债券受托管理协议、上市协议及其他法律文件等），并根据监管部门的要求对申报文件进行相应补充或调整；

4、在本次公司债券发行完成后，办理本次公司债券的上市、还本付息等事宜；

5、除涉及有关法律、法规及《公司章程》规定须由股东大会重新表决的事项外，依据监管部门意见、政策变化，或市场条件变化，对与本次公开发行公司债券有关的事项进行相应调整，或根据实际情况决定是否继续进行本次发行公司债券的相关工作；

6、办理与本次发行公司债券有关的其他事项。

公司董事会提请股东大会同意授权公司董事长、总经理、财务总监、董事会秘书为本次发行公司债券的获授权人士，代表公司根据股东大会的决议及董事会授权具体处理与本次发行公司债券有关的事务。

以上授权自股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

三、本公司简要财务会计信息

（一）本公司最近三年及一期合并范围变化情况

1、2021年1-9月本公司合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	河北万茂房地产开发有限公司	新纳入	收购
2	山西保景鑫房地产开发有限公司	新纳入	收购
3	杭州保融置业有限公司	新纳入	取得控制权
4	汕尾市睿驰咨询服务有限公司	新纳入	收购
5	兰州天盈房地产开发有限公司	新纳入	收购
6	成都锐驰企业管理有限公司	新纳入	收购
7	绍兴鸿雅置业有限公司	新纳入	增资扩股
8	天津锐斯企业管理有限公司	新纳入	收购
9	长沙宝西瑞思管理咨询有限公司	新纳入	收购
10	长沙保湖瑞思管理咨询有限公司	新纳入	收购
11	三亚睿思房地产投资有限公司	新纳入	收购

序号	公司名称	变动情况	变动原因
12	四川利达建设工程有限公司	新纳入	收购
13	北京睿斯企业管理有限公司	新纳入	收购
14	广州市瑞思企业管理有限公司	新纳入	收购
15	武汉世纪泓博房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股
16	重庆睿焱企业管理有限公司	新纳入	收购
17	陕西瑞思房地产咨询有限公司	新纳入	收购
18	江西明月山温泉生态康养发展有限公司	新纳入	增资扩股
19	沈阳瑞赐雅骏企业管理有限公司	新纳入	收购
20	陕西华盛新科置业有限公司	新纳入	取得控制权
21	甘肃兴融房地产开发有限公司	新纳入	收购
22	兰州陇臻房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股
23	元氏县碧盛房地产开发有限公司	新纳入	收购
24	湖北品信房地产开发有限公司	新纳入	收购
25	诺楠紫乐轩置业（惠州）有限公司	不再纳入	处置
26	广东中成化工有限公司	不再纳入	处置
27	北京保利通房地产开发有限公司	不再纳入	处置
28	北京未来科技城保昌置业有限公司	不再纳入	处置
29	南京保禹置业有限公司	不再纳入	处置
30	青岛广嘉置业有限公司	不再纳入	处置
31	温州保祥置业有限公司	不再纳入	处置
32	长春和茂房地产开发有限公司	新纳入	新设
33	金华保霖置业有限公司	新纳入	新设
34	温州保源置业有限公司	新纳入	新设
35	温州保悦置业有限公司	新纳入	新设
36	苏州鼎玺置业有限公司	新纳入	新设
37	阜阳和熙房地产开发有限公司	新纳入	新设
38	湖南保嘉置业有限公司	新纳入	新设
39	湖南保福置业有限公司	新纳入	新设
40	汕头弘城投资有限公司	新纳入	新设
41	东莞市和惠投资有限公司	新纳入	新设
42	珠海保金置业有限公司	新纳入	新设
43	惠州市和越置业发展有限公司	新纳入	新设
44	洋浦保旭实业发展有限公司	新纳入	新设
45	包头市保泰利升置业有限公司	新纳入	新设
46	郑州展骏置业有限公司	新纳入	新设

序号	公司名称	变动情况	变动原因
47	洛阳展鹏置业有限公司	新纳入	新设
48	洛阳展通置业有限公司	新纳入	新设
49	淮安保鸿置业有限公司	新纳入	新设
50	淮安保联悦置业有限公司	新纳入	新设
51	连云港保华房地产发展有限公司	新纳入	新设
52	邯郸东筑房地产开发有限公司	新纳入	新设
53	邯郸保邯房地产开发有限公司	新纳入	新设
54	石家庄保丰房地产开发有限公司	新纳入	新设
55	石家庄保冶房地产开发有限公司	新纳入	新设
56	福州中乐投资有限公司	新纳入	新设
57	龙岩保润房地产开发有限公司	新纳入	新设
58	泉州保创发展有限公司	新纳入	新设
59	甘肃陇盈房地产开发有限公司	新纳入	新设
60	兰州陇融房地产开发有限公司	新纳入	新设
61	天水陇旭房地产开发有限公司	新纳入	新设
62	广州市誉东置业有限公司	新纳入	新设
63	保利江南实业有限公司	新纳入	新设
64	苏州锦钿置业有限公司	新纳入	新设
65	上海建贤置业有限公司	新纳入	新设
66	太仓锦雍置业有限公司	新纳入	新设
67	上海锦雍置业有限公司	新纳入	新设
68	太仓锦颂置业有限公司	新纳入	新设
69	太仓保耀置业有限公司	新纳入	新设
70	太仓锦意置业有限公司	新纳入	新设
71	苏州保泓置业有限公司	新纳入	新设
72	南昌保裕置业有限公司	新纳入	新设
73	宜宾市保宜昊运房地产开发有限公司	新纳入	新设
74	大连保润房地产开发有限公司	新纳入	新设
75	沈阳和雅房地产开发有限公司	新纳入	新设
76	沈阳和裕房地产开发有限公司	新纳入	新设
77	杭州保汇置业有限公司	新纳入	新设
78	杭州保源置业有限公司	新纳入	新设
79	佛山南海保祁置业有限公司	新纳入	新设
80	茂名市保冀置业有限公司	新纳入	新设
81	江门保兴置业有限公司	新纳入	新设

序号	公司名称	变动情况	变动原因
82	佛山市禅城区保宸置业有限公司	新纳入	新设
83	清远保奕置业有限公司	新纳入	新设
84	佛山市南海区保狮置业有限公司	新纳入	新设
85	山西中安利君房地产开发有限公司	新纳入	新设
86	太原保君利城房地产开发有限公司	新纳入	新设
87	广东保利粤湾物业服务有限公司	新纳入	新设
88	保利陕西物业服务有限公司	新纳入	新设
89	保利（嘉善）城市运营服务有限公司	新纳入	新设
90	四川保利物业服务有限公司	新纳入	新设
91	陕西荣嘉宝置业有限公司	不再纳入	清算
92	中鸿泰(香港)有限公司	不再纳入	清算
93	HONGTAI CAPITAL LIMITED	不再纳入	清算
94	徐州晟府建筑工程咨询有限公司	不再纳入	清算
95	徐州晟沐建筑工程咨询有限公司	不再纳入	清算
96	成都两湖房地产开发有限公司	不再纳入	清算
97	天津鑫和健身服务有限公司	不再纳入	清算
98	大连保洋发展有限公司	不再纳入	清算
99	Yarra 048 Pty Ltd	不再纳入	清算
100	Yarra 048 Real Estate Development Pty Ltd	不再纳入	清算
101	D&A Milray Pty Ltd ATF D&A Milray Unit Trust	不再纳入	清算
102	St Leonards 048 Service Pty Ltd ATF St Leonards 048 Trust	不再纳入	清算
103	Docklands 048 Service Pty Ltd ATF Docklands 048 Trust	不再纳入	清算

2、2020 年度本公司合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	连云港启辉房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股
2	南昌市钜美房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股
3	凯歌（晋江）置业有限公司	新纳入	增资扩股
4	中山市和越实业投资有限公司	新纳入	新设
5	中山市宜欣房地产开发有限公司	新纳入	新设
6	郑州源利置业有限公司	新纳入	新设
7	郑州隆顺置业有限公司	新纳入	新设
8	郑州展利置业有限公司	新纳入	新设
9	郑州展飞置业有限公司	新纳入	新设
10	郑州展达置业有限公司	新纳入	新设

序号	公司名称	变动情况	变动原因
11	长沙利湖置业有限公司	新纳入	新设
12	长沙湘保辉煌咨询有限公司	新纳入	新设
13	长沙湘保飞腾咨询有限公司	新纳入	新设
14	长春和筑房地产开发有限公司	新纳入	新设
15	益阳保益实业发展有限公司	新纳入	新设
16	徐州晟府建筑工程咨询有限公司	新纳入	新设
17	徐州晟沐建筑工程咨询有限公司	新纳入	新设
18	陕西荣嘉利置业有限公司	新纳入	新设
19	西安荣尚晟置业有限公司	新纳入	新设
20	陕西荣嘉宝置业有限公司	新纳入	新设
21	武汉林泓置业有限公司	新纳入	新设
22	武汉保平金丰置业有限公司	新纳入	新设
23	芜湖保鸿置业有限公司	新纳入	新设
24	温州保宸置业有限公司	新纳入	新设
25	温州保祥置业有限公司	新纳入	新设
26	天水陇嘉房地产开发有限公司	新纳入	新设
27	天津保利广和房地产开发有限公司	新纳入	新设
28	天津保利广源房地产开发有限公司	新纳入	新设
29	太原利华房地产开发有限公司	新纳入	新设
30	太原利锦房地产开发有限公司	新纳入	新设
31	太原太化西环房地产开发有限公司	新纳入	新设
32	太仓致睿商务咨询有限公司	新纳入	新设
33	石家庄保盈房地产开发有限公司	新纳入	新设
34	上海建万置业有限公司	新纳入	新设
35	保利粤东投资发展有限公司	新纳入	新设
36	厦门保利实业有限公司	新纳入	新设
37	厦门同璟房地产开发有限公司	新纳入	新设
38	三亚保锦实业发展有限公司	新纳入	新设
39	泉州中鲤置业有限公司	新纳入	新设
40	泉州保投置业有限公司	新纳入	新设
41	琼海保合实业发展有限公司	新纳入	新设
42	清远璟瑞置业有限公司	新纳入	新设
43	青岛利盛置业有限公司	新纳入	新设
44	保利（山东）物业服务有限公司	新纳入	新设
45	南京东之合房地产开发有限公司	新纳入	新设

