

证券代码：600048

证券简称：保利发展

公告编号：2024-020



## 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法律责任。

### 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发行条件中关于向专业投资者（以下简称“专业投资者”）公开发行公司债券的各项规定，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 100 亿元（含人民币 100 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

本次发行的公司债券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、回售、调整票面利率等条款**

本次发行的公司债券是否涉及赎回条款、回售条款、调整票面利率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、并购地产项目及适用的法律法规允许的其他用途。具体用途及金额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，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、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、2023年1-9月本公司合并报表范围变化情况

表：2023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	四川保颐房地产咨询有限公司	新纳入	取得控制权/收购
2	珠海保颐房地产咨询有限公司	新纳入	取得控制权/收购
3	太仓颐泽居置业有限公司	新纳入	取得控制权/收购
4	杭州保澄置业有限公司	新纳入	取得控制权/收购
5	广州穗皇置业有限公司	新纳入	取得控制权/收购
6	昆明庭华房地产有限公司	新纳入	取得控制权/收购
7	徐州保利鑫城物业管理服务有限公司	新纳入	取得控制权/收购
8	肥西县国信置业发展有限责任公司	不再纳入	转让
9	湖南保旭公寓管理有限公司	不再纳入	转让
10	佛山保寓管理有限公司	不再纳入	转让
11	广州市和寓公寓管理有限公司	不再纳入	转让
12	辽宁保润爱家房地产经纪有限公司	不再纳入	转让
13	石家庄保润爱家房地产经纪有限公司	不再纳入	转让
14	重庆市保润爱家房地产经纪有限公司	不再纳入	转让
15	四川保润爱家房地产经纪有限公司	不再纳入	转让
16	安徽保润爱家房地产经纪有限公司	不再纳入	转让
17	广东保润爱家房地产经纪有限公司	不再纳入	转让
18	南昌保鼎置业有限公司	不再纳入	转让
19	厦门利椿房地产开发有限公司	不再纳入	转让
20	广州和悦置业有限公司	不再纳入	转让
21	石家庄保之信房地产开发有限公司	不再纳入	转让
22	湖南利湘置业有限公司	不再纳入	转让
23	佛山保城企业管理有限公司	不再纳入	转让
24	苏州保鼎房地产开发有限公司	不再纳入	转让
25	上海保玥房地产有限公司	不再纳入	转让
26	上海保鐸置业有限公司	不再纳入	转让

序号	公司名称	变动情况	变动原因
27	昆山保瑞房地产开发有限公司	不再纳入	转让
28	中山市保名商业管理有限公司	新纳入	新设
29	保连（瓦房店）市容环境服务有限公司	新纳入	新设
30	广州南沙保物物业管理有限公司	新纳入	新设
31	吉林恒富保利物业服务服务有限公司	新纳入	新设
32	江苏保川环境服务有限公司	新纳入	新设
33	泉州隆泽房地产开发有限公司	新纳入	新设
34	福州中瀚置业有限公司	新纳入	新设
35	浙江鲲海酒店管理有限公司	新纳入	新设
36	南京盛文房地产开发有限公司	新纳入	新设
37	南京盛合房地产开发有限公司	新纳入	新设
38	三亚保鸿实业发展有限公司	新纳入	新设
39	广东和臻商贸发展有限公司	新纳入	新设
40	成都市保椿置业有限公司	新纳入	新设
41	肥西县国信置业发展有限责任公司	新纳入	新设
42	湖南保旭公寓管理有限公司	新纳入	新设
43	佛山保寓管理有限公司	新纳入	新设
44	广州市和寓公寓管理有限公司	新纳入	新设
45	辽宁保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设
46	石家庄保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设
47	重庆市保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设
48	四川保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设
49	安徽保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设
50	广东保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设
51	南昌保鼎置业有限公司	新纳入	新设
52	厦门利椿房地产开发有限公司	新纳入	新设
53	广州和悦置业有限公司	新纳入	新设
54	石家庄保之信房地产开发有限公司	新纳入	新设
55	湖南利湘置业有限公司	新纳入	新设
56	佛山保城企业管理有限公司	新纳入	新设
57	苏州保鼎房地产开发有限公司	新纳入	新设
58	上海保玥房地产有限公司	新纳入	新设
59	上海保鐔置业有限公司	新纳入	新设
60	昆山保瑞房地产开发有限公司	新纳入	新设
61	中山市保望商业管理有限公司	新纳入	新设
62	晋江中埭房地产开发有限公司	新纳入	新设
63	北京朝新和筑置业有限公司	新纳入	新设
64	北京保景和筑置业有限公司	新纳入	新设
65	湖南保洋置业有限责任公司	新纳入	新设
66	芜湖保颂房地产开发有限公司	新纳入	新设
67	济南保成房地产开发有限公司	新纳入	新设
68	佛山南海桂城保璞悦地产发展有限公司	新纳入	新设
69	广州穗兰置业有限公司	新纳入	新设
70	东莞市保益恒实业投资有限公司	新纳入	新设

序号	公司名称	变动情况	变动原因
71	合肥和朗房地产开发有限公司	新纳入	新设
72	苏州保暄房地产开发有限公司	新纳入	新设
73	上海保劭置业有限公司	新纳入	新设
74	广州顺盈商业运营管理有限公司	新纳入	新设
75	石家庄保颂房地产开发有限公司	新纳入	新设
76	佛山南海桂城保和著地产发展有限公司	新纳入	新设
77	宁波保瑞置业有限公司	新纳入	新设
78	杭州保冠置业有限公司	新纳入	新设
79	成都市保泉创展置业有限公司	新纳入	新设
80	南昌保晨置业有限公司	新纳入	新设
81	南京盛昕房地产开发有限公司	新纳入	新设
82	徐州天晟和置业有限公司	新纳入	新设
83	佛山市保顺物业服务有限公司	新纳入	新设
84	保利（山西）物业服务有限公司	新纳入	新设
85	青岛聚信产业园投资运营有限公司	不再纳入	清算
86	青岛广驰锐置业有限公司	不再纳入	清算
87	珠海保利天悦投资控股有限公司	不再纳入	清算
88	保利（珠海）房地产开发有限公司	不再纳入	清算
89	珠海富利建筑安装工程有限公司	不再纳入	清算
90	上海保利建臻房地产有限公司	不再纳入	清算
91	吉林富利建筑安装有限公司	不再纳入	清算
92	和创爱奇（广州）运营管理有限公司	不再纳入	清算
93	西安欣荣佳房地产开发有限公司	不再纳入	清算
94	佛山比邻商业运营管理有限公司	不再纳入	清算
95	武汉比邻商业运营有限公司	不再纳入	清算

## 2、2022 年本公司合并报表范围变化情况

表：2022 年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	清远保奕置业有限公司	新纳入	取得控制权
2	成都锦华悦投资有限公司	新纳入	取得控制权
3	大连保润房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权
4	广州黄埔区大塿更新改造投资有限公司	新纳入	取得控制权
5	南京保迪置业有限公司	新纳入	取得控制权
6	太仓锦意置业有限公司	新纳入	取得控制权
7	苏州锦铤置业有限公司	新纳入	取得控制权
8	东莞市保汇实业投资有限公司	新纳入	取得控制权
9	南安市源利房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权
10	曲水天熠实业发展有限公司	新纳入	取得控制权
11	安徽保利爱家置业有限公司	新纳入	收购
12	杭州保源置业有限公司	新纳入	收购
13	成都瑞驰宝骏企业管理咨询有限公司	新纳入	收购
14	湖南保沙瑞驰咨询管理有限公司	新纳入	收购

