证券代码:600048 证券简称:保利发展

保利发展控股集团股份有限公司

2021 第三季度报告

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。

重要内容提示:

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整,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。

公司负责人刘平、主管会计工作负责人王一夫及会计机构负责人何军保证季度报告中财务报表信息的真实、准确、完整。

第三季度财务报表是否经审计

□是 √否

一、主要财务数据

（一）主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

项目	本报告期	本报告期比上年同期增减变动幅度(%)	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减变动幅度(%)
营业收入	48,473,058,498.89	10.85	138,387,057,795.37	17.87
归属于上市公司股东的净利润	3,285,325,362.10	6.67	13,583,432,159.67	2.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,161,160,636.80	0.07	13,208,952,828.22	2.60
经营活动产生的现金流量净额	不适用	不适用	-18,754,252,815.77	-
基本每股收益(元/股)	0.27	7.02	1.13	2.57
稀释每股收益(元/股)	0.27	7.02	1.13	2.57
加权平均净资产收益率(%)	1.74	减少0.14个百分点	7.31	减少0.83个百分点
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减变动幅度(%)
总资产	1,399,882,859,172.21	1,251,374,919,086.42		11.87
归属于上市公司股东的所有者权益	184,629,141,368.79	180,231,098,579.00		2.44

注:"本报告期"指本季度初至本季度末3个月期间,下同。

（二）非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

项目	本报告期金额	年初至报告期末金额
非流动性资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	-385,901.99	142,821,214.99
计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)	2,417,591.48	27,066,684.25
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	111,002,672.78	136,033,817.28
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	56,786,988.54	148,119,446.64
其他符合非经常性损益定义的损益项目	45,411,269.92	105,764,263.95
减:所得税影响额	-52,966,898.28	-121,533,888.66
少数股东权益影响额(税后)	-38,100,997.15	-63,792,207.01
合计	124,164,725.30	374,479,331.45

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

□适用 √不适用

（三）主要会计数据、财务指标发生变动的情况、原因

□适用 √不适用

二、股东信息

（一）普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	199,490	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)	不适用

前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股数量	持股比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押、标记或冻结情况 股份状态	数量
保利南方集团有限公司	国有法人	4,511,874,673	37.69	0	无	
香港中央结算有限公司	其他	510,635,921	4.27	0	无	
泰康人寿保险有限责任公司－分红－个人分红－019L－FH002沪	其他	491,870,268	4.11	0	无	
中国证券金融股份有限公司	国有法人	357,138,810	2.98	0	无	
中国保利集团有限公司	国有法人	335,087,645	2.8	0	无	
华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	208,630,000	1.74	0	质押	138,246,000
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	179,655,800	1.5	0	无	
泰康人寿保险有限责任公司－传统－普通保险产品－019L－CT001沪	其他	137,536,654	1.15	0	无	
兴业银行股份有限公司－兴全趋势投资混合型证券投资基金	其他	127,100,382	1.06	0	无	
泰康人寿保险有限责任公司－万能－个险万能	其他	115,137,295	0.96	0	无	

前10名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类	数量
保利南方集团有限公司	4,511,874,673	人民币普通股	4,511,874,673
香港中央结算有限公司	510,635,921	人民币普通股	510,635,921
泰康人寿保险有限责任公司－分红－个人分红－019L－FH002沪	491,870,268	人民币普通股	491,870,268
中国证券金融股份有限公司	357,138,810	人民币普通股	357,138,810
中国保利集团有限公司	335,087,645	人民币普通股	335,087,645
华美国际投资集团有限公司	208,630,000	人民币普通股	208,630,000
中央汇金资产管理有限责任公司	179,655,800	人民币普通股	179,655,800
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	人民币普通股	137,536,654
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	127,100,382	人民币普通股	127,100,382
泰康人寿保险有限责任公司－万能－个险万能	115,137,295	人民币普通股	115,137,295
上述股东关联关系或一致行动的说明	本公司第五大股东中国保利集团有限公司持有本公司第一大股东保利南方集团有限公司100%的股权;本公司第三大股东泰康人寿保险有限责任公司－分红－个人分红－019L－FH002沪、本公司第八大股东泰康人寿保险有限责任公司－传统－普通保险产品－019L－CT001沪、本公司第十大股东泰康人寿保险有限责任公司－万能－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。		
前10名股东及前10名无限售股东参与融资融券及转融通业务情况说明(如有)	无		