序号	公司名称	变动情况	变动原因
46	保利（江苏）物业服务发展有限公司	新纳入	新设
47	南昌保云置业有限公司	新纳入	新设
48	南昌保和置业有限公司	新纳入	新设
49	南昌保明置业有限公司	新纳入	新设
50	南昌保悦置业有限公司	新纳入	新设
51	南昌保瑞置业有限公司	新纳入	新设
52	茂名市保昌置业有限公司	新纳入	新设
53	茂名市保运置业有限公司	新纳入	新设
54	连云港保润房地产发展有限公司	新纳入	新设
55	廊坊保清房地产开发有限公司	新纳入	新设
56	兰州天乾实业投资有限公司	新纳入	新设
57	九江濂投保利晖创城市服务有限公司	新纳入	新设
58	山西金利慧丰置业有限公司	新纳入	新设
59	金华保鑫置业有限公司	新纳入	新设
60	江门宏昌置业有限公司	新纳入	新设
61	广茂（济宁）产业发展有限公司	新纳入	新设
62	淮安晟儒置业有限公司	新纳入	新设
63	保利（怀化）城市运营管理有限公司	新纳入	新设
64	保利安徽物业服务有限公司	新纳入	新设
65	杭州保滨置地有限公司	新纳入	新设
66	广州市保翔置业有限公司	新纳入	新设
67	广州穗泰置业有限公司	新纳入	新设
68	广州市保田置业有限公司	新纳入	新设
69	广州保泓置业有限公司	新纳入	新设
70	广州鑫保房地产开发有限公司	新纳入	新设
71	广州市保惠置业有限公司	新纳入	新设
72	广州白云保利物业服务有限公司	新纳入	新设
73	广州保盈达置业有限公司	新纳入	新设
74	广州穗昭置业有限公司	新纳入	新设
75	赣州众星晟房地产开发有限公司	新纳入	新设
76	赣州保达房地产开发有限公司	新纳入	新设
77	福州中保兴实业发展有限公司	新纳入	新设
78	福州中和投资发展有限公司	新纳入	新设
79	福州中泰投资有限公司	新纳入	新设
80	福州中闽置业有限公司	新纳入	新设

序号	公司名称	变动情况	变动原因
81	福州中欣投资有限公司	新纳入	新设
82	福州中邑置业有限公司	新纳入	新设
83	福清中煦投资有限公司	新纳入	新设
84	佛山市皓能置业有限公司	新纳入	新设
85	佛山市清皓置业有限公司	新纳入	新设
86	佛山南海祁昭置业有限公司	新纳入	新设
87	佛山市南海区保旭置业有限公司	新纳入	新设
88	佛山市睿睿物业管理有限公司	新纳入	新设
89	东莞市和盛实业投资有限公司	新纳入	新设
90	东莞弘璟实业投资有限公司	新纳入	新设
91	大同保瀛房地产开发有限公司	新纳入	新设
92	大连保盛发展有限公司	新纳入	新设
93	大连保洋发展有限公司	新纳入	新设
94	大连保创发展有限公司	新纳入	新设
95	大连保通发展有限公司	新纳入	新设
96	成都和峰利泉房地产开发有限公司	新纳入	新设
97	成都青白江保腾房地产开发有限公司	新纳入	新设
98	成都保锦置业有限公司	新纳入	新设
99	成都泓莱悦房地产开发有限责任公司	新纳入	新设
100	常熟耀泰房地产有限公司	新纳入	新设
101	常德利常实业发展有限公司	新纳入	新设
102	常德保陵实业发展有限公司	新纳入	新设
103	新疆保利晖创城市服务有限公司	新纳入	新设
104	北京致兴房地产开发有限公司	新纳入	新设
105	Poly (Australia) Investment Management Pty Ltd.	新纳入	新设
106	Goulburn 048 Service Pty Ltd. ATF Goulburn 048 Trust	新纳入	新设
107	九江市城投置业有限公司	新纳入	收购
108	陕西乐塬湾房地产开发有限公司	新纳入	收购
109	淮安市联融置业发展有限公司	新纳入	收购
110	东莞云投置业有限公司	新纳入	收购
111	杭州保商御盛商业管理有限公司	新纳入	收购
112	杭州保商御泽商业管理有限公司	新纳入	收购
113	杭州滨颂企业管理有限公司	新纳入	收购
114	西双版纳云城置业有限公司	新纳入	收购
115	昆明欣江合达城市建设有限公司	新纳入	收购

序号	公司名称	变动情况	变动原因
116	西安荣庆实业有限公司	新纳入	收购
117	天津和晟房地产开发有限公司	新纳入	收购
118	广州华皇房地产开发有限公司	新纳入	收购
119	Goulburn 048 Service Pty Ltd. ATF Goulburn 048 Target Trust	新纳入	收购
120	成都鼎骏睿宇置业有限公司	新纳入	收购
121	临汾市西关房地产开发有限公司	新纳入	收购
122	郑州展辉置业有限公司	新纳入	收购
123	佛山市三水高富地产开发有限公司	新纳入	收购
124	深圳市裕和投资有限公司	新纳入	收购
125	广州君御房地产开发有限公司	新纳入	收购
126	长春市吉塔房地产开发有限公司	新纳入	收购
127	大连金泓舟房地产开发有限公司	新纳入	收购
128	成都华昌物业发展有限责任公司	新纳入	收购
129	苏州建馨置业有限公司	新纳入	收购
130	保利（资阳）城市综合服务有限公司	新纳入	取得控制权
131	青岛广林置业有限公司	新纳入	取得控制权
132	青岛保润置业有限公司	新纳入	取得控制权
133	海南台达旅业开发有限公司	新纳入	取得控制权
134	广州中耀实业投资有限公司	新纳入	取得控制权
135	广州保骏置业有限公司	新纳入	取得控制权
136	东莞保越实业投资有限公司	新纳入	取得控制权
137	南京承天通途置业有限公司	新纳入	取得控制权
138	云南广晟曼飞龙旅游度假区开发有限公司	新纳入	取得控制权
139	青岛广臻置业有限公司	新纳入	取得控制权
140	广州诚品置业有限公司	新纳入	取得控制权
141	佛山市顺德区龙光润悦房地产有限公司	新纳入	取得控制权
142	佛山市中交保利房地产有限公司	新纳入	取得控制权
143	北京融筑房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权
144	广东中油洁能新能源有限公司	新纳入	取得控制权
145	广东宜华房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权
146	三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	新纳入	取得控制权
147	三亚碧海锦诚商业管理有限公司	新纳入	取得控制权
148	东莞国铁保利实业发展有限公司	新纳入	取得控制权
149	重庆央鼎置业有限公司	新纳入	取得控制权

序号	公司名称	变动情况	变动原因
150	台州和悦置业有限公司	不再纳入	清算
151	赣州中航置业有限公司	不再纳入	清算
152	清远旺恒旅游投资有限公司	不再纳入	清算
153	广州市保资昇华置业有限公司	不再纳入	清算
154	广州市保毅房地产开发有限公司	不再纳入	清算
155	北京保利成房地产开发有限公司	不再纳入	清算
156	保利安信（青岛）房地产开发有限公司	不再纳入	清算
157	广东金坤房地产发展有限公司	不再纳入	出售转让
158	Jack&Judy Real Estate Pty Ltd.	不再纳入	出售转让
159	珠海天志发展置业有限公司	不再纳入	出售转让
160	保利协鑫（徐州）投资开发有限公司	不再纳入	出售转让

3、2019 年度本公司合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	长春国峰房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股
2	渭南荣润实业有限公司	新纳入	收购
3	新津悦雅房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权
4	青岛源诚西海岸置业有限公司	新纳入	取得控制权
5	保利晖创（重庆）城市综合服务有限公司	新纳入	收购
6	上海华碧置业有限公司	新纳入	增资扩股
7	诺楠紫乐轩置业（惠州）有限公司	新纳入	取得控制权
8	浙江未来域酒店管理有限公司	新纳入	收购
9	邢台融汇房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股
10	河北沐达房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股
11	九江鄱湖置业有限公司	新纳入	收购
12	佛山市百隆房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权
13	佛山保利兴泰房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股
14	北京茂丰置业有限公司	新纳入	收购
15	北京清顺静和养老服务有限公司	新纳入	收购
16	大连睿思企业管理有限公司	新纳入	收购
17	湖南德和房地产开发有限公司	新纳入	收购
18	西安海兴置业有限责任公司	新纳入	增资扩股
19	信保诚（天津）股权投资基金管理有限公司	新纳入	取得控制权