序号	公司名称	变动情况	变动原因
15	广州市瑞赐企业管理有限公司	新纳入	收购
16	佛山市中医院康复护理医院有限公司	新纳入	收购
17	佛山市中医院老年病医院有限公司	新纳入	收购
18	上海鼎骏商务信息咨询有限公司	新纳入	收购
19	长春市瑞驰实业有限公司	新纳入	收购
20	沈阳瑞赐投资有限公司	新纳入	收购
21	苏州鑫捷置业有限公司	新纳入	取得控制权
22	武汉瑞赐鼎骏企业管理咨询有限公司	新纳入	收购
23	北京望和润致置业有限公司	不再纳入	转让
24	福州中隆泰实业有限公司	不再纳入	转让
25	PacificDragonInvestmentsCompanyLimited	不再纳入	转让
26	杭州保融置业有限公司	不再纳入	转让
27	东莞弘璟实业投资有限公司	不再纳入	转让
28	佛山化纤集团有限公司	不再纳入	转让
29	长沙湘保中环咨询有限公司	不再纳入	转让
30	长沙湘保茉莉咨询有限公司	不再纳入	转让
31	东莞保恒实业投资有限公司	不再纳入	转让
32	重庆葆阅企业管理有限公司	不再纳入	转让
33	成都新都区利牧归房地产开发有限公司	不再纳入	转让
34	成都市保裕泰和房地产开发有限公司	不再纳入	转让
35	白银保卫利环境服务有限公司	新纳入	新设
36	北京保营和筑置业有限公司	新纳入	新设
37	北京建保常筑置业有限公司	新纳入	新设
38	北京葆顾房地产经纪有限公司	新纳入	新设
39	北京和悦睿斯企业管理咨询有限公司	新纳入	新设
40	常州保通建筑工程咨询有限公司	新纳入	新设
41	常州煦通建筑工程咨询有限公司	新纳入	新设
42	常州旭通建筑工程咨询有限公司	新纳入	新设
43	常州常通建筑工程咨询有限公司	新纳入	新设
44	成都保双置业有限公司	新纳入	新设
45	成都市保裕泰和房地产开发有限公司	新纳入	新设
46	四川保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设
47	成都新都区利牧归房地产开发有限公司	新纳入	新设
48	东莞市泓樾实业投资有限公司	新纳入	新设
49	东莞保恒实业投资有限公司	新纳入	新设
50	佛山保启置业有限公司	新纳入	新设
51	佛山保玥置业有限公司	新纳入	新设
52	佛山保誉置业有限公司	新纳入	新设
53	福州中沁置业有限公司	新纳入	新设
54	福州中寓投资有限公司	新纳入	新设
55	赣州保蓉置业有限公司	新纳入	新设
56	广州穗隆置业有限公司	新纳入	新设
57	广州穗鸿置业有限公司	新纳入	新设
58	广州保荔物业发展有限公司	新纳入	新设

序号	公司名称	变动情况	变动原因
59	保利商旅产业发展有限公司	新纳入	新设
60	保利和润房地产投资顾问有限公司	新纳入	新设
61	广东和汇商业运营管理有限公司	新纳入	新设
62	广州琶资置业有限公司	新纳入	新设
63	广州保韵置业有限公司	新纳入	新设
64	广州黄埔保利物业服务有限公司	新纳入	新设
65	广州保隆置业有限公司	新纳入	新设
66	广东保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设
67	浙江和寓企业管理有限公司	新纳入	新设
68	杭州保润房地产顾问有限公司	新纳入	新设
69	合肥和冉房地产开发有限公司	新纳入	新设
70	合肥和汇房地产开发有限公司	新纳入	新设
71	合肥和颂房地产开发有限公司	新纳入	新设
72	合肥和墩房地产开发有限公司	新纳入	新设
73	合肥和焯房地产开发有限公司	新纳入	新设
74	梅州市梅江区睿驰咨询服务有限公司	新纳入	新设
75	南昌保丰置业有限公司	新纳入	新设
76	南京盛悦房地产开发有限公司	新纳入	新设
77	南京盛宁房地产开发有限公司	新纳入	新设
78	南京盛新房地产开发有限公司	新纳入	新设
79	宁波保汇城市发展有限公司	新纳入	新设
80	莆田中利建筑装饰工程有限公司	新纳入	新设
81	莆田中嘉置业有限公司	新纳入	新设
82	莆田泽顺置业有限公司	新纳入	新设
83	青岛广保佳创置业有限公司	新纳入	新设
84	泉州隆利房地产开发有限公司	新纳入	新设
85	泉州保莲房地产开发有限公司	新纳入	新设
86	保利（海南经济特区）物业服务有限公司	新纳入	新设
87	厦门保昕房地产开发有限公司	新纳入	新设
88	厦门保联椿莲房地产开发有限公司	新纳入	新设
89	汕尾市瑞思咨询服务有限公司	新纳入	新设
90	汕尾市瑞赐咨询服务有限公司	新纳入	新设
91	上海锦岸汇置业有限公司	新纳入	新设
92	上海保锦润房地产有限公司	新纳入	新设
93	上海锦协置业有限公司	新纳入	新设
94	上海燊秀房地产开发有限公司	新纳入	新设
95	保利环境服务（广东）有限公司	新纳入	新设
96	辽宁保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设
97	河北保润房地产经纪有限公司	新纳入	新设
98	石家庄保珺房地产开发有限公司	新纳入	新设
99	保利苏通实业发展有限公司	新纳入	新设
100	苏州保鑫置业有限公司	新纳入	新设
101	山西保君养老服务有限公司	新纳入	新设
102	太原利晋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
103	西安中尚璟房地产开发有限公司	新纳入	新设
104	西安中尚硕房地产开发有限公司	新纳入	新设
105	西安中嘉置业有限公司	新纳入	新设
106	西安中皓置业有限公司	新纳入	新设
107	阳江融驰企业管理有限公司	新纳入	新设
108	岳阳惠华保创城市服务有限公司	新纳入	新设
109	长春维升投资有限公司	新纳入	新设
110	长沙湘保中环咨询有限公司	新纳入	新设
111	长沙湘保茉莉咨询有限公司	新纳入	新设
112	郑州展硕置业有限公司	新纳入	新设
113	中山市保望商业管理有限公司	新纳入	新设
114	中山市保名商业管理有限公司	新纳入	新设
115	重庆葆阅企业管理有限公司	新纳入	新设
116	重庆市保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设
117	和家互联（珠海）数字科技有限公司	新纳入	新设
118	保华（珠海横琴）商业管理有限公司	新纳入	新设
119	珠海市和熹养老服务服务有限公司	新纳入	新设
120	保利粤中发展有限公司	新纳入	新设
121	北京飞翔家航空文化有限公司	不再纳入	清算
122	成都青白江保腾房地产开发有限公司	不再纳入	清算
123	成都宏浦创智实业有限公司	不再纳入	清算
124	大连保利会展管理有限公司	不再纳入	清算
125	大连保利锦桐房地产开发有限公司	不再纳入	清算
126	东莞市保业实业投资有限公司	不再纳入	清算
127	佛山保利弘雅房地产开发有限公司	不再纳入	清算
128	佛山市保利东龙房地产有限公司	不再纳入	清算
129	佛山市恒胤企业管理有限公司	不再纳入	清算
130	广州塑盈置业有限公司	不再纳入	清算
131	广州市保投房地产开发有限公司	不再纳入	清算
132	杭州滨保房地产开发有限公司	不再纳入	清算
133	杭州保利建嘉房地产开发有限公司	不再纳入	清算
134	合肥和谨房地产开发有限公司	不再纳入	清算
135	合肥保利和新房地产有限公司	不再纳入	清算
136	淮安晟儒置业有限公司	不再纳入	清算
137	上海保利建缙投资咨询有限公司	不再纳入	清算
138	天津保宁置业有限公司	不再纳入	清算
139	武汉保利百合房地产开发有限公司	不再纳入	清算
140	阳江保瑞驰物业有限公司	不再纳入	清算
141	岳阳建桥投资置业有限公司	不再纳入	清算
142	珠海斗门佳利建设有限公司	不再纳入	清算