三、

其他提醒事项

需提醒投资者关注的关于公司报告期经营情况的其他重要信息

√适用 □不适用

（一）公司三季度简要经营情况

2021年前三季度,全国商品房销售面积13.03亿平方米,销售金额13.48万亿元,分别同比增长11.3%和16.6%;全国房地产开发投资11.26万亿元,同比增长8.8%;全国房屋新开工面积15.29亿平方米,同比减少4.5%;竣工面积5.10亿平方米,同比增长23.4%。截止三季度末,全国商品房待售面积5.03亿平方米,同比增长1.4%。政策方面,中央延续"房住不炒"调控基调,全面落实行业长效机制;房地产金融审慎监管不断完善,房地产融资在贷款增速、贷款集中度、信托规模、理财产品投向房地产非标资产规模、银行通过特定目的载体投向房地产领域规模等方面呈现"五个持续下降",其中房地产贷款增速创8年新低,房企降杠杆成效逐渐显现。各地政府因城施策,高频、精准出台楼市新政策,重点城市土地拍卖规则调整升级,稳地价、稳房价、稳预期的要求进一步落实。

2021年前三季度,公司销售业绩稳步增长,累计实现签约金额4102.32亿元,签约面积2543.73万平方米,分别同比增长11.66%和4.08%;新拓展项目113个,新增容积率面积2184万平方米,总拓展成本1434亿元,其中38个核心城市拓展金额占比75%。前三季度,公司新开工面积3659万平方米,同比减少4.68%;竣工面积2437万平方米,同比增长10.60%。截至三季度末,公司共有在建拟建项目773个,在建面积14875万平方米,待开发面积7153万平方米。

报告期内,公司实现营业收入1383.87亿元、归母净利润135.83亿元,分别同比增长17.87%、2.88%;公司毛利率为29.82%,较去年同期下降4.20个百分点;实现销售回笼3672亿元,回笼率达到89.5%。截至报告期末,公司总资产13998.83亿元,净资产3089.26亿元,资产负债率为77.93%,扣除预收账款后资产负债率为65.62%,资产负债结构稳健合理。货币资金1321.09亿元,为公司短期借款及一年内到期的非流动负债的2.32倍,短期偿债能力较强。

（二）公司债券发行情况

发行日期	发行规模(亿元)	期限(年)	利率(%)	公告索引
2021年7月16日	6.00	3+2	3.17%	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)发行结果公告

（三）公司实际控制人、公司董事长及公司董事、监事、高级管理人员增持公司股份的情况

自2021年8月4日至报告期末,公司实际控制人中国保利集团有限公司累计增持公司股票50万股,约占公司总股本的0.0042%。增持计划具体内容详见《保利发展控股集团股份有限公司关于公司实际控制人增持公司股份的公告》(公告编号2021-044)。

自2021年8月4日至报告期末,公司董事长刘平先生及部分董事、监事、高级管理人员增持公司股票金额合计金额为575.78万元,增持计划具体内容详见《保利发展控股集团股份有限公司关于公司董事长及全体高级管理人员计划增持公司股票的公告》(公告编号2021-045),实施情况及持股情况具体如下:

单位:万元、股、%

序号	姓名	职务	增持金额	报告期末持股数量	持股比例
1	刘平	董事长	300.62	7,685,642	0.0642
2	周东利	董事、总经理	79.97	622,197	0.0052
3	胡在新	董事	59.73	887,954	0.0074
4	孔峻峰	副总经理	0	0	0
5	张伟	副总经理	33.63	507,012	0.0042
6	黄海	董事会秘书	50.40	1,095,697	0.0092
7	王全良	监事会主席	51.43	47,400	0.0004
8	潘志华	副总经理	0	269,022	0.0022
9	刘文生	副总经理	0	514,925	0.0043
10	张艳华	副总经理	0	0	0
11	刘颖川	副总经理	0	136,519	0.0011
合计			575.78	11,766,368	0.0983