序号	公司名称	变动情况	变动原因
20	上海保运股权投资基金管理有限公司	新纳入	取得控制权
21	广东信保建设投资管理有限公司	新纳入	取得控制权
22	广州市保曦置业有限公司	新纳入	收购
23	广州市保瑞驰实业投资有限公司	新纳入	新设立
24	广州穗兴置业有限公司	新纳入	新设立
25	广州保晋置业有限公司	新纳入	新设立
26	广州保通置业有限公司	新纳入	新设立
27	南京保禹置业有限公司	新纳入	新设立
28	郑州隆瑞置业有限公司	新纳入	新设立
29	中山市和瑞实业投资有限公司	新纳入	新设立
30	广州保昕置业有限公司	新纳入	新设立
31	广州保新置业有限公司	新纳入	新设立
32	广州市盈瑞投资有限公司	新纳入	新设立
33	大连保睿房地产开发有限公司	新纳入	新设立
34	大连保宸房地产开发有限公司	新纳入	新设立
35	长春和善房地产开发有限公司	新纳入	新设立
36	长春和美房地产开发有限公司	新纳入	新设立
37	长春和悦房地产开发有限公司	新纳入	新设立
38	邯郸保利和筑房地产开发有限公司	新纳入	新设立
39	邯郸保利禾辰房地产开发有限公司	新纳入	新设立
40	邢台保弘房地产开发有限公司	新纳入	新设立
41	河北保泽房地产开发有限公司	新纳入	新设立
42	北京保营广筑企业管理有限公司	新纳入	新设立
43	包头保利发展投资有限公司	新纳入	新设立
44	阳江保思物业服务有限公司	新纳入	新设立
45	佛山保利聚珑置业有限公司	新纳入	新设立
46	佛山市南海祁升置业有限公司	新纳入	新设立
47	茂名市保臻置业有限公司	新纳入	新设立
48	江门市宏裕置业有限公司	新纳入	新设立
49	佛山市三水区和源置业有限公司	新纳入	新设立
50	清远保泓置业有限公司	新纳入	新设立
51	湖北保利文旅发展有限公司	新纳入	新设立
52	杭州保颐置业有限公司	新纳入	新设立
53	杭州保旭置业有限公司	新纳入	新设立
54	杭州宁泓城市开发建设建设有限公司	新纳入	新设立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
55	宁波利通建设开发有限公司	新纳入	新设立
56	宁波保通置业有限公司	新纳入	新设立
57	舟山保泓生态文化旅游区开发有限公司	新纳入	新设立
58	成都宏浦创智实业有限公司	新纳入	新设立
59	成都市保华鑫悦房地产开发有限公司	新纳入	新设立
60	林芝鑫悦企业管理有限公司	新纳入	新设立
61	成都蓉府企业管理有限公司	新纳入	新设立
62	湖南保芙置业有限公司	新纳入	新设立
63	湖南利华置业有限公司	新纳入	新设立
64	岳阳利港房地产开发有限公司	新纳入	新设立
65	常州常悦置业有限公司	新纳入	新设立
66	南京市棠悦房地产开发有限公司	新纳入	新设立
67	青岛源诚和璋置业有限公司	新纳入	新设立
68	济宁广仁置业有限公司	新纳入	新设立
69	青岛信保双盈置业有限公司	新纳入	新设立
70	陕西荣泉房地产开发有限公司	新纳入	新设立
71	合肥和宏房地产开发有限公司	新纳入	新设立
72	合肥和禹房地产开发有限公司	新纳入	新设立
73	合肥和玺房地产开发有限公司	新纳入	新设立
74	庐江和禄房地产开发有限公司	新纳入	新设立
75	庐江和腾房地产开发有限公司	新纳入	新设立
76	莆田中誉投资有限公司	新纳入	新设立
77	莆田中璟投资有限公司	新纳入	新设立
78	莆田中益投资有限公司	新纳入	新设立
79	东莞市和旭实业投资有限公司	新纳入	新设立
80	东莞市保泰实业投资有限公司	新纳入	新设立
81	汕尾市和越投资发展有限公司	新纳入	新设立
82	东莞市保铸实业投资有限公司	新纳入	新设立
83	陆河县誉城投资发展有限公司	新纳入	新设立
84	揭阳市和越实业有限公司	新纳入	新设立
85	东莞市保业实业投资有限公司	新纳入	新设立
86	天水保利发展投资有限公司	新纳入	新设立
87	库尔勒保新房地产开发有限公司	新纳入	新设立
88	晋中文津房地产开发有限公司	新纳入	新设立
89	太原保利草坪房地产开发有限公司	新纳入	新设立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
90	太原保利西环房地产开发有限公司	新纳入	新设立
91	太原东峰金虎房地产开发有限公司	新纳入	新设立
92	Ascot 048 Service Pty Ltd	新纳入	新设立
93	Whitehorse 048 Service Pty Ltd	新纳入	新设立
94	Wentworthville 048 Service Pty Ltd	新纳入	新设立
95	Poly (QLD) Development Pty Ltd	新纳入	新设立
96	Grantwell Limited	新纳入	新设立
97	Real Heng Investment GP Limited	新纳入	新设立
98	Real Heng Global Investment AUS Limited	新纳入	新设立
99	山东嘉保商业管理有限公司	新纳入	新设立
100	深圳市富利建设有限公司	新纳入	新设立
101	富利建设集团贵阳有限公司	新纳入	新设立
102	宜昌保和物业服务有限公司	新纳入	新设立
103	湖南省星创城市运营管理有限公司	新纳入	新设立
104	保利中设(北京)物业管理有限公司	新纳入	新设立
105	广东和加家居科技有限公司	新纳入	新设立
106	保利观澜(武汉)物业服务有限公司	新纳入	新设立
107	保利万腾河北物业服务有限公司	新纳入	新设立
108	山东城投保利晖创城市服务有限公司	新纳入	新设立
109	唐山新城投保利城市服务有限公司	新纳入	新设立
110	和创爱奇(广州)运营管理有限公司	新纳入	新设立
111	上海建庆置业有限公司	新纳入	新设立
112	上海建赐公寓管理有限公司	新纳入	新设立
113	金华保骏置业有限公司	新纳入	新设立
114	温州保鑫置业有限公司	新纳入	新设立
115	保利淮安房地产发展有限公司	新纳入	新设立
116	徐州晟东置业有限公司	新纳入	新设立
117	徐州晟通置业有限公司	新纳入	新设立
118	沧州瑞达房地产开发有限公司	新纳入	新设立
119	三亚保瑞实业发展有限公司	新纳入	新设立
120	昆山建律置业有限公司	新纳入	新设立
121	上海建志置业有限公司	新纳入	新设立
122	阜阳保盛房地产开发有限公司	新纳入	新设立
123	保利(广州)旅游产业有限公司	新纳入	新设立
124	汕尾市睿驰咨询服务有限公司	新纳入	新设立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
125	东莞和悦实业投资有限公司	新纳入	新设立
126	云南保利实业有限公司	新纳入	新设立
127	成都航誉科技有限公司	不再纳入	控制权移交
128	长春国兴房地产开发有限公司	不再纳入	控制权移交
129	北京保利融创房地产开发有限公司	不再纳入	控制权移交
130	汕尾市睿驰咨询服务有限公司	不再纳入	控制权移交
131	深圳市和悦实业发展有限公司	不再纳入	清算
132	深圳市航城投资有限公司	不再纳入	清算
133	深圳前海中航里城合伙企业（有限合伙）	不再纳入	清算
134	青岛保驰利建筑工程有限公司	不再纳入	清算
135	上海裕颖房地产开发有限公司	不再纳入	清算
136	上海暄臻房地产开发有限公司	不再纳入	清算
137	佛山保利聚能置业有限公司	不再纳入	清算
138	佛山保利聚能商业服务有限公司	不再纳入	清算
139	佛山安兴邦房地产有限公司	不再纳入	清算
140	杭州保利建霖房地产开发有限公司	不再纳入	清算
141	成都市兴津房地产开发有限公司	不再纳入	清算
142	成都市保津房地产开发有限公司	不再纳入	清算
143	安徽保利物业管理有限公司	不再纳入	清算

4、2018 年度本公司合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	茂名市鸿运地产置业有限公司	新纳入	收购
2	襄阳风神房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股
3	秦皇岛德福房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股
4	秦皇岛山海体育服务有限公司	新纳入	增资扩股
5	长春国联南都房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股
6	长春中金华泰房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股
7	长泰万兆置业有限公司	新纳入	收购
8	福建中联盛房地产开发有限公司	新纳入	收购
9	汕头市荣信投资有限公司	新纳入	收购
10	揭阳市宜华房地产开发有限公司	新纳入	收购
11	烟台正大国民实业发展有限公司	新纳入	收购
12	石家庄市名人房地产开发有限公司	新纳入	收购
13	淳安华锦丝绸纺织有限公司	新纳入	收购