### 3、2021 年本公司合并报表范围变化情况

表：2021 年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	北京睿斯企业管理有限公司	新纳入	收购
2	山西保景鑫房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股
3	温州升聚投资管理有限公司	新纳入	取得控制权
4	绍兴鸿雅置业有限公司	新纳入	增资扩股
5	湖北品信房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权
6	兰州天盈房地产开发有限责任公司	新纳入	增资扩股
7	汕尾市睿驰咨询服务有限公司	新纳入	收购
8	成都市美府房地产开发有限公司	新纳入	收购
9	成都锐驰企业管理有限公司	新纳入	收购
10	天津锐斯企业管理有限公司	新纳入	收购
11	江西明月山温泉生态康养发展有限公司	新纳入	增资扩股
12	武汉世纪泓博房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股
13	长沙宝西瑞思管理咨询有限公司	新纳入	收购
14	长沙保湖瑞思管理咨询有限公司	新纳入	收购
15	重庆睿焱企业管理有限公司	新纳入	收购
16	陕西瑞思房地产咨询有限公司	新纳入	收购
17	沈阳瑞赐雅骏企业管理有限公司	新纳入	收购
18	三亚睿思房地产投资有限公司	新纳入	收购
19	四川利达建设工程有限公司	新纳入	增资扩股
20	豪隆（晋江）置业有限公司	新纳入	增资扩股
21	广州市瑞思企业管理有限公司	新纳入	收购
22	陕西华盛新科置业有限公司	新纳入	取得控制权
23	兰州陇臻房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股
24	甘肃兴融房地产开发有限公司	新纳入	收购
25	元氏县碧盛房地产开发有限公司	新纳入	收购
26	山西保景御房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股
27	佛山市锦汇隆光房地产开发有限公司	新纳入	收购
28	湖南利晟置业有限公司	新纳入	增资扩股
29	天津瑞赐企业管理咨询服务有限公司	新纳入	收购
30	河北万茂房地产开发有限公司	新纳入	收购
31	南京瑞赐置业投资有限公司	新纳入	收购
32	浙江锐驰投资管理有限公司	新纳入	收购
33	济宁广汇置业有限公司	新纳入	取得控制权
34	珠海东粤投资有限公司	新纳入	收购
35	阳江瑞驰投资发展有限公司	新纳入	增资扩股
36	重庆荣丰吉联房地产开发有限公司	新纳入	收购
37	重庆葆珺企业管理有限公司	新纳入	收购
38	重庆悦岚房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权
39	成都新都区廖家湾轨道城市发展有限公司	新纳入	收购
40	中丝集团上海商业管理有限公司	新纳入	收购

序号	公司名称	变动情况	变动原因
41	北京融筑房地产开发有限公司	不再纳入	控制权移交
42	南京保禹置业有限公司	不再纳入	控制权移交
43	广东中成化工有限公司	不再纳入	控制权移交
44	三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	不再纳入	控制权移交
45	三亚碧海锦诚商业管理有限公司	不再纳入	控制权移交
46	青岛广嘉置业有限公司	不再纳入	控制权移交
47	诺楠紫乐轩置业（惠州）有限公司	不再纳入	控制权移交
48	北京保利通房地产开发有限公司	不再纳入	控制权移交
49	北京未来科技城保昌置业有限公司	不再纳入	控制权移交
50	江西鼎邦置业有限公司	不再纳入	控制权移交
51	南昌豫苑置业有限公司	不再纳入	控制权移交
52	北京和信金泰房地产开发有限公司	不再纳入	控制权移交
53	ActionDragonHoldingsLimited	不再纳入	控制权移交
54	C23TreasureIsland048HoldingsLLC	新纳入	新设
55	B1TreasureIsland048HoldingsLLC	新纳入	新设
56	北京望和润致置业有限公司	新纳入	新设
57	北京保营善筑置业有限公司	新纳入	新设
58	北京金顺保筑置业有限公司	新纳入	新设
59	北京兴和航泰置业有限公司	新纳入	新设
60	天津广隆房地产开发有限公司	新纳入	新设
61	天津顺鑫房地产开发有限公司	新纳入	新设
62	石家庄保丰房地产开发有限公司	新纳入	新设
63	石家庄保冶房地产开发有限公司	新纳入	新设
64	邯郸东筑房地产开发有限公司	新纳入	新设
65	邯郸保邯房地产开发有限公司	新纳入	新设
66	太原保君利城房地产开发有限公司	新纳入	新设
67	太原保华利舰房地产开发有限公司	新纳入	新设
68	山西保华利舰房地产开发有限公司	新纳入	新设
69	临汾利升房地产开发有限公司	新纳入	新设
70	山西中安利君房地产开发有限公司	新纳入	新设
71	包头市保泰利升置业有限公司	新纳入	新设
72	内蒙古保利爱之蒙物业服务有限公司	新纳入	新设
73	沈阳和雅房地产开发有限公司	新纳入	新设
74	沈阳和润房地产开发有限公司	新纳入	新设
75	沈阳和裕房地产开发有限公司	新纳入	新设
76	沈阳辽河保创物业综合服务有限公司	新纳入	新设
77	辽宁晖创物业管理有限公司	新纳入	新设
78	辽宁和闽房地产开发有限公司	新纳入	新设
79	长春和茂房地产开发有限公司	新纳入	新设
80	长春和鸿房地产开发有限公司	新纳入	新设
81	上海锦雍置业有限公司	新纳入	新设
82	昆山锦璿置业有限公司	新纳入	新设
83	南京悦成房地产开发有限公司	新纳入	新设
84	南京保鼎装饰有限公司	新纳入	新设

序号	公司名称	变动情况	变动原因
85	南京保华房地产开发有限公司	新纳入	新设
86	保利江南实业有限公司	新纳入	新设
87	徐州保悦置业有限公司	新纳入	新设
88	常州青珺房地产发展有限公司	新纳入	新设
89	常州常旭房地产发展有限公司	新纳入	新设
90	常州东晟房地产发展有限公司	新纳入	新设
91	苏州保泓置业有限公司	新纳入	新设
92	苏州鼎玺置业有限公司	新纳入	新设
93	太仓锦雍置业有限公司	新纳入	新设
94	太仓锦颂置业有限公司	新纳入	新设
95	太仓保耀置业有限公司	新纳入	新设
96	连云港保华房地产发展有限公司	新纳入	新设
97	淮安保鸿置业有限公司	新纳入	新设
98	淮安保联悦置业有限公司	新纳入	新设
99	扬州悦城置业有限公司	新纳入	新设
100	杭州保融置业有限公司	新纳入	新设
101	杭州保汇置业有限公司	新纳入	新设
102	温州保悦置业有限公司	新纳入	新设
103	温州保源置业有限公司	新纳入	新设
104	保利（嘉善）城市运营服务有限公司	新纳入	新设
105	保利（嘉善）综合服务管理有限公司	新纳入	新设
106	绍兴保欣置业有限公司	新纳入	新设
107	金华保霖置业有限公司	新纳入	新设
108	舟山保骏城市发展有限公司	新纳入	新设
109	舟山保欣城市发展有限公司	新纳入	新设
110	台州保悦置业有限公司	新纳入	新设
111	合肥和宸房地产开发有限公司	新纳入	新设
112	合肥和蓬房地产开发有限公司	新纳入	新设
113	阜阳和熙房地产开发有限公司	新纳入	新设
114	宣城荣保房地产开发有限公司	新纳入	新设
115	福州中晋投资有限公司	新纳入	新设
116	福州中瑾置业有限公司	新纳入	新设
117	福州中乐投资有限公司	新纳入	新设
118	厦门沧珩实业有限公司	新纳入	新设
119	莆田中玺投资有限公司	新纳入	新设
120	泉州保创发展有限公司	新纳入	新设
121	漳州中昇房地产开发有限公司	新纳入	新设
122	龙岩保润房地产开发有限公司	新纳入	新设
123	宁德中悦投资有限公司	新纳入	新设
124	南昌保裕置业有限公司	新纳入	新设
125	青岛聚信产业园投资运营有限公司	新纳入	新设
126	青岛聚诚产业园管理有限公司	新纳入	新设
127	郑州展骏置业有限公司	新纳入	新设
128	郑州展博置业有限公司	新纳入	新设