四、季度财务报表

(一)

审计意见类型

□适用 √不适用

(二)财务报表

合并资产负债表

2021年9月30日

编制单位:保利发展控股集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2021年9月30日	2020年12月31日
流动资产:		
货币资金	132,108,914,013.46	146,007,645,676.61
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	112,374,800.00	507,227,288.79
衍生金融资产	95,312,240.19	294,734,982.22
应收票据	14,913,236.89	1,500,000.00
应收账款	3,305,094,131.92	2,450,315,093.79
应收款项融资		
预付款项	56,518,808,043.04	42,196,666,025.47
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	167,378,153,546.62	153,245,111,130.63
其中:应收利息	3,152,754.89	27,619,879.77
应收股利	298,722,608.50	248,953,977.65
买入返售金融资产		
存货	839,575,170,381.72	741,475,383,722.21
合同资产	1,919,750,595.01	1,543,531,346.90
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	63,153,721,341.01	48,503,405,959.69
流动资产合计	1,264,182,212,329.86	1,136,225,521,226.31
非流动资产:		
发放贷款和垫款	793,849,957.05	1,791,952,362.98
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	84,043,829,152.43	72,549,885,370.60
其他权益工具投资	331,689,391.66	331,226,691.66
其他非流动金融资产	2,289,114,571.80	2,329,711,339.50
投资性房地产	25,067,099,349.87	21,231,954,235.54
固定资产	8,345,495,571.82	7,658,999,879.55
在建工程	566,492,524.48	546,462,505.78
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	5,743,772,968.18	40,219,597.45
无形资产	438,715,524.59	429,766,830.35
开发支出		
商誉	66,824,058.16	66,824,058.16
长期待摊费用	479,004,242.37	559,066,864.51
递延所得税资产	7,534,759,529.94	7,613,328,124.03
其他非流动资产		
非流动资产合计	135,700,646,842.35	115,149,397,860.11
资产总计	1,399,882,859,172.21	1,251,374,919,086.42
流动负债:		
短期借款	4,998,529,272.32	4,777,011,542.54
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债	12,778,393.88	21,158,936.91
应付票据	14,350,391,130.91	14,918,768,963.77
应付账款	116,877,570,387.12	136,563,766,876.28
预收款项	981,339,024.45	868,439,877.23
合同负债	459,899,021,672.41	365,630,822,437.42
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	375,678,337.89	410,727,356.43
应交税费	761,496,991.25	-3,627,505,825.40
其他应付款	110,321,038,261.20	140,521,375,885.27
其中:应付利息	922,411,212.49	1,320,084,108.29
应付股利	150,750,020.00	216,547,950.27
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	52,011,925,887.27	59,799,366,847.08
其他流动负债	40,429,389,367.82	31,874,073,048.37
流动负债合计	801,019,158,726.52	751,758,005,945.90
非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	247,146,802,079.50	207,160,409,823.00
应付债券	36,843,172,224.11	25,066,342,036.42
其中:优先股		
永续债		
租赁负债	5,326,271,847.86	28,232,112.55
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	58,611,269.36	57,878,494.23
递延所得税负债	563,296,616.67	666,166,685.81
其他非流动负债		
非流动负债合计	289,938,154,037.50	232,979,029,152.01
负债合计	1,090,957,312,764.02	984,737,035,097.91
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	11,970,107,583.00	11,967,615,691.00
其他权益工具	20,180,000,000.00	20,180,000,000.00
其中:优先股		
永续债	20,180,000,000.00	20,180,000,000.00
资本公积	18,353,430,054.08	18,313,032,416.06
减:库存股		
其他综合收益	111,552,051.08	191,577,915.46
专项储备		
盈余公积	5,111,039,407.65	5,111,039,407.65
一般风险准备		
未分配利润	128,903,012,272.98	124,467,833,148.83
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	184,629,141,368.79	180,231,098,579.00
少数股东权益	124,296,405,039.40	86,406,785,409.51
所有者权益(或股东权益)合计	308,925,546,408.19	266,637,883,988.51
负债和所有者权益(或股东权益)总计	1,399,882,859,172.21	1,251,374,919,086.42