序号	公司名称	变动情况	变动原因
14	武汉庭瑞仁置业有限公司	新纳入	增资扩股
15	武汉庭瑞信置业有限公司	新纳入	增资扩股
16	武汉庭瑞忠置业有限公司	新纳入	增资扩股
17	成都金禾茂置业有限公司	新纳入	收购
18	成都兴光创智实业有限公司	新纳入	收购
19	广东中成化工有限公司	新纳入	收购
20	佛山市南海旭晓贸易有限公司	新纳入	收购
21	四会市居信房地产开发有限公司	新纳入	收购
22	肇庆市南顺置业有限公司	新纳入	收购
23	陕西神禾置业发展有限公司	新纳入	收购
24	湖南浙商地产开发有限公司	新纳入	收购
25	浙江润昇投资管理有限公司	新纳入	收购
26	金华德信置业有限公司	新纳入	收购
27	湖南保利天创物业发展有限公司	新纳入	收购
28	上海泓钧房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权
29	杭州安泽房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权
30	保利协鑫（徐州）投资开发有限公司	新纳入	收购
31	徐州保利鑫城物业管理服务有限公司	新纳入	收购
32	成都市保邑房地产开发有限公司	新纳入	收购
33	张家口和筑房地产开发有限公司	新纳入	新设立
34	广汉和筑房地产开发有限公司	新纳入	新设立
35	成都天利万鑫实业有限责任公司	新纳入	新设立
36	济宁保利投资控股有限公司	新纳入	新设立
37	青岛航保置业有限公司	新纳入	新设立
38	青岛广航置业有限公司	新纳入	新设立
39	青岛广驰锐置业有限公司	新纳入	新设立
40	青岛广驰利置业有限公司	新纳入	新设立
41	青岛广郡投资有限公司	新纳入	新设立
42	潍坊广利信实业有限公司	新纳入	新设立
43	保利（海南）旅游发展有限公司	新纳入	新设立
44	海南鸿瓴置业有限公司	新纳入	新设立
45	海南鸿楚会展有限公司	新纳入	新设立
46	海南裕楚商业有限公司	新纳入	新设立
47	保利若比邻（广州）科技有限公司	新纳入	新设立
48	保利公寓管理有限公司	新纳入	新设立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
49	保利（广州）公寓投资有限公司	新纳入	新设立
50	中饶（厦门）置业有限公司	新纳入	新设立
51	厦门中玮置业有限公司	新纳入	新设立
52	湖南利沙置业有限公司	新纳入	新设立
53	湖南利岳置业有限公司	新纳入	新设立
54	赣州保福置业有限公司	新纳入	新设立
55	晋中保利城房地产开发有限公司	新纳入	新设立
56	河北德善房地产开发有限公司	新纳入	新设立
57	石家庄保润房地产开发有限公司	新纳入	新设立
58	齐河县和筑实业有限公司	新纳入	新设立
59	沧州市和筑房地产开发有限公司	新纳入	新设立
60	长春华旭房地产开发有限公司	新纳入	新设立
61	许昌隆悦置业有限公司	新纳入	新设立
62	长春国兴房地产开发有限公司	新纳入	新设立
63	西安荣和实业有限公司	新纳入	新设立
64	西安荣泽实业有限公司	新纳入	新设立
65	海门市建宏置业有限公司	新纳入	新设立
66	上海建劭置业有限公司	新纳入	新设立
67	惠州市和筑投资有限公司	新纳入	新设立
68	揭阳祥誉实业投资有限公司	新纳入	新设立
69	河源市保腾实业投资有限公司	新纳入	新设立
70	珠海横琴保利利盛实业投资有限公司	新纳入	新设立
71	深圳市和悦实业发展有限公司	新纳入	新设立
72	荆州金海置业有限公司	新纳入	新设立
73	荆州保利金图置业有限公司	新纳入	新设立
74	武汉金万置业有限公司	新纳入	新设立
75	孝感保利金泓置业有限公司	新纳入	新设立
76	武汉新甸置业有限公司	新纳入	新设立
77	武汉星光南岸置业有限公司	新纳入	新设立
78	宜昌金夷置业有限公司	新纳入	新设立
79	慈溪保利锦辰文化发展有限公司	新纳入	新设立
80	绍兴保泓置业有限公司	新纳入	新设立
81	台州保泓置业有限公司	新纳入	新设立
82	金华保润置业有限公司	新纳入	新设立
83	肇庆市弘旺企业管理有限公司	新纳入	新设立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
84	阳江保胜置业有限公司	新纳入	新设立
85	阳江保华置业有限公司	新纳入	新设立
86	韶关市保曜置业有限公司	新纳入	新设立
87	佛山市禅城区盈恒置业有限公司	新纳入	新设立
88	江门市力坤置业有限公司	新纳入	新设立
89	佛山市臻明置业有限公司	新纳入	新设立
90	佛山市正弘置业有限公司	新纳入	新设立
91	深圳保恒达实业有限公司	新纳入	新设立
92	珠海横琴保利利盛实业投资有限公司	新纳入	新设立
93	南通市通州区碧保置业有限公司	新纳入	新设立
94	三亚睿思房地产投资有限公司	新纳入	新设立
95	南京华启置业有限公司	新纳入	新设立
96	南京国电南自科技园发展有限公司	新纳入	新设立
97	Poly (UK) Real Estate Development Limited	新纳入	新设立
98	Poly (UK) Real Estate Management Limited	新纳入	新设立
99	Kingston 048 Limited	新纳入	新设立
100	Doncaster 048 Service Pty Ltd ATF Doncaster 048 Trust	新纳入	新设立
101	Poly Agency Victoria Pty Ltd	新纳入	新设立
102	Cudgegong 048 Service Pty Ltd ATF Cudgegong 048 Trust	新纳入	新设立
103	Terry 048 Service Pty Ltd ATF Terry 048 Trust	新纳入	新设立
104	Poly (NSW) Development Pty Ltd	新纳入	新设立
105	Buckingham 048 Service Pty Ltd ATF Buckingham 048 Trust	新纳入	新设立
106	Poly (CA) Development Management LLC	新纳入	新设立
107	青岛保驰利建筑工程有限公司	新纳入	新设立
108	长沙宝西瑞思管理咨询有限公司	新纳入	新设立
109	长沙保湖瑞思管理咨询有限公司	新纳入	新设立
110	昆明保成置业有限公司	新纳入	新设立
111	徐州晟荣置业有限公司	新纳入	新设立
112	贵阳保成企业管理有限责任公司	新纳入	新设立
113	北京保和筑美公寓管理有限公司	新纳入	新设立
114	武汉保裕置业有限公司	新纳入	新设立
115	珠海斗门佳利建设有限公司	新纳入	新设立
116	吉安市保利金物业管理有限公司	新纳入	新设立
117	广州保利和悦健康养老服务有限公司	新纳入	新设立
118	慈溪保骏投资管理有限公司	新纳入	新设立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
119	广州增城保利物业投资有限公司	新纳入	新设立
120	广州和创中味餐饮服务有限公司	新纳入	新设立
121	石家庄保利嘉润房地产开发有限公司	新纳入	新设立
122	成都香投新时代房地产开发有限公司	新纳入	新设立
123	林芝西兴实业有限公司	新纳入	新设立
124	成都市兴津房地产开发有限公司	新纳入	新设立
125	成都市保津房地产开发有限公司	新纳入	新设立
126	广州市瑞泰企业管理有限公司	新纳入	新设立
127	广州市瑞平企业管理有限公司	新纳入	新设立
128	广州市瑞恒企业管理有限公司	新纳入	新设立
129	广州市瑞咨企业管理有限公司	新纳入	新设立
130	广州市瑞富企业管理有限公司	新纳入	新设立
131	广州市瑞保企业管理有限公司	新纳入	新设立
132	广州市睿驰企业管理有限公司	新纳入	新设立
133	洛阳都利置业有限公司	不再纳入	处置
134	台州保宸置业有限公司	不再纳入	转让
135	台州和隆置业有限公司	不再纳入	转让
136	天津和晟房地产开发有限公司	不再纳入	处置
137	营口合利房地产开发有限公司	不再纳入	转让
138	南京润巨建设有限公司	不再纳入	转让
139	保利地产投资顾问有限公司	不再纳入	转让
140	西藏保利爱家房地产经纪有限公司	不再纳入	转让
141	西藏赢凯房产咨询有限公司	不再纳入	转让
142	天津锐斯企业管理有限公司	不再纳入	转让
143	成都锐驰企业管理有限公司	不再纳入	转让
144	北京睿斯企业管理有限公司	不再纳入	转让
145	沈阳瑞赐雅骏企业管理有限公司	不再纳入	转让
146	重庆睿炽企业管理有限公司	不再纳入	转让
147	大连睿思企业管理有限公司	不再纳入	转让
148	三亚睿思房地产投资有限公司	不再纳入	转让
149	陕西瑞思房地产咨询有限公司	不再纳入	转让
150	长沙宝西瑞思管理咨询有限公司	不再纳入	转让
151	长沙保湖瑞思管理咨询有限公司	不再纳入	转让
152	广州市瑞思企业管理有限公司	不再纳入	转让
153	Poly & Southlink Developments Pty Ltd	不再纳入	转让