序号	公司名称	变动情况	变动原因
129	洛阳展鹏置业有限公司	新纳入	新设
130	洛阳展通置业有限公司	新纳入	新设
131	保恒筑铭（武汉）科技产业有限公司	新纳入	新设
132	湖南保麓管理咨询有限公司	新纳入	新设
133	湖南保嘉置业有限公司	新纳入	新设
134	湖南保福置业有限公司	新纳入	新设
135	长沙市保城置业有限公司	新纳入	新设
136	广州市誉东置业有限公司	新纳入	新设
137	深圳市保名投资发展有限公司	新纳入	新设
138	深圳重诚项目管理有限公司	新纳入	新设
139	选房宝（珠海横琴）数字科技有限公司	新纳入	新设
140	珠海保金置业有限公司	新纳入	新设
141	汕头弘城投资有限公司	新纳入	新设
142	佛山市禅城区保宸置业有限公司	新纳入	新设
143	佛山市禅城区保君置业有限公司	新纳入	新设
144	佛山南海保祁置业有限公司	新纳入	新设
145	佛山市南海区保狮置业有限公司	新纳入	新设
146	佛山保璟置业有限公司	新纳入	新设
147	佛山市保睿驰企业管理有限公司	新纳入	新设
148	江门保兴置业有限公司	新纳入	新设
149	茂名市保冀置业有限公司	新纳入	新设
150	惠州市和越置业发展有限公司	新纳入	新设
151	保利（河源）投资发展有限公司	新纳入	新设
152	广东保利粤湾物业服务服务有限公司	新纳入	新设
153	东莞市和惠投资有限公司	新纳入	新设
154	东莞市保弘实业投资有限公司	新纳入	新设
155	东莞市保盈实业投资有限公司	新纳入	新设
156	东莞市保望投资有限公司	新纳入	新设
157	东莞市保煜实业投资有限公司	新纳入	新设
158	中山市和旭实业投资有限公司	新纳入	新设
159	洋浦保旭实业发展有限公司	新纳入	新设
160	儋州保俊实业发展有限公司	新纳入	新设
161	重庆葆和房地产开发有限公司	新纳入	新设
162	成都重诚项目管理有限公司	新纳入	新设
163	四川保创国经物业服务服务有限公司	新纳入	新设
164	四川保利物业服务服务有限公司	新纳入	新设
165	宜宾市保宜昊房地产开发有限公司	新纳入	新设
166	保利陕西物业服务服务有限公司	新纳入	新设
167	西安荣骏置业有限公司	新纳入	新设
168	甘肃陇盈房地产开发有限公司	新纳入	新设
169	兰州陇融房地产开发有限公司	新纳入	新设
170	天水陇旭房地产开发有限公司	新纳入	新设
171	富利建设集团第一建设有限公司	新纳入	新设
172	富利建设集团第二建设有限公司	新纳入	新设

序号	公司名称	变动情况	变动原因
173	富利建设集团第三建设有限公司	新纳入	新设
174	富利建设集团第四建设有限公司	新纳入	新设
175	富利建设集团第五建设有限公司	新纳入	新设
176	富利建设集团第六建设有限公司	新纳入	新设
177	富利易采科技有限公司	新纳入	新设
178	中鸿泰（香港）有限公司	不再纳入	清算
179	守鸿有限公司	不再纳入	清算
180	佛山信保中港股权投资合伙企业（有限合伙）	不再纳入	清算
181	佛山信保航宸股权投资合伙企业（有限合伙）	不再纳入	清算
182	天津鑫和健身服务有限公司	不再纳入	清算
183	成都两湖房地产开发有限公司	不再纳入	清算
184	上海保利建融房地产有限公司	不再纳入	清算
185	陕西荣嘉宝置业有限公司	不再纳入	清算
186	徐州晟沐建筑工程咨询有限公司	不再纳入	清算
187	徐州晟府建筑工程咨询有限公司	不再纳入	清算
188	武汉保利康桥房地产开发有限公司	不再纳入	清算
189	Yarra048PtyLtd.	不再纳入	清算
190	PolyAgencyVictoriaPtyLtd.	不再纳入	清算
191	Docklands048ServicePtyLtd.ATFDocklands048Trust	不再纳入	清算
192	D&AMilrayPtyLtd.ATFD&AMilrayUnitTrust	不再纳入	清算
193	PolyAgencyNSWPtyLtd.	不再纳入	清算
194	St.Leonards048ServicePtyLtd.ATFSt.Leonards048Trust	不再纳入	清算
195	Yarra048RealEstateDevelopmentsPtyLtd.	不再纳入	清算
196	HongtaiCapitalLimited	不再纳入	清算
197	富利建设集团贵阳有限公司	不再纳入	清算
198	大连睿思企业管理有限公司	不再纳入	清算
199	大连保洋发展有限公司	不再纳入	清算

#### 4、2020 年度本公司合并报表范围变化情况

表：2020 年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

序号	公司名称	变动情况	变动原因
10	郑州展达置业有限公司	新纳入	新设
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
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

序号	公司名称	变动情况	变动原因
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
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	佛山市容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



序号	公司名称	变动情况	变动原因
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) InvestmentManagementPtyLtd.	新纳入	新设
106	Goulburn048ServicePtyLtd.ATFGoulburn04 8Trust	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
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	Goulburn048ServicePtyLtd.ATFGoulburn04 8TargetTrust	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

序号	公司名称	变动情况	变动原因
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
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&JudyRealEstatePtyLtd.	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

## （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	2023年9月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	14,267,237.27	17,653,707.92	17,138,445.60	14,600,764.57
交易性金融资产	41,714.48	14,955.02	12,337.57	50,722.73
衍生金融资产	-	18,299.00	11,412.15	29,473.50
应收票据	72.25	1,069.55	1,500.90	150.00
应收账款	506,250.07	404,362.96	317,864.68	245,031.51
预付款项	2,533,618.40	2,255,637.31	4,268,591.05	4,219,666.60
其他应收款	15,756,025.10	15,742,568.03	15,784,867.31	15,324,511.11
其中：应收利息	-	22.26	3,242.38	2,761.99
应收股利	20,968.98	1,645.68	12,883.39	24,895.40
存货	87,171,531.10	87,789,319.33	80,965,646.27	74,147,538.37
合同资产	31,582.87	27,337.96	47,843.64	154,353.13
一年内到期的非流动资产	-	-	55.68	-
其他流动资产	6,234,515.93	6,132,804.54	6,185,620.12	4,850,340.60

项目	2023年9月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产合计</b>	<b>126,542,547.46</b>	<b>130,040,061.63</b>	<b>124,734,184.97</b>	<b>113,622,552.12</b>
<b>非流动资产：</b>				
发放贷款及垫款	-	118,504.79	69,794.89	179,195.24
长期应收款	-	-	63.71	-
长期股权投资	11,136,048.13	10,624,964.16	9,508,937.93	7,254,988.54
其他权益工具投资	33,168.94	33,181.94	33,168.94	33,122.67
其他非流动金融资产	139,541.93	176,873.63	284,592.97	232,971.13
投资性房地产	3,115,664.36	3,078,487.84	2,729,465.95	2,123,195.42
固定资产	840,693.03	1,014,675.61	1,127,520.68	765,899.99
在建工程	57,394.25	57,106.37	57,106.37	54,646.25
使用权资产	487,909.94	523,381.00	418,244.24	4,021.96
无形资产	35,712.92	37,096.76	40,416.42	42,976.68
商誉	6,682.41	6,682.41	6,682.41	6,682.41
长期待摊费用	30,007.41	36,967.38	49,824.68	55,906.69
递延所得税资产	1,395,523.67	1,297,560.39	933,107.34	761,332.81
其他非流动资产	875.31	896.95	193.79	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>17,279,222.31</b>	<b>17,006,379.21</b>	<b>15,259,120.32</b>	<b>11,514,939.79</b>
<b>资产总计</b>	<b>143,821,769.77</b>	<b>147,046,440.85</b>	<b>139,993,305.29</b>	<b>125,137,491.91</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	524,679.48	119,733.82	409,356.25	477,701.15
交易性金融负债	-	-	602.72	-
衍生金融负债	-	-	1,181.42	2,115.89
应付票据	61,021.50	65,655.49	946,982.91	1,491,876.90
应付账款	14,115,987.28	16,204,736.25	13,012,701.42	13,656,376.69
预收款项	96,172.08	89,383.33	85,171.45	86,843.99
合同负债	44,638,248.53	41,201,928.78	41,601,690.55	36,563,082.24
应付职工薪酬	66,550.21	70,249.19	50,168.63	41,072.74
应交税费	203,393.62	1,299,205.81	1,322,562.82	-362,750.58
其他应付款	11,316,613.10	13,523,515.39	14,741,385.21	14,052,137.59
其中：应付利息	-	-	128,260.73	132,008.41
应付股利	8,703.64	332,317.46	34,966.39	21,654.80
一年内到期的非流动负债	6,349,283.97	7,994,729.20	6,057,490.01	5,979,936.68
其他流动负债	4,444,894.39	3,658,905.97	3,652,419.11	3,187,407.30
<b>流动负债合计</b>	<b>81,816,844.16</b>	<b>84,228,043.22</b>	<b>81,881,712.49</b>	<b>75,175,800.59</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	23,095,590.07	24,248,245.90	23,190,360.36	20,716,040.98
应付债券	4,827,543.02	5,771,629.93	4,161,955.44	2,506,634.20
租赁负债	480,072.57	507,979.54	408,639.72	2,823.21
长期应付职工薪酬	2,306.91	2,498.63	2,435.32	-
递延收益	5,644.73	5,807.45	5,408.49	5,787.85
递延所得税负债	167,322.26	63,085.40	51,347.34	66,616.67
<b>非流动负债合计</b>	<b>28,578,479.56</b>	<b>30,599,246.85</b>	<b>27,820,146.65</b>	<b>23,297,902.92</b>