公司负责人:刘平主管会计工作负责人:王一夫会计机构负责人:何军

合并利润表

2021年1—9月

编制单位:保利发展控股集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2021年前三季度(1-9月)	2020年前三季度(1-9月)
一、营业总收入	138,460,006,291.61	117,481,790,837.23
其中:营业收入	138,387,057,795.37	117,404,057,036.83
利息收入	57,971,338.82	37,704,128.42
已赚保费		
手续费及佣金收入	14,977,157.42	40,029,671.98
二、营业总成本	115,995,860,947.08	95,677,734,565.92
其中:营业成本	97,169,216,024.98	77,511,108,789.18
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	8,050,304,332.30	8,414,195,749.56
销售费用	3,787,135,717.34	3,290,500,376.73
管理费用	3,297,473,774.48	3,148,482,998.60
研发费用	840,541,457.44	26,930,619.37
财务费用	2,851,189,640.54	3,286,516,032.48
其中:利息费用	3,724,895,232.99	4,226,352,006.16
利息收入	1,090,109,415.72	1,103,296,530.70
加:其他收益	105,764,263.95	68,271,803.10
投资收益(损失以"－"号填列)	2,402,188,589.06	2,490,783,125.12
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	2,213,094,344.49	2,099,001,469.83
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益(损失以"－"号填列)		
净敞口套期收益(损失以"－"号填列)		
公允价值变动收益(损失以"－"号填列)	156,498,380.21	-7,947,453.35
信用减值损失(损失以"－"号填列)	-239,540,473.74	-91,953,526.51
资产减值损失(损失以"－"号填列)		
资产处置收益(损失以"－"号填列)	1,460,712.51	-18,375,284.70
三、营业利润(亏损以"－"号填列)	24,890,516,816.52	24,244,834,934.97
加:营业外收入	296,102,834.77	261,525,410.48
减:营业外支出	121,053,184.32	91,309,733.51
四、利润总额(亏损总额以"－"号填列)	25,065,566,466.97	24,415,050,611.94
减:所得税费用	5,649,891,429.30	6,088,306,563.11
五、净利润(净亏损以"－"号填列)	19,415,675,037.67	18,326,744,048.83
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以"－"号填列)	19,415,675,037.67	18,326,744,048.83
2.终止经营净利润(净亏损以"－"号填列)		
(二)按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以"－"号填列)	13,583,432,159.67	13,203,563,864.92
2.少数股东损益(净亏损以"－"号填列)	5,832,242,878.00	5,123,180,183.91
六、其他综合收益的税后净额	-80,025,864.38	-36,453,913.07
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-80,025,864.38	-36,453,913.07
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
(1)重新计量设定受益计划变动额		
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3)其他权益工具投资公允价值变动		
(4)企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	-80,025,864.38	-36,453,913.07
(1)权益法下可转损益的其他综合收益	79,690,996.31	
(2)其他债权投资公允价值变动		
(3)金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(4)其他债权投资信用减值准备		
(5)现金流量套期储备	50,153,596.51	-31,091,626.70
(6)外币财务报表折算差额	-209,870,457.20	-5,362,286.37
(7)其他		
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	19,335,649,173.29	18,290,290,135.76
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额	13,503,406,295.29	13,167,109,951.85
(二)归属于少数股东的综合收益总额	5,832,242,878.00	5,123,180,183.91
八、每股收益:		
(一)基本每股收益(元/股)	1.13	1.11
(二)稀释每股收益(元/股)	1.13	1.11