序号	公司名称	变动情况	变动原因
154	Golden Asset Highett Pty Ltd ATF Golden Asset Highett Unit Trust	不再纳入	转让
155	佛山市骏隆房地产有限公司	不再纳入	处置
156	沈阳保利溪岸房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权
157	大连金嵘房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权
158	大连金玺房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权
159	大连金保房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权
160	上海华轶实业有限公司	不再纳入	丧失控制权
161	佛山保利正高房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权
162	重庆葆昌房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权
163	广州越禾房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权
164	天津正晟房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权
165	天津保创房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权
166	广州保利紫薇花园项目	不再纳入	丧失控制权
167	成都市保利锦兴实业有限公司	不再纳入	清算
168	成都保利兴蓉实业有限公司	不再纳入	清算
169	青岛保利广成置业有限公司	不再纳入	清算
170	青岛保利广源置业有限公司	不再纳入	清算
171	青岛保利双元置业有限公司	不再纳入	清算
172	辽宁富利建筑安装工程有限公司	不再纳入	清算
173	上海保利建壅房地产有限公司	不再纳入	清算
174	上海保利建晔房地产有限公司	不再纳入	清算
175	武汉林宇房地产开发有限公司	不再纳入	清算
176	深圳市安锦投资管理有限公司	不再纳入	清算
177	杭州标凡投资管理有限公司	不再纳入	清算
178	青岛保信恒建筑工程有限公司	不再纳入	清算
179	温州保宸房地产开发有限公司	不再纳入	清算
180	沈阳恒富房地产开发有限公司	不再纳入	清算
181	江苏保利宁怡房地产开发有限公司	不再纳入	清算
182	南京航泰园林有限公司	不再纳入	清算
183	深圳市航投投资有限公司	不再纳入	清算
184	深圳市航园投资有限公司	不再纳入	清算
185	东莞市中骏房地产开发有限公司	不再纳入	清算
186	长春广田房地产开发有限公司	不再纳入	清算

(二) 本公司最近三年及一期的资产负债表、利润表及现金流量表

1、本公司最近三年及一期合并财务报表

(1) 合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金	13,210,891.40	14,600,764.57	13,941,943.31	11,343,128.70
交易性金融资产	11,237.48	50,722.73	7,279.95	-
衍生金融资产	9,531.22	29,473.50	27,632.21	38,713.26
应收票据	1,491.32	150.00	-	3,796.00
应收账款	330,509.41	245,031.51	184,527.80	200,585.45
预付款项	5,651,880.80	4,219,666.60	4,275,095.36	2,604,493.23
其他应收款	16,737,815.35	15,324,511.11	13,312,481.41	11,935,240.07
其中：应收利息	315.28	2,761.99	7,631.52	886.23
应收股利	29,872.26	24,895.40	25,060.67	14,852.69
存货	83,957,517.04	74,147,538.37	58,400,143.50	47,450,508.57
合同资产	191,975.06	154,353.13	-	-
其他流动资产	6,315,372.13	4,850,340.60	3,543,093.03	3,071,684.40
流动资产合计	126,418,221.23	113,622,552.12	93,692,196.57	76,648,149.68
非流动资产：				
发放贷款及垫款	79,385.00	179,195.24	49,188.70	32,012.34
可供出售金融资产	-	-	-	162,842.97
长期股权投资	8,404,382.92	7,254,988.54	5,904,625.59	4,848,938.49
其他权益工具投资	33,168.94	33,122.67	33,000.00	-
其他非流动金融资产	228,911.46	232,971.13	278,009.25	-
投资性房地产	2,506,709.93	2,123,195.42	1,950,963.37	1,989,001.81
固定资产	834,549.56	765,899.99	747,197.16	459,398.41
在建工程	56,649.25	54,646.25	49,526.77	87,763.85
使用权资产	574,377.30	4,021.96	2,967.60	
无形资产	43,871.55	42,976.68	38,924.29	11,886.04
商誉	6,682.41	6,682.41	4,895.91	4,805.49
长期待摊费用	47,900.42	55,906.69	53,176.87	35,609.50
递延所得税资产	753,475.95	761,332.81	516,199.89	368,983.74
非流动资产合计	13,570,064.68	11,514,939.79	9,628,675.39	8,001,242.64
资产总计	139,988,285.92	125,137,491.91	103,320,871.96	84,649,392.32

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债：				
短期借款	499,852.93	477,701.15	313,347.36	301,123.65
衍生金融负债	1,277.84	2,115.89	-	-
应付票据	1,435,039.11	1,491,876.90	782,756.33	463,686.31
应付账款	11,687,757.04	13,656,376.69	10,532,534.63	4,604,946.95
预收款项	98,133.90	86,843.99	32,781,289.89	29,979,500.57
合同负债	45,989,902.17	36,563,082.24	93,673.19	-
应付职工薪酬	37,567.83	41,072.74	36,999.26	31,491.12
应交税费	76,149.70	-362,750.58	-908,921.20	-691,428.81
其他应付款	11,032,103.83	14,052,137.59	10,005,803.43	5,229,688.46
其中：应付利息	92,241.12	132,008.41	94,791.57	91,739.06
应付股利	15,075.00	21,654.80	15,839.19	20,892.10
一年内到期的非流动负债	5,201,192.59	5,979,936.68	6,332,564.61	4,570,687.47
其他流动负债	4,042,938.94	3,187,407.30	-	-
流动负债合计	80,101,915.87	75,175,800.59	59,970,047.50	44,489,695.73
非流动负债：				
长期借款	24,714,680.21	20,716,040.98	17,207,233.44	18,187,395.20
应付债券	3,684,317.22	2,506,634.20	3,151,785.49	3,306,511.76
租赁负债	532,627.18	2,823.21	2,727.76	-
递延收益	5,861.13	5,787.85	-	-
递延所得税负债	56,329.66	66,616.67	36,876.91	16,354.03
非流动负债合计	28,993,815.40	23,297,902.92	20,398,623.60	21,510,260.99
负债合计	109,095,731.28	98,473,703.51	80,368,671.10	65,999,956.72
所有者权益：				
实收资本	1,197,010.76	1,196,761.57	1,193,267.52	1,189,502.91
其他权益工具	2,018,000.00	2,018,000.00	1,568,000.00	650,000.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	2,018,000.00	2,018,000.00	1,568,000.00	650,000.00
资本公积	1,835,343.01	1,831,303.24	1,832,316.39	1,524,559.21
其他综合收益	11,155.21	19,157.79	-2,007.14	16,133.67
盈余公积	511,103.94	511,103.94	379,772.39	356,139.46
未分配利润	12,890,301.23	12,446,783.31	10,630,845.31	8,455,916.34
归属母公司所有者权益合计	18,462,914.14	18,023,109.86	15,602,194.48	12,192,251.59
少数股东权益	12,429,640.50	8,640,678.54	7,350,006.38	6,457,184.01

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
所有者权益合计	30,892,554.64	26,663,788.40	22,952,200.86	18,649,435.60
负债和所有者权益总计	139,988,285.92	125,137,491.91	103,320,871.96	84,649,392.32

(2) 合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	13,846,000.63	24,320,786.19	23,598,103.57	19,455,549.14
其中：营业收入	13,838,705.78	24,309,486.85	23,593,356.46	19,451,384.25
利息收入	5,797.13	5,905.57	3,672.09	3,714.31
手续费及佣金收入	1,497.72	5,393.77	1,075.02	450.58
二、营业总成本	11,599,586.09	19,805,838.57	18,884,188.31	15,949,441.64
其中：营业成本	9,716,921.60	16,395,107.19	15,344,963.63	13,133,879.83
税金及附加	805,030.43	1,849,537.09	2,184,055.39	1,612,236.79
销售费用	378,713.57	687,662.33	668,066.40	591,220.73
管理费用	329,747.38	431,504.32	423,304.44	349,544.76
研发费用	84,054.15	126,047.02	5,625.87	4,094.50
财务费用	285,118.96	315,980.62	258,172.57	258,465.03
加：其他收益	10,576.43	15,193.88	4,924.63	188.84
投资收益	240,218.86	614,142.14	370,158.67	268,974.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	221,309.43	505,408.28	350,339.54	190,190.42
公允价值变动收益	15,649.84	5,338.65	71,289.73	19,042.45
信用减值损失	-23,954.05	-7,050.06	-15,445.34	-
资产处置收益	146.07	-1,008.73	169.15	53.84
资产减值损失	-	84,903.36	-104,784.34	-235,103.89
三、营业利润	2,489,051.68	5,226,466.87	5,040,227.76	3,559,263.58
加：营业外收入	29,610.28	40,913.46	35,259.92	36,617.70
减：营业外支出	12,105.32	13,604.79	22,416.11	17,851.28
四、利润总额	2,506,556.65	5,253,775.54	5,053,071.57	3,578,030.01
减：所得税费用	564,989.14	1,248,954.78	1,297,674.95	963,116.35
五、净利润	1,941,567.50	4,004,820.76	3,755,396.62	2,614,913.66
归属于母公司所有者的净利润	1,358,343.22	2,894,842.99	2,795,901.98	1,890,371.53
少数股东损益	583,224.29	1,109,977.77	959,494.65	724,542.13
六、其他综合收益的税后净额	-8,002.59	21,164.93	6,830.70	-10,461.31
七、综合收益总额	1,933,564.92	4,025,985.68	3,762,227.33	2,604,452.35

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,350,340.63	2,916,007.91	2,802,730.83	1,879,910.22
归属于少数股东的综合收益总额	583,224.29	1,109,977.77	959,496.49	724,542.13
八、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）	1.13	2.42	2.35	1.59
（二）稀释每股收益（元/股）	1.13	2.42	2.35	1.59