项目	2023年9月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>负债合计</b>	<b>110,395,323.72</b>	<b>114,827,290.07</b>	<b>109,701,859.14</b>	<b>98,473,703.51</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	1,197,044.34	1,197,044.34	1,197,010.76	1,196,761.57
其他权益工具	510,100.00	900,100.00	1,868,000.00	2,018,000.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	510,100.00	900,100.00	1,868,000.00	2,018,000.00
资本公积	1,765,595.63	1,762,624.98	1,781,747.08	1,831,303.24
其他综合收益	28,571.33	4,858.72	-3,265.05	19,157.79
盈余公积	607,437.35	607,437.35	607,437.35	511,103.94
未分配利润	15,930,465.84	15,154,375.29	14,105,162.65	12,446,783.31
<b>归属母公司所有者权益合计</b>	<b>20,039,214.48</b>	<b>19,626,440.69</b>	<b>19,556,092.78</b>	<b>18,023,109.86</b>
少数股东权益	13,387,231.57	12,592,710.09	10,735,353.36	8,640,678.54
<b>所有者权益合计</b>	<b>33,426,446.05</b>	<b>32,219,150.78</b>	<b>30,291,446.14</b>	<b>26,663,788.40</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>143,821,769.77</b>	<b>147,046,440.85</b>	<b>139,993,305.29</b>	<b>125,137,491.91</b>

## (2) 合并利润表

单位：万元

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>19,255,496.18</b>	<b>28,110,823.83</b>	<b>28,502,410.42</b>	<b>24,320,786.19</b>
其中：营业收入	19,250,646.19	28,101,669.82	28,493,313.63	24,309,486.85
利息收入	1,735.44	4,551.75	7,239.35	5,905.57
手续费及佣金收入	3,114.55	4,602.27	1,857.44	5,393.77
<b>二、营业总成本</b>	<b>17,236,573.21</b>	<b>24,954,825.34</b>	<b>24,195,564.75</b>	<b>19,805,838.57</b>
其中：营业成本	15,522,541.54	21,922,800.79	20,863,076.41	16,395,107.19
税金及附加	603,785.49	1,312,119.44	1,568,461.76	1,849,537.09
销售费用	459,329.44	752,974.79	738,400.32	687,662.33
管理费用	343,589.04	474,435.16	543,403.56	431,504.32
研发费用	10,280.06	123,847.63	143,578.33	126,047.02
财务费用	297,047.64	368,647.53	338,644.37	315,980.62
加：其他收益	8,528.41	23,859.63	18,648.76	15,193.88
投资收益	140,168.00	420,100.84	621,115.34	614,142.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	125,908.34	350,573.65	574,958.01	505,408.28
公允价值变动收益	4,824.42	-14,184.89	24,622.20	5,338.65
信用减值损失	-4,818.07	-12,181.94	-15,254.31	-7,050.06
资产处置收益	-487.73	11,292.92	1,580.39	-1,008.73
资产减值损失	21,661.09	-115,562.25	9,453.10	84,903.36
<b>三、营业利润</b>	<b>2,188,799.09</b>	<b>3,469,322.81</b>	<b>4,967,011.17</b>	<b>5,226,466.87</b>
加：营业外收入	60,871.74	78,126.11	51,151.30	40,913.46

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
减：营业外支出	5,684.80	17,388.63	14,666.27	13,604.79
<b>四、利润总额</b>	<b>2,243,986.02</b>	<b>3,530,060.29</b>	<b>5,003,496.20</b>	<b>5,253,775.54</b>
减：所得税费用	552,311.11	828,950.76	1,284,548.62	1,248,954.78
<b>五、净利润</b>	<b>1,691,674.91</b>	<b>2,701,109.53</b>	<b>3,718,947.58</b>	<b>4,004,820.76</b>
归属于母公司所有者的净利润	1,329,264.04	1,834,681.95	2,738,783.66	2,894,842.99
少数股东损益	362,410.87	866,427.58	980,163.92	1,109,977.77
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>23,712.60</b>	<b>8,130.00</b>	<b>-22,422.84</b>	<b>21,164.93</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>1,715,387.51</b>	<b>2,709,239.53</b>	<b>3,696,524.74</b>	<b>4,025,985.68</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,352,976.64	1,842,805.73	2,716,360.81	2,916,007.91
归属于少数股东的综合收益总额	362,410.87	866,433.80	980,163.92	1,109,977.77
<b>八、每股收益：</b>				
（一）基本每股收益（元/股）	1.11	1.53	2.29	2.42
（二）稀释每股收益（元/股）	1.11	1.53	2.29	2.42

### (3) 合并现金流量表

单位：万元

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	24,665,176.57	29,717,061.43	37,892,450.93	32,297,063.74
收取利息、手续费及佣金的现金	5,719.90	9,154.01	9,102.89	11,317.06
收到的税费返还	181,099.80	664,342.88	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	4,322,631.26	14,509,193.74	12,968,044.48	8,742,920.51
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>29,174,627.52</b>	<b>44,899,752.06</b>	<b>50,869,598.31</b>	<b>41,051,301.31</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	17,497,499.11	25,313,246.98	29,246,300.33	24,453,560.25
客户贷款及垫款净增加额	31,828.67	49,560.34	-110,588.90	132,090.97
支付给职工以及为职工支付的现金	757,849.70	977,040.76	934,413.27	814,653.87
支付的各项税费	3,246,039.08	4,084,617.90	5,283,594.95	4,549,933.48
支付其他与经营活动有关的现金	6,958,998.79	13,733,048.36	14,460,756.93	9,586,014.96
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>28,492,215.35</b>	<b>44,157,514.35</b>	<b>49,814,476.58</b>	<b>39,536,253.55</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>682,412.17</b>	<b>742,237.71</b>	<b>1,055,121.72</b>	<b>1,515,047.76</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	186,967.16	105,909.66	190,929.64	106,566.60
取得投资收益收到的现金	61,260.10	296,752.96	22,029.10	84,057.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	690.00	8,051.41	13,622.55	101,851.59
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	167,210.11	197,300.78	58,343.62	3,000.00

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
收到其他与投资活动有关的现金	52,358.98	323,488.73	118,583.36	361,742.47
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>468,486.36</b>	<b>931,503.55</b>	<b>403,508.27</b>	<b>657,217.97</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,564.66	18,619.15	27,162.74	39,746.74
投资支付的现金	71,442.06	542,162.20	1,990,608.35	760,363.62
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	281.52	208,574.59	126,370.52	253,086.94
支付其他与投资活动有关的现金	125,878.39	98,415.56	258,024.93	296,764.69
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>208,166.63</b>	<b>867,771.49</b>	<b>2,402,166.54</b>	<b>1,349,961.99</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>260,319.74</b>	<b>63,732.05</b>	<b>-1,998,658.27</b>	<b>-692,744.01</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	549,935.48	267,360.80	2,133,813.60	792,892.63
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	549,652.43	266,932.37	2,130,158.68	246,716.73
取得借款收到的现金	9,912,159.43	16,814,217.94	17,814,819.39	15,134,008.50
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-	70.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>10,462,094.91</b>	<b>17,081,578.74</b>	<b>19,948,632.99</b>	<b>15,926,971.13</b>
偿还债务支付的现金	12,312,177.33	13,094,567.16	12,488,491.06	13,131,043.93
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,965,692.25	3,121,631.58	3,618,377.05	2,903,534.02
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	360,698.12	603,239.67	807,721.55	245,241.64
支付其他与筹资活动有关的现金	528,255.36	1,166,920.75	395,986.89	80,186.89
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>14,806,124.94</b>	<b>17,383,119.48</b>	<b>16,502,855.00</b>	<b>16,114,764.84</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-4,344,030.03</b>	<b>-301,540.75</b>	<b>3,445,777.99</b>	<b>-187,793.71</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>3,696.64</b>	<b>13,765.76</b>	<b>-5,257.15</b>	<b>-3,953.99</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-3,397,601.48</b>	<b>518,194.78</b>	<b>2,496,984.29</b>	<b>630,556.05</b>
加：期初现金及现金等价物余额	17,544,224.67	17,026,029.90	14,529,045.60	13,897,427.85
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>14,146,623.19</b>	<b>17,544,224.67</b>	<b>17,026,029.90</b>	<b>14,527,983.90</b>