（3）合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	24,863,833.41	32,297,063.74	28,203,877.24	26,977,666.36
收取利息、手续费及佣金的现金	8,052.74	11,317.06	5,091.60	4,318.94
收到的税费返还	215,953.49	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	11,087,125.65	8,742,920.51	7,096,253.57	4,131,507.09
经营活动现金流入小计	36,174,965.29	41,051,301.31	35,305,222.42	31,113,492.39
购买商品、接受劳务支付的现金	20,809,394.69	24,453,560.25	20,225,494.95	14,382,324.78
客户贷款及垫款净增加额	-100,860.32	132,090.97	17,549.97	-8,879.42
支付给职工以及为职工支付的现金	666,701.32	814,653.87	759,836.32	634,480.31
支付的各项税费	4,331,823.93	4,549,933.48	4,465,883.41	3,757,030.82
支付其他与经营活动有关的现金	12,343,330.97	9,586,014.96	5,920,926.20	11,159,203.76
经营活动现金流出小计	38,050,390.57	39,536,253.55	31,389,690.84	29,924,160.25
经营活动产生的现金流量净额	-1,875,425.28	1,515,047.76	3,915,531.57	1,189,332.14
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	194,657.55	106,566.60	40,339.70	29,224.53
取得投资收益收到的现金	110,892.11	84,057.32	34,292.07	119,607.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	183.00	101,851.59	1,194.72	887.48
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	45,043.84	3,000.00	4,340.05	165,498.82
收到其他与投资活动有关的现金	59,387.59	361,742.47	135,053.74	137,266.92
投资活动现金流入小计	410,164.08	657,217.97	215,220.26	452,485.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,705.75	39,746.74	27,911.90	60,384.96
投资支付的现金	2,213,938.45	760,363.62	1,147,322.01	1,471,248.70
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	96,568.05	253,086.94	73,367.67	125,400.00

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
支付其他与投资活动有关的现金	144,177.02	296,764.69	16,456.17	141,369.36
投资活动现金流出小计	2,469,389.27	1,349,961.99	1,265,057.75	1,798,403.02
投资活动产生的现金流量净额	-2,059,225.19	-692,744.01	-1,049,837.49	-1,345,917.36
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	435,516.37	792,892.63	1,804,229.93	1,278,267.65
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	434,001.76	246,716.73	860,706.40	1,095,899.01
取得借款收到的现金	13,311,890.97	15,134,008.50	10,241,795.04	13,983,830.56
收到其他与筹资活动有关的现金	-	70.00	-	-
筹资活动现金流入小计	13,747,407.34	15,926,971.13	12,046,024.97	15,262,098.21
偿还债务支付的现金	7,885,276.76	13,131,043.93	9,828,887.78	8,275,214.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,045,191.81	2,903,534.02	2,332,886.82	2,140,054.67
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	935,205.12	245,241.64	218,726.70	266,713.28
支付其他与筹资活动有关的现金	222,759.68	80,186.89	167,715.47	197,053.68
筹资活动现金流出小计	11,153,228.26	16,114,764.84	12,329,490.07	10,612,322.86
筹资活动产生的现金流量净额	2,594,179.08	-187,793.71	-283,465.11	4,649,775.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,394.60	-3,953.99	7,635.13	16,089.21
五、现金及现金等价物净增加额	-1,342,865.99	630,556.05	2,589,864.10	4,509,279.34
加：期初现金及现金等价物余额	14,527,983.90	13,897,427.85	11,307,563.75	6,798,284.41
六、期末现金及现金等价物余额	13,185,117.91	14,527,983.90	13,897,427.85	11,307,563.75

2、本公司最近三年母公司财务报表

(1) 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金	600,922.66	2,628,565.61	2,245,330.81	1,831,188.25
交易性金融资产	11,237.48	45,040.00	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	5,197.01	6,086.98	5,465.67	3,591.05
预付款项	78,944.95	105,223.07	428,217.17	377,448.75
其他应收款	39,637,025.82	32,258,997.58	28,933,783.04	24,832,261.59
其中：应收利息	-	-	-	-

应收股利	1,825,100.41	1,063,949.18	289,258.00	-
存货	113,433.13	85,540.43	47,058.99	50,610.89
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	36,293.01	17,332.78	1484.63	31.50
流动资产合计	40,483,054.05	35,146,786.46	31,661,340.31	27,095,132.05
非流动资产：	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	22,365.71
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	3,141,048.29	2,799,270.32	2,802,473.30	2,591,230.55
其他权益工具投资	33,000.00	33,000.00	33,000.00	-
其他非流动金融资产	62,770.37	68,689.93	60,632.80	-
投资性房地产	232,314.98	111,361.19	115,691.86	119,578.98
固定资产	46,364.99	20,334.80	21,618.55	22,304.44
无形资产	4,718.61	4,610.29	4,175.87	2,958.28
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	270.04	296.07	413.24	413.24
递延所得税资产	1,227.78	1,240.95	2,036.95	2,013.20
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	3,521,715.05	3,038,803.54	3,040,042.57	2,760,864.39
资产总计	44,004,769.10	38,185,590.00	34,701,382.88	29,855,996.44
流动负债：	-	-	-	-
短期借款	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	46,349.13	75,311.20	159,928.81	161,314.49
预收款项	27,024.17	-	12,303.15	13,494.90
合同负债	2,991.98	3,478.88	-	-
应付职工薪酬	2,176.92	2,221.29	2,251.10	2,586.24
应交税费	18,911.26	-14,605.96	-34,655.68	-36,559.21
其他应付款	32,649,973.53	26,822,867.19	23,467,049.85	19,185,241.79
其中：应付利息	59,672.01	65,629.66	70,468.65	65,605.60
应付股利	-	17,529.13	8809.74	-
一年内到期的非流动负债	1,352,715.64	1,651,951.85	1,639,557.04	399,955.71
其他流动负债	120.02	244.75	-	-

流动负债合计	34,100,262.65	28,541,469.20	25,246,434.28	19,726,033.92
非流动负债：	-	-		
长期借款	1,358,064.20	2,167,000.82	2,116,796.70	2,819,420.91
应付债券	2,718,400.13	1,535,229.72	2,115,258.00	2,629,341.23
递延所得税负债	8,851.16	8,193.39	6179.11	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	4,085,315.50	3,710,423.93	4,238,233.81	5,448,762.14
负债合计	38,185,578.14	32,251,893.13	29,484,668.08	25,174,796.06
所有者权益：	-			
实收资本	1,197,010.76	1,196,761.57	1,193,267.52	1,189,502.91
其他权益工具	2,018,000.00	2,018,000.00	1,568,000.00	650,000.00
资本公积	1,629,361.10	1,629,285.50	1,607,278.14	1,584,319.48
其他综合收益	-1,356.34	-1,356.34	-9974.59	-5,423.91
盈余公积	511,103.94	511,103.94	379,772.39	356,139.46
未分配利润	465,071.50	579,902.20	478,371.34	906,662.44
所有者权益合计	5,819,190.96	5,933,696.87	5,216,714.79	4,681,200.37
负债和所有者权益总计	44,004,769.10	38,185,590.00	34,701,382.88	29,855,996.44

(2) 母公司利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	79,275.30	239,619.94	91,893.01	104,558.91
减：营业成本	12,500.09	17,548.94	12,785.40	30,219.34
税金及附加	-910.75	8,055.68	5,932.31	9,965.13
销售费用	2,390.44	8,361.39	4,530.86	9,950.55
管理费用	23,164.84	30,930.31	35,538.81	35,068.83
研发费用	-	-	-	-
财务费用	124,378.26	95,361.47	50,526.52	30,627.97
加：其他收益	649.84	154.26	14.45	-
投资净收益	881,633.83	1,231,034.09	250,104.97	441,265.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	19,209.92	39,357.60	55,344.19	39,221.91
公允价值变动收益	2,631.10	8,057.13	6,123.56	-
信用减值损失	-5.24	-277.34	-123.71	-
资产减值损失	-	-	-	4.26
资产处置收益	8.77	-0.25	-	-

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
二、营业利润	802,670.70	1,318,330.06	238,698.40	429,996.81
加：营业外收入	133.11	376.80	484.28	1,113.43
减：营业外支出	1,232.88	2,604.30	4,045.15	1,871.09
三、利润总额	801,570.93	1,316,102.56	235,137.53	429,239.15
减：所得税费用	1,576.33	2,787.07	12,752.83	124.43
四、净利润	799,994.60	1,313,315.49	222,384.71	429,114.72
五、其他综合收益的税后净额	-	8,618.25	-4,550.68	-5,414.74
六、综合收益总额	799,994.60	1,321,933.73	217,834.02	423,699.98

(3) 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	100,323.50	30,099.76	49,156.58	68,799.79
收到的税费返还	372.88	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	57,398,960.44	15,070,740.13	50,378,949.33	45,858,711.32
经营活动现金流入小计	57,499,656.82	15,100,839.89	50,428,105.91	45,927,511.11
购买商品、接受劳务支付的现金	4,896.60	5,569.57	63,167.81	24,127.96
支付给职工以及为职工支付的现金	15,422.48	16,206.32	14,459.86	11,797.67
支付的各项税费	21,957.23	102,833.54	28,723.39	31,065.25
支付其他与经营活动有关的现金	58,070,856.47	13,243,510.54	49,809,002.99	44,692,701.31
经营活动现金流出小计	58,113,132.78	13,368,119.96	49,915,354.04	44,759,692.19
经营活动产生的现金流量净额	-613,475.96	1,732,719.92	512,751.87	1,167,818.92
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	68,914.92	40,600.00	20,400.00	2,250.00
取得投资收益收到的现金	86,357.16	63,407.31	127,882.86	151,287.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	14.93	-	11.16	17.76
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	155,287.02	104,007.31	148,294.02	153,555.31

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	364,141.68	2,168.62	1,904.68	2,350.54
投资支付的现金	167,158.69	53,990.00	237,019.46	497,435.72
支付其他与投资活动有关的现金	0.01	-	-	-
投资活动现金流出小计	531,300.38	56,158.62	238,924.14	499,786.26
投资活动产生的现金流量净额	-376,013.36	47,848.68	-90,630.12	-346,230.95
三、筹资活动产生的现金流量：	-			
吸收投资收到的现金	1,666.83	473,335.49	943,523.53	182,368.64
取得借款收到的现金	1,569,000.00	1,366,500.00	622,000.00	1,709,000.00
筹资活动现金流入小计	1,570,666.83	1,839,835.49	1,565,523.53	1,891,368.64
偿还债务支付的现金	1,493,464.31	1,892,368.22	661,124.23	633,510.08
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,114,494.14	1,344,801.07	908,570.06	775,247.48
支付其他与筹资活动有关的现金	862.00	-	3,808.43	629.00
筹资活动现金流出小计	2,608,820.45	3,237,169.29	1,573,502.72	1,409,386.56
筹资活动产生的现金流量净额	-1,038,153.63	-1,397,333.80	-7,979.19	481,982.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-2,027,642.95	383,234.81	414,142.56	1,303,570.05
加：期初现金及现金等价物余额	2,628,565.61	2,245,330.81	1,831,188.25	527,618.20
六、期末现金及现金等价物余额	600,922.66	2,628,565.61	2,245,330.81	1,831,188.25

(三) 最近三年及一期本公司主要财务指标

项目	2021年9月30日 /2021年1-9月	2020年12月31日 /2020年度	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度
资产负债率	77.93%	78.69%	77.79%	77.97%
流动比率	1.58	1.51	1.56	1.72
速动比率	0.53	0.53	0.59	0.66
应收账款周转率（次/年）	48.09	113.18	122.53	100.76
存货周转率（次/年）	0.12	0.25	0.29	0.29
销售毛利率	29.78%	32.56%	34.96%	32.48%
销售净利率	14.03%	16.47%	15.92%	13.44%
加权平均净资产收益率	7.31%	17.10%	21.01%	16.63%

注：上述财务指标计算方法如下

(1) 资产负债率=负债总额/资产总额

(2) 流动比率=流动资产/流动负债

(3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

(4) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额=营业收入/[(期初应收账款+期末应收账款)/2]

(5) 存货周转率=营业成本/平均存货=营业成本/[(期初存货+期末存货)/2]

(6) 销售毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

(7) 销售净利率=净利润/营业收入

(8) 加权平均净资产收益率= $P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$,

其中：P 对应于归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数；

(四) 管理层简明财务分析

截至 2021 年 9 月末，公司控股子公司数量较多，母公司报表口径财务数据在资产、收入、利润等情况较难客观反映公司整体财务状况，因此将以公司合并报表口径财务数据为基础，简要分析公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性。

1、资产结构分析

最近三年及一期末，本公司资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	13,210,891.40	9.44%	14,600,764.57	11.67%	13,941,943.31	13.49%	11,343,128.70	13.40%
应收票据	1,491.32	0.00%	150.00	0.00%	-	-	3,796.00	0.00%
应收账款	330,509.41	0.24%	245,031.51	0.20%	184,527.80	0.18%	200,585.45	0.24%

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预付款项	5,651,880.80	4.04%	4,219,666.60	3.37%	4,275,095.36	4.14%	2,604,493.23	3.08%
其他应收款	16,737,815.35	11.96%	15,324,511.11	12.25%	13,312,481.41	12.88%	11,935,240.07	14.10%
存货	83,957,517.04	59.97%	74,147,538.37	59.25%	58,400,143.50	56.52%	47,450,508.57	56.06%
合同资产	191,975.06	0.14%	154,353.13	0.12%	-	-	-	-
其他流动资产	6,315,372.13	4.51%	4,850,340.60	3.88%	3,543,093.03	3.43%	3,071,684.40	3.63%
流动资产合计	126,418,221.23	90.31%	113,622,552.12	90.80%	93,692,196.57	90.68%	76,648,149.68	90.55%
非流动资产：								
发放贷款及垫款	79,385.00	0.06%	179,195.24	0.14%	49,188.70	0.05%	32,012.34	0.04%
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	162,842.97	0.19%
长期股权投资	8,404,382.92	6.00%	7,254,988.54	5.80%	5,904,625.59	5.71%	4,848,938.49	5.73%
其他权益工具投资	33,168.94	0.02%	33,122.67	0.03%	33,000.00	0.03%	-	-
其他非流动金融资产	228,911.46	0.16%	232,971.13	0.19%	278,009.25	0.27%	-	-
投资性房地产	2,506,709.93	1.79%	2,123,195.42	1.70%	1,950,963.37	1.89%	1,989,001.81	2.35%
固定资产	834,549.56	0.60%	765,899.99	0.61%	747,197.16	0.72%	459,398.41	0.54%
使用权资产	574,377.30	0.41%	4,021.96	0.00%	2,967.60	0.00%	-	-
无形资产	43,871.55	0.03%	42,976.68	0.03%	38,924.29	0.04%	11,886.04	0.01%
商誉	6,682.41	0.00%	6,682.41	0.01%	4,895.91	0.00%	4,805.49	0.01%
长期待摊费用	47,900.42	0.03%	55,906.69	0.04%	53,176.87	0.05%	35,609.50	0.04%
递延所得税资产	753,475.95	0.54%	761,332.81	0.61%	516,199.89	0.50%	368,983.74	0.44%
非流动资产合计	13,570,064.68	9.69%	11,514,939.79	9.20%	9,628,675.39	9.32%	8,001,242.64	9.45%
资产总计	139,988,285.92	100.00%	125,137,491.91	100.00%	103,320,871.96	100.00%	84,649,392.32	100.00%

最近三年及一期，由于本公司业务的不断扩大带动存货等科目余额的持续上升，公司资产总额保持着相对较快增长的态势。最近三年及一期末，本公司资产总额分别为 84,649,392.32 万元、103,320,871.96 万元、125,137,491.91 万元和 139,988,285.92 万元，近三年年均复合增长率达到 21.59%。

本公司资产结构较为稳定，同时呈现出流动资产占比较高，非流动资产占比较低的特点，其中流动资产主要由存货、货币资金、其他应收款等科目构成，符合房地产行业的业务特点。最近三年及一期末，本公司流动资产合计分别为 76,648,149.68 万元、93,692,196.57 万元、113,622,552.12 万元和 126,418,221.23 万元，

占资产总额的比重分别为 90.55%、90.68%、90.80%和 90.31%；本公司非流动资产合计分别为 8,001,242.64 万元、9,628,675.39 万元、11,514,939.79 万元和 13,570,064.68 万元，占资产总额的比重分别为 9.45%、9.32%、9.20%和 9.69%。

2、负债结构分析

最近三年及一期末，本公司负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	499,852.93	0.46%	477,701.15	0.49%	313,347.36	0.39%	301,123.65	0.46%
应付票据	1,435,039.11	1.32%	1,491,876.90	1.52%	782,756.33	0.97%	463,686.31	0.70%
应付账款	11,687,757.04	10.71%	13,656,376.69	13.87%	10,532,534.63	13.11%	4,604,946.95	6.98%
预收款项	98,133.90	0.09%	86,843.99	0.09%	32,781,289.89	40.79%	29,979,500.57	45.42%
合同负债	45,989,902.17	42.16%	36,563,082.24	37.13%	93,673.19	0.12%	-	-
应付职工薪酬	37,567.83	0.03%	41,072.74	0.04%	36,999.26	0.05%	31,491.12	0.05%
应交税费	76,149.70	0.07%	-362,750.58	-0.37%	-908,921.20	-1.13%	-691,428.81	-1.05%
其他应付款	11,032,103.83	10.11%	14,052,137.59	14.27%	10,005,803.43	12.45%	5,229,688.46	7.92%
一年内到期的非流动负债	5,201,192.59	4.77%	5,979,936.68	6.07%	6,332,564.61	7.88%	4,570,687.47	6.93%
其他流动负债	4,042,938.94	3.71%	3,187,407.30	3.24%	-	-	-	-
流动负债合计	80,101,915.87	73.42%	75,175,800.59	76.34%	59,970,047.50	74.62%	44,489,695.73	67.41%
非流动负债：								
长期借款	24,714,680.21	22.65%	20,716,040.98	21.04%	17,207,233.44	21.41%	18,187,395.20	27.56%
应付债券	3,684,317.22	3.38%	2,506,634.20	2.55%	3,151,785.49	3.92%	3,306,511.76	5.01%
租赁负债	532,627.18	0.49%	2,823.21	0.00%	2,727.76	0.00%	-	-
递延所得税负债	56,329.66	0.05%	66,616.67	0.07%	36,876.91	0.05%	16,354.03	0.02%
非流动负债合计	28,993,815.40	26.58%	23,297,902.92	23.66%	20,398,623.60	25.38%	21,510,260.99	32.59%
负债合计	109,095,731.28	100.00%	98,473,703.51	100.00%	80,368,671.10	100.00%	65,999,956.72	100.00%

随着本公司房地产业务规模的快速增长，负债规模也相应扩大，最近三年及一期末，本公司负债合计分别为 65,999,956.72 万元、80,368,671.10 万元、98,473,703.51 万元和 109,095,731.28 万元。负债规模增长一方面系公司业务增长带来的融资需求增加，另一方面则源于销售规模扩大带来的合同负债、其他流动负债