## 2、本公司最近三年及一期母公司财务报表

### (1) 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023年9月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	1,675,712.48	3,015,002.88	3,306,567.21	2,628,565.61
交易性金融资产	40,827.48	14,237.48	12,237.48	45,040.00
应收票据	-	-	-	-
应收账款	5,377.99	9,106.00	4,406.70	6,086.98
预付款项	72,635.31	72,121.57	77,123.90	105,223.07
其他应收款	29,680,815.43	30,024,664.91	37,137,972.10	32,258,997.58

项目	2023年9月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	20,430.09	900.00	1,787,170.41	1,063,949.18
存货	186,016.22	159,719.36	122,389.69	85,540.43
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	48,406.40	48,546.81	36,662.54	17,332.78
<b>流动资产合计</b>	<b>31,709,791.32</b>	<b>33,343,399.01</b>	<b>40,697,359.63</b>	<b>35,146,786.46</b>
<b>非流动资产：</b>				
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	2,967,077.59	3,063,036.57	3,007,970.63	2,799,270.32
其他权益工具投资	33,000.00	33,000.00	33,000.00	33,000.00
其他非流动金融资产	2,996.97	2,996.97	64,295.07	68,689.93
投资性房地产	212,040.78	218,150.96	226,308.57	111,361.19
固定资产	42,939.42	44,179.07	45,918.39	20,334.80
无形资产	2,608.77	3,793.24	4,386.44	4,610.29
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	309.66	277.89	257.02	296.07
递延所得税资产	14,230.02	1,596.88	1,373.72	1,240.95
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,275,203.21</b>	<b>3,367,031.59</b>	<b>3,383,509.85</b>	<b>3,038,803.54</b>
<b>资产总计</b>	<b>34,984,994.53</b>	<b>36,710,430.59</b>	<b>44,080,869.48</b>	<b>38,185,590.00</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	25,224.65	26,425.56	46,323.99	75,311.20
预收款项	14,415.13	22,711.96	24,490.65	-
合同负债	2,784.74	2,800.82	3,967.58	3,478.88
应付职工薪酬	1,984.57	5,006.29	2,154.10	2,221.29
应交税费	33,691.69	32,685.30	24,570.71	-14,605.96
其他应付款	21,898,836.43	23,223,021.98	32,890,882.64	26,822,867.19
其中：应付利息		-	75,531.61	65,629.66
应付股利	865.64	11,327.57	16,884.03	17,529.13
一年内到期的非流动负债	1,167,673.23	656,401.51	807,680.13	1,651,951.85
其他流动负债	500115.69	120.42	173.81	244.75
<b>流动负债合计</b>	<b>23,644,726.12</b>	<b>23,969,173.84</b>	<b>33,800,243.62</b>	<b>28,541,469.20</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	1,626,905.00	2,107,622.00	1,358,162.00	2,167,000.82
应付债券	4,827,543.02	5,424,375.11	3,210,177.51	1,535,229.72
长期应付职工薪酬	1,032.78	1,032.78	953.00	-
递延所得税负债	9,874.65	9,874.65	8,851.16	8,193.39
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>6,465,355.44</b>	<b>7,542,904.54</b>	<b>4,578,143.67</b>	<b>3,710,423.93</b>
<b>负债合计</b>	<b>30,110,081.57</b>	<b>31,512,078.37</b>	<b>38,378,387.29</b>	<b>32,251,893.13</b>

项目	2023年9月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	1,197,044.34	1,197,044.34	1,197,010.76	1,196,761.57
其他权益工具	510,100.00	900,100.00	1,868,000.00	2,018,000.00
其中：永续债	510,100.00	900,100.00	1,868,000.00	2,018,000.00
资本公积	1,565,950.44	1,565,797.75	1,562,368.01	1,629,285.50
其他综合收益	-2,410.74	-5,496.47	1,036.21	-1,356.34
盈余公积	607,437.35	607,437.35	607,437.35	511,103.94
未分配利润	996,791.57	933,469.24	466,629.87	579,902.20
<b>所有者权益合计</b>	<b>4,874,912.96</b>	<b>5,198,352.22</b>	<b>5,702,482.19</b>	<b>5,933,696.87</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>34,984,994.53</b>	<b>36,710,430.59</b>	<b>44,080,869.48</b>	<b>38,185,590.00</b>

## (2) 母公司利润表

单位：万元

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
<b>一、营业收入</b>	<b>20,552.10</b>	<b>209,780.85</b>	<b>169,817.60</b>	<b>239,619.94</b>
减：营业成本	9,139.53	-5,527.74	20,331.73	17,548.94
税金及附加	1,732.05	12,213.72	-13,773.54	8,055.68
销售费用	2,488.91	3,540.72	3,532.10	8,361.39
管理费用	19,311.24	31,237.79	38,578.55	30,930.31
研发费用	-	-	-	-
财务费用	102,674.85	132,663.06	91,255.99	95,361.47
加：其他收益	359.66	140.12	663.18	154.26
投资收益	725,288.97	1,228,889.75	940,859.84	1,231,034.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	15,988.94	46,872.68	51,291.34	39,357.60
公允价值变动收益	-	-	4,978.88	8,057.13
信用减值损失	-1,373.48	-738.47	421.92	-277.34
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	4.80	2.07	8.77	-0.25
<b>二、营业利润</b>	<b>609,485.47</b>	<b>1,263,946.77</b>	<b>976,825.36</b>	<b>1,318,330.06</b>
加：营业外收入	526.52	42.07	137.11	376.80
减：营业外支出	1,592.10	1,562.69	1,864.87	2,604.30
<b>三、利润总额</b>	<b>608,419.89</b>	<b>1,262,426.16</b>	<b>975,097.60</b>	<b>1,316,102.56</b>
减：所得税费用	-13,875.09	10,117.48	11,763.55	2,787.07
<b>四、净利润</b>	<b>622,294.98</b>	<b>1,252,308.68</b>	<b>963,334.05</b>	<b>1,313,315.49</b>
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>3,085.73</b>	<b>-6,532.67</b>	<b>2,392.55</b>	<b>8,618.25</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>625,380.72</b>	<b>1,245,776.00</b>	<b>965,726.60</b>	<b>1,321,933.73</b>

## (3) 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				



项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
销售商品、提供劳务收到的现金	15,176.78	220,715.65	110,702.63	30,099.76
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	49,363,506.11	58,366,805.97	17,726,551.62	15,070,740.13
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>49,378,682.89</b>	<b>58,587,521.62</b>	<b>17,837,254.26</b>	<b>15,100,839.89</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	3,711.65	2,034.23	6,511.21	5,569.57
支付给职工以及为职工支付的现金	16,430.46	17,427.12	21,577.36	16,206.32
支付的各项税费	17,951.37	32,296.57	49,920.95	102,833.54
支付其他与经营活动有关的现金	50,102,437.66	57,034,914.10	15,871,293.80	13,243,510.54
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>50,140,531.13</b>	<b>57,086,672.02</b>	<b>15,949,303.31</b>	<b>13,368,119.96</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-761,848.24</b>	<b>1,500,849.60</b>	<b>1,887,950.94</b>	<b>1,732,719.92</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	39,563.11	2,111,922.95	256,794.92	40,600.00
取得投资收益收到的现金	693,952.38	111,755.67	134,544.03	63,407.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	21.50	8.23	14.93	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>733,536.98</b>	<b>2,223,686.85</b>	<b>391,353.88</b>	<b>104,007.31</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	89.16	1,227.34	767.38	2,168.62
投资支付的现金	60,690.00	4,711,712.00	349,188.69	53,990.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>60,779.16</b>	<b>4,712,939.34</b>	<b>349,956.07</b>	<b>56,158.62</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>672,757.83</b>	<b>-2,489,252.49</b>	<b>41,397.82</b>	<b>47,848.68</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	283.05	428.43	1,666.83	473,335.49
取得借款收到的现金	850,000.00	3,583,000.00	2,154,574.00	1,366,500.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>850,283.05</b>	<b>3,583,428.43</b>	<b>2,156,240.83</b>	<b>1,839,835.49</b>
偿还债务支付的现金	899,705.00	911,671.89	2,193,479.31	1,892,368.22
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	797,978.14	1,006,234.35	1,213,246.67	1,344,801.07
支付其他与筹资活动有关的现金	402,799.89	968,683.63	862.00	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>2,100,483.03</b>	<b>2,886,589.88</b>	<b>3,407,587.99</b>	<b>3,237,169.29</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,250,199.98</b>	<b>696,838.56</b>	<b>-1,251,347.16</b>	<b>-1,397,333.80</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-1,339,290.39</b>	<b>-291,564.33</b>	<b>678,001.60</b>	<b>383,234.81</b>
加：期初现金及现金等价物余额	3,015,002.88	3,306,567.21	2,628,565.61	2,245,330.81
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,675,712.48</b>	<b>3,015,002.88</b>	<b>3,306,567.21</b>	<b>2,628,565.61</b>

(三) 最近三年及一期本公司主要财务指标

表：本公司最近三年及一期主要财务指标

主要财务数据和财务指标				
项目	2023年9月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
资产负债率(%)	76.76	78.09	78.36	78.69
流动比率	1.55	1.54	1.52	1.51
速动比率	0.48	0.50	0.53	0.53
应收账款周转率	42.28	77.82	101.24	113.18
存货周转率	0.18	0.26	0.27	0.25
销售毛利率	19.37%	21.99%	26.78%	32.56%
销售净利率	8.79%	9.61%	13.05%	16.47%
加权平均净资产收益率(%)	6.70	9.18	14.39	17.10

注：本公司三季度财务指标未经年化处理。各指标的具体计算公式如下：

(1) 资产负债率(%) = 负债总额/资产总额×100%；

(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；

(5) 存货周转率 = 营业成本/平均存货；

(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根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)计算。

#### (四) 管理层简明财务分析

截至2023年9月末，公司并表子公司数量较多，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	2023年9月30日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产：</b>								
货币资金	14,267,237.27	9.92%	17,653,707.92	12.01%	17,138,445.60	12.24%	14,600,764.57	11.67%
交易性金融资产	41,714.48	0.03%	14,955.02	0.01%	12,337.57	0.01%	50,722.73	0.04%
衍生金融资产	0.00	0.00%	18,299.00	0.01%	11,412.15	0.01%	29,473.50	0.02%
应收票据	72.25	0.00%	1,069.55	0.00%	1,500.90	0.00%	150	0.00%
应收账款	506,250.07	0.35%	404,362.96	0.27%	317,864.68	0.23%	245,031.51	0.20%

项目	2023年9月30日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020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	2,533,618.40	1.76%	2,255,637.31	1.53%	4,268,591.05	3.05%	4,219,666.60	3.37%
其他应收款	15,756,025.10	10.96%	15,742,568.03	10.71%	15,784,867.31	11.28%	15,324,511.11	12.25%
其中：应收利息	-	-	22.26	0.00%	3,242.38	0.00%	2,761.99	0.00%
应收股利	20,968.98	0.01%	1,645.68	0.00%	12,883.39	0.01%	24,895.40	0.02%
存货	87,171,531.10	60.61%	87,789,319.33	59.70%	80,965,646.27	57.84%	74,147,538.37	59.25%
合同资产	31,582.87	0.02%	27,337.96	0.02%	47,843.64	0.03%	154,353.13	0.12%
一年内到期的非流动资产	-	-	-	0.00%	55.68	0.00%	-	-
其他流动资产	6,234,515.93	4.33%	6,132,804.54	4.17%	6,185,620.12	4.42%	4,850,340.60	3.88%
<b>流动资产合计</b>	<b>126,542,547.46</b>	<b>87.99%</b>	<b>130,040,061.63</b>	<b>88.43%</b>	<b>124,734,184.97</b>	<b>89.10%</b>	<b>113,622,552.12</b>	<b>90.80%</b>
<b>非流动资产：</b>								
发放贷款及垫款	-	-	118,504.79	0.08%	69,794.89	0.05%	179,195.24	0.14%
长期应收款	-	-	-	0.00%	63.71	0.00%	-	-
长期股权投资	11,136,048.13	7.74%	10,624,964.16	7.23%	9,508,937.93	6.79%	7,254,988.54	5.80%
其他权益工具投资	33,168.94	0.02%	33,181.94	0.02%	33,168.94	0.02%	33,122.67	0.03%
其他非流动金融资产	139,541.93	0.10%	176,873.63	0.12%	284,592.97	0.20%	232,971.13	0.19%
投资性房地产	3,115,664.36	2.17%	3,078,487.84	2.09%	2,729,465.95	1.95%	2,123,195.42	1.70%
固定资产	840,693.03	0.58%	1,014,675.61	0.69%	1,127,520.68	0.81%	765,899.99	0.61%
在建工程	57,394.25	0.04%	57,106.37	0.04%	57,106.37	0.04%	54,646.25	0.04%
使用权资产	487,909.94	0.34%	523,381.00	0.36%	418,244.24	0.30%	4,021.96	0.00%
无形资产	35,712.92	0.02%	37,096.76	0.03%	40,416.42	0.03%	42,976.68	0.03%
商誉	6,682.41	0.00%	6,682.41	0.00%	6,682.41	0.00%	6,682.41	0.01%
长期待摊费用	30,007.41	0.02%	36,967.38	0.03%	49,824.68	0.04%	55,906.69	0.04%
递延所得税资产	1,395,523.67	0.97%	1,297,560.39	0.88%	933,107.34	0.67%	761,332.81	0.61%
其他非流动资产	875.31	0.00%	896.95	0.00%	193.79	0.00%	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>17,279,222.31</b>	<b>12.01%</b>	<b>17,006,379.21</b>	<b>11.57%</b>	<b>15,259,120.32</b>	<b>10.90%</b>	<b>11,514,939.79</b>	<b>9.20%</b>
<b>资产总计</b>	<b>143,821,769.77</b>	<b>100.00%</b>	<b>147,046,440.85</b>	<b>100.00%</b>	<b>139,993,305.29</b>	<b>100.00%</b>	<b>125,137,491.91</b>	<b>100.00%</b>

最近三年及一期，随着公司持续发展和业务规模的不断扩大，带动存货、总资产等报表项目规模整体呈增长趋势。最近三年及一期末，本公司资产总额分别为125,137,491.91万元、139,993,305.29万元、147,046,440.85万元和143,821,769.77万元，近三年年均复合增长率达到8.40%。

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113,622,552.12万元、124,734,184.97万元、130,040,061.63万元和126,542,547.46万元，占资产总额的比重分别为90.80%、89.10%、88.43%和87.99%；本公司非流动资产合计分别为11,514,939.79万元、15,259,120.32万元、17,006,379.21万元和17,279,222.31万元，占资产总额的比重分别为9.20%、10.90%、11.57%和12.01%。