等经营负债科目相应增加，该类款项不会对公司造成财务压力。

本公司的负债结构主要以流动负债为主。截至 2021 年 9 月 30 日，本公司流动负债占负债总额的比例为 73.42%，其中短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、合同负债和其它应付款分别占负债总额的 0.46%、1.32%、10.71%、0.09%、42.16%和 10.11%；非流动负债中以长期借款为主，非流动负债占负债总额的比例为 26.58%。

3、现金流量分析

最近三年及一期，本公司现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动现金流入小计	36,174,965.29	41,051,301.31	35,305,222.42	31,113,492.39
经营活动现金流出小计	38,050,390.57	39,536,253.55	31,389,690.84	29,924,160.25
经营活动产生的现金流量净额	-1,875,425.28	1,515,047.76	3,915,531.57	1,189,332.14
投资活动现金流入小计	410,164.08	657,217.97	215,220.26	452,485.67
投资活动现金流出小计	2,469,389.27	1,349,961.99	1,265,057.75	1,798,403.02
投资活动产生的现金流量净额	-2,059,225.19	-692,744.01	-1,049,837.49	-1,345,917.36
筹资活动现金流入小计	13,747,407.34	15,926,971.13	12,046,024.97	15,262,098.21
筹资活动现金流出小计	11,153,228.26	16,114,764.84	12,329,490.07	10,612,322.86
筹资活动产生的现金流量净额	2,594,179.08	-187,793.71	-283,465.11	4,649,775.35
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,394.60	-3,953.99	7,635.13	16,089.21
现金及现金等价物净增加额	-1,342,865.99	630,556.05	2,589,864.10	4,509,279.34

报告期内，本公司经营活动产生的现金流量净额分别为 1,189,332.14 万元、3,915,531.57 万元、1,515,047.76 万元和-1,875,425.28 万元。公司持续强化现金流管理，加大项目财务管控力度，抢收权益资金，2018-2020 年度经营性现金流连续三年为正。

报告期内，本公司投资活动产生的现金流量净额分别为-1,345,917.36 万元、-1,049,837.49 万元、-692,744.01 万元和-2,059,225.19 万元。总体来看，受本公司对外投资活动以及被投资企业分红等因素影响，投资活动产生的现金流量净额表现出一定的波动性。

报告期内，本公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 4,649,775.35 万元、-283,465.11 万元、-187,793.71 万元和 2,594,179.08 万元。近年来，公司规模快速发展，为满足项目融资需求，本公司通过金融机构借款、发行债券等多元化方式进行外部融资，已建立多元化融资渠道。

综合来看，本公司的现金流状况能够良好满足现有业务发展的资金需求，具有较强的偿债能力和风险防控能力。

4、偿债能力分析

最近三年及一期，本公司主要偿债能力指标如下表所示：

表：最近三年及一期本公司主要偿债能力指标

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
资产负债率	77.93%	78.69%	77.79%	77.97%
流动比率	1.58	1.51	1.56	1.72
速动比率	0.53	0.53	0.59	0.66

从短期偿债能力指标来看，截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，本公司流动比率分别为 1.72、1.56、1.51 和 1.58，速动比率分别为 0.66、0.59、0.53 和 0.53。总体来看，本公司流动比率一直保持在较高水平，速动比率基本保持稳定，表现出公司具有较好的短期偿债能力。此外，本公司房地产开发与销售业务因预售房屋产生大量的预售房款，其是流动负债中合同负债和其他流动负债的主要组成部分，不会对公司造成财务压力。

从资产负债结构方面来看，截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 30 日和 2021 年 9 月 30 日，本公司合并口径的资产负债率分别为 77.97%、77.79%、78.69% 和 77.93%，相对平稳，反映出本公司财务管理的稳健性。同时，资产负债结构中房屋预售取得的预收款项占比较高，截至 2021 年 9 月 30 日，公司扣除预收账款后的资产负债率为 65.62%。

公司始终坚持稳健可持续的发展理念，兼顾规模增长及风险防范，保持健康的资产负债结构，自“三道红线”政策实施以来，公司各项指标均符合绿档企业标准。

5、盈利能力分析

最近三年及一期，本公司主要盈利能力指标情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	13,838,705.78	24,309,486.85	23,593,356.46	19,451,384.25
利润总额	2,506,556.65	5,253,775.54	5,053,071.57	3,578,030.01
净利润	1,941,567.50	4,004,820.76	3,755,396.62	2,614,913.66
销售毛利率	29.78%	32.56%	34.96%	32.48%
销售净利率	14.03%	16.47%	15.92%	13.44%
加权平均净资产收益率	7.31%	17.10%	21.01%	16.63%

本公司坚持以核心城市及城市群为主的战略布局，采取以中小户型普通住宅为主的产品策略，依托专业的开发能力和强大的品牌声誉，房地产主业销售业绩持续稳步增长，为本公司结算收入和利润的增长打下了坚实的基础。2018年度、2019年度和2020年度，本公司分别实现营业收入19,451,384.25万元、23,593,356.46万元、24,309,486.85万元，年均复合增长率达到11.79%，其中房地产业务占比均超90%；本公司分别实现净利润2,614,913.66万元、3,755,396.62万元和4,004,820.76万元，年均复合增长率为23.76%。

2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-9月，本公司销售毛利率分别为32.48%、34.96%、32.56%和29.78%，销售净利率分别为13.44%、15.92%、16.47%和14.03%，加权平均净资产收益率分别为16.63%、21.01%、17.10%和7.31%。本公司利润率整体保持稳定，但随着行业利润率整体进入下行通道，公司利润率也将承压。公司将严控成本，加强运营管控力度，提升管理效益，致力实现降本增效。

6、未来业务发展目标及盈利能力的可持续性

公司是专注于房地产业务的国有控股上市公司，是中国保利集团有限公司下属主要的房地产开发业务平台。经过近30年的稳健发展，公司已形成以不动产投资开发为主，以综合服务与不动产金融为翼的业务板块布局，综合实力连续多年稳居行业前五，央企第一。

在主业不动产投资开发领域，公司以国家战略为导向，助力社会与行业发展。

公司坚持以核心城市及城市群为主的战略布局，深耕国家重点发展区域，助力国家新型城镇化建设；始终以解决居民住房需求为己任，聚焦刚性和改善性需求，坚持以中小户型普通住宅为主的产品策略，并积极参与保障性住房、长租公寓、大健康产业等民生项目建设与投入，践行央企社会责任。公司秉承可持续发展理念，持续加大绿色节能、建筑科技技术的应用及智慧化社区的推广，在提升居住品质，创造绿色、智慧的居住环境等方面不断发力。

围绕美好生活同行者的愿景，以不动产投资开发为原点，公司搭建了覆盖物业服务、全域化管理、销售代理、商业管理等十余个板块的综合服务翼，以及以不动产基金、普惠金融为主的不动产金融平台，满足居民对生活品质的追求。在做好主业协同的基础上，持续提升两翼产业核心竞争力和市场化水平，聚力打造新的行业标杆。

在“房住不炒”的主基调下，房地产行业保持从严监管的调控思路，且呈现出“覆盖范围广、精准度高、联动性强”的特点。中央对热点城市的监控力度升级，地方政府的主体责任进一步落实，对过热的地区和市场产生一定冲击。同时，核心城市土地市场竞争愈发激烈，而土地集中供应、招拍挂政策不断调整，也在考验开发商的投资拓展能力，土地获取难度进一步加大。且随着“限房价”、“竞地价”、“竞品质”政策的逐步推广，预售条件的逐渐收紧，预计房企的利润空间仍将受到挤压。

面对行业不确定性增加、资金面承压、利润率下行等风险，公司持续深化研判体系与发展战略，加强对于行业周期及中长期趋势的研究，保持战略规划准确性与时效性。同时，积极挖掘自身发展潜力，加强资金回笼与归集，拓展多元融资渠道，提升资产周转率；持续优化资产负债结构，提升抗风险能力。此外，公司积极实施产品标准化战略，加强各业务条线的协同合作，以标准化提升产品效能、强化成本管控，提升运营效率，并通过完善的产品体系和精细的设计支持，提升产品的议价能力，保障公司利润水平。

四、本次债券发行的募集资金用途

本次发行的公司债券规模为不超过人民币 98 亿元（含人民币 98 亿元），募集

资金拟用于偿还有息债务、补充流动资金、项目建设及适用的法律法规允许的其他用途。具体用途及金额比例提请股东大会授权董事会或董事会获授权人士根据公司实际需求情况确定。

本次发行公司债券募集资金的运用将有利于优化公司债务结构，拓宽公司融资渠道，促进公司持续健康发展。

五、其他重要事项

（一）对外担保情况

1、为合营、联营企业及其下属企业提供担保

截至 2021 年 9 月 30 日，本公司及控股子公司为合营、联营企业及其下属企业提供的担保余额为 183.17 亿元。

2、为商品房购买人提供的按揭贷款担保

截至 2021 年 9 月 30 日，本公司累计按揭担保余额为 1,761.56 亿元。

（二）重大未决诉讼及仲裁情况

截至 2021 年 9 月 30 日，本公司及控股子公司无重大未决诉讼或仲裁事项。

特此公告。

保利发展控股集团股份有限公司

董事会

二〇二一年十一月二十三日