## 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	2023年9月30日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动负债：</b>								
短期借款	524,679.48	0.48%	119,733.82	0.10%	409,356.25	0.37%	477,701.15	0.49%
交易性金融负债	-	-	-	-	602.72	0.00%	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-	1,181.42	0.00%	2,115.89	0.00%
应付票据	61,021.50	0.06%	65,655.49	0.06%	946,982.91	0.86%	1,491,876.90	1.52%
应付账款	14,115,987.28	12.79%	16,204,736.25	14.11%	13,012,701.42	11.86%	13,656,376.69	13.87%
预收款项	96,172.08	0.09%	89,383.33	0.08%	85,171.45	0.08%	86,843.99	0.09%
合同负债	44,638,248.53	40.43%	41,201,928.78	35.88%	41,601,690.55	37.92%	36,563,082.24	37.13%
应付职工薪酬	66,550.21	0.06%	70,249.19	0.06%	50,168.63	0.05%	41,072.74	0.04%
应交税费	203,393.62	0.18%	1,299,205.81	1.13%	1,322,562.82	1.21%	-362,750.58	-0.37%
其他应付款	11,316,613.10	10.25%	13,523,515.39	11.78%	14,741,385.21	13.44%	14,052,137.59	14.27%
其中：应付利息	-	-	-	-	128,260.73	0.12%	132,008.41	0.13%
应付股利	8,703.64	0.01%	332,317.46	0.29%	34,966.39	0.03%	21,654.80	0.02%
一年内到期的非流动负债	6,349,283.97	5.75%	7,994,729.20	6.96%	6,057,490.01	5.52%	5,979,936.68	6.07%
其他流动负债	4,444,894.39	4.03%	3,658,905.97	3.19%	3,652,419.11	3.33%	3,187,407.30	3.24%
<b>流动负债合计</b>	<b>81,816,844.16</b>	<b>74.11%</b>	<b>84,228,043.22</b>	<b>73.35%</b>	<b>81,881,712.49</b>	<b>74.64%</b>	<b>75,175,800.59</b>	<b>76.34%</b>
<b>非流动负债：</b>								
长期借款	23,095,590.07	20.92%	24,248,245.90	21.12%	23,190,360.36	21.14%	20,716,040.98	21.04%
应付债券	4,827,543.02	4.37%	5,771,629.93	5.03%	4,161,955.44	3.79%	2,506,634.20	2.55%
租赁负债	480,072.57	0.43%	507,979.54	0.44%	408,639.72	0.37%	2,823.21	0.00%
长期应付职工薪酬	2,306.91	0.00%	2,498.63	0.00%	2,435.32	0.00%	-	-
递延收益	5,644.73	0.01%	5,807.45	0.01%	5,408.49	0.00%	5,787.85	0.01%
递延所得税负债	167,322.26	0.15%	63,085.40	0.05%	51,347.34	0.05%	66,616.67	0.07%

项目	2023年9月30日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债合计	28,578,479.56	25.89%	30,599,246.85	26.65%	27,820,146.65	25.36%	23,297,902.92	23.66%
负债合计	110,395,323.72	100.00%	114,827,290.07	100.00%	109,701,859.14	100.00%	98,473,703.51	100.00%

本公司负债规模始终保持与资产规模相匹配，最近三年及一期末，负债合计分别为 98,473,703.51 万元、109,701,859.14 万元、114,827,290.07 万元和 110,395,323.72 万元。2023 年前三季度，公司持续优化财务结构，有息负债及负债总额均有所下降。

本公司的负债结构主要以流动负债为主。截至 2023 年 9 月 30 日，本公司流动负债占负债总额的比例为 74.11%，其中短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、合同负债和其他应付款分别占负债总额的 0.48%、0.06%、12.79%、0.09%、40.43%和 10.25%，合同负债系公司销售产生的预收房款，不会对公司产生财务压力；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 25.89%。

### 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	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
经营活动现金流入小计	29,174,627.52	44,899,752.06	50,869,598.31	41,051,301.31
经营活动现金流出小计	28,492,215.35	44,157,514.35	49,814,476.58	39,536,253.55
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>682,412.17</b>	<b>742,237.71</b>	<b>1,055,121.72</b>	<b>1,515,047.76</b>
投资活动现金流入小计	468,486.36	931,503.55	403,508.27	657,217.97
投资活动现金流出小计	208,166.63	867,771.49	2,402,166.54	1,349,961.99
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>260,319.74</b>	<b>63,732.05</b>	<b>-1,998,658.27</b>	<b>-692,744.01</b>
筹资活动现金流入小计	10,462,094.91	17,081,578.74	19,948,632.99	15,926,971.13
筹资活动现金流出小计	14,806,124.94	17,383,119.48	16,502,855.00	16,114,764.84
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-4,344,030.03</b>	<b>-301,540.75</b>	<b>3,445,777.99</b>	<b>-187,793.71</b>
汇率变动对现金及现金等价物的影响	3,696.64	13,765.76	-5,257.15	-3,953.99
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-3,397,601.48</b>	<b>518,194.78</b>	<b>2,496,984.29</b>	<b>630,556.05</b>

最近三年及一期，本公司经营活动产生的现金流量净额分别为 1,515,047.76 万元、1,055,121.72 万元、742,237.71 万元和 682,412.17 万元。公司持续强化现金流管

理，加大项目财务管控力度，抢抓资金回笼，2020年-2023年前三季度经营性现金流连续为正。

最近三年及一期，本公司投资活动产生的现金流量净额分别为-692,744.01万元、-1,998,658.27万元、63,732.05万元和260,319.74万元。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，其投资活动产生的现金流量净额表现出一定的波动性。

最近三年及一期，本公司筹资活动现金流入分别为15,926,971.13万元、19,948,632.99万元、17,081,578.74万元和10,462,094.91万元。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	2023年9月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
资产负债率	76.76%	78.09%	78.36%	78.69%
流动比率	1.55	1.54	1.52	1.51
速动比率	0.48	0.50	0.53	0.53

从短期偿债能力指标来看，截至2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日和2023年9月30日，本公司流动比率分别为1.51、1.52、1.54和1.55，速动比率分别为0.53、0.53、0.50和0.48。总体来看，本公司流动比率一直保持在较高水平，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2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日和2023年9月30日，本公司合并口径的资产负债率分别为78.69%、78.36%、78.09%和76.76%，呈逐年下降趋势，资产负债结构持续优化。

本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，本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：

表：最近三年及一期本公司主要盈利能力指标情况

单位：万元

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
营业收入	19,250,646.19	28,101,669.82	28,493,313.63	24,309,486.85
利润总额	2,243,986.02	3,530,060.29	5,003,496.20	5,253,775.54
归属母公司股东的净利润	1,329,264.04	1,834,681.95	2,738,783.66	2,894,842.99
销售毛利率	19.37%	21.99%	26.78%	32.56%
销售净利率	8.79%	9.61%	13.05%	16.47%
加权平均净资产收益率	6.70%	9.18%	14.39%	17.10%

注：相关季度指标未经年化处理，不具有可比意义。

本公司坚持以核心城市及城市群的战略布局，采取以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系行业龙头，同时对“保交付”的坚决落实也推动竣工规模持续增长，为本公司结算收入和利润的增长打下了坚实的基础。最近三年及一期，公司分别实现营业收入24,309,486.85万元、28,493,313.63万元、28,101,669.82万元和19,250,646.19万元，保持增长趋势；实现归属母公司股东的净利润分别为2,894,842.99万元、2,738,783.66万元、1,834,681.95万元和1,329,264.04万元。

最近三年及一期，公司销售毛利率分别为32.56%、26.78%、21.99%和19.37%，销售净利率分别为16.47%、13.05%、9.61%和8.79%，加权平均净资产收益率分别为17.10%、14.39%、9.18%和6.70%。随着房地产市场下行，行业利润率整体进入下行通道，公司利润率指标也相应承压。但随着公司新拓展项目利润率的显著修复、降本增效工作的持续推进，公司未来利润率水平将改善。

## 6、未来业务发展目标及盈利能力的可持续性

公司是一家以不动产投资开发为主、围绕美好生活服务和产业金融服务开展相关业务布局的大型、综合性企业集团，业务范围涵盖房地产开发与销售、物业服务、全域化管理、销售代理、商业管理、不动产金融等，致力于“打造具有卓越竞争力

的不动产生态平台”。

目前房地产行业机遇与挑战并存，一方面，行业销售仍在下滑，市场参与主体信心尚未恢复，行业仍在筑底阶段；另一方面，宏观经济政策持续发力，行业调控政策优化加快落地，部分城市市场容量有所修复，品质时代、三大工程带来新的发展机遇，行业的积极因素正在不断累积。未来，公司将通过提升经营发展水平、提升综合管理效能、实现组织机制焕新，全面推进企业高质量发展，保障发展目标和持续盈利的实现，彰显行业龙头风范。

#### **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 100 亿元（含人民币 100 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、并购地产项目及适用的法律法规允许的其他用途。具体用途及金额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 2023 年 9 月 30 日，本公司及全资子公司为合营、联营企业及其下属企业提供的担保余额合计 180.94 亿元：

##### **2、为商品房购买人提供的按揭贷款担保**

截至 2023 年 9 月 30 日，本公司累计按揭担保余额为 2019.41 亿元。

##### **（二）重大未决诉讼及仲裁情况**

截至 2023 年 9 月 30 日，本公司及其全资、控股子公司不存在尚未了结的或可预见的对公司生产经营产生重大影响的诉讼、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

二〇二四年三月十四日