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为:0元,上期被合并方实现的净利润为:0元。

公司负责人:刘平主管会计工作负责人:王一夫会计机构负责人:何军

合并现金流量表

2021年1—9月

编制单位:保利发展控股集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2021年前三季度(1-9月)	2020年前三季度(1-9月)
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	248,638,334,088.11	202,545,863,000.66
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金	80,527,381.15	81,960,630.64
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	2,159,534,916.51	82,077,492.60
收到其他与经营活动有关的现金	110,871,256,512.68	55,219,028,636.31
经营活动现金流入小计	361,749,652,898.45	257,928,929,760.21
购买商品、接受劳务支付的现金	208,093,946,869.57	157,787,955,807.21
客户贷款及垫款净增加额	-1,008,603,246.37	1,403,284,080.45
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	6,667,013,155.73	5,500,746,349.91
支付的各项税费	43,318,239,251.16	34,973,289,989.73
支付其他与经营活动有关的现金	123,433,309,684.13	76,421,611,564.24
经营活动现金流出小计	380,503,905,714.22	276,086,887,791.54
经营活动产生的现金流量净额	-18,754,252,815.77	-18,157,958,031.33
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	1,946,575,508.84	907,716,060.65
取得投资收益收到的现金	1,108,921,127.78	628,487,360.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,829,968.15	38,029,230.67
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	450,438,369.37	50,920,109.41
收到其他与投资活动有关的现金	593,875,866.77	1,706,019,254.41
投资活动现金流入小计	4,101,640,840.91	3,331,172,016.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	147,057,479.03	140,271,474.75
投资支付的现金	22,139,384,517.06	9,967,758,916.93
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	965,680,480.02	4,084,692,363.00
支付其他与投资活动有关的现金	1,441,770,245.17	
投资活动现金流出小计	24,693,892,721.28	14,192,722,754.68
投资活动产生的现金流量净额	-20,592,251,880.37	-10,861,550,738.59
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	4,355,163,682.78	9,185,984,299.58
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	4,340,017,617.20	4,457,483,411.24
取得借款收到的现金	133,118,909,689.41	117,921,045,472.41
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	137,474,073,372.19	127,107,029,771.99
偿还债务支付的现金	78,852,767,602.11	91,457,019,728.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	30,451,918,132.52	22,658,214,724.51
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	9,352,051,230.33	1,460,415,817.62
支付其他与筹资活动有关的现金	2,227,596,827.28	449,727,370.01
筹资活动现金流出小计	111,532,282,561.91	114,564,961,822.92
筹资活动产生的现金流量净额	25,941,790,810.28	12,542,067,949.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-23,945,971.00	-27,923,816.90
五、现金及现金等价物净增加额	-13,428,659,856.86	-16,505,364,637.75
加:期初现金及现金等价物余额	145,279,838,979.05	138,974,278,501.22
六、期末现金及现金等价物余额	131,851,179,122.19	122,468,913,863.47

公司负责人:刘平主管会计工作负责人:王一夫会计机构负责人:何军

(三)

2021年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
流动资产:			
货币资金	146,007,645,676.61	146,007,645,676.61	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	507,227,288.79	507,227,288.79	
衍生金融资产	294,734,982.22	294,734,982.22	
应收票据	1,500,000.00	1,500,000.00	
应收账款	2,450,315,093.79	2,450,315,093.79	
应收款项融资			
预付款项	42,196,666,025.47	42,196,666,025.47	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	153,245,111,130.63	153,245,111,130.63	
其中:应收利息	27,619,879.77	27,619,879.77	
应收股利	248,953,977.65	248,953,977.65	
买入返售金融资产			
存货	741,475,383,722.21	741,475,383,722.21	
合同资产	1,543,531,346.90	1,543,531,346.90	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	48,503,405,959.69	48,503,405,959.69	
流动资产合计	1,136,225,521,226.31	1,136,225,521,226.31	
非流动资产:			
发放贷款和垫款	1,791,952,362.98	1,791,952,362.98	
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	72,549,885,370.60	72,549,885,370.60	
其他权益工具投资	331,226,691.66	331,226,691.66	
其他非流动金融资产	2,329,711,339.50	2,329,711,339.50	
投资性房地产	21,231,954,235.54	21,231,954,235.54	
固定资产	7,658,999,879.55	7,658,999,879.55	
在建工程	546,462,505.78	546,462,505.78	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	40,219,597.45	5,745,198,435.87	5,704,978,838.42
无形资产	429,766,830.35	429,766,830.35	
开发支出			
商誉	66,824,058.16	66,824,058.16	
长期待摊费用	559,066,864.51	559,066,864.51	
递延所得税资产	7,613,328,124.03	7,613,328,124.03	
其他非流动资产			
非流动资产合计	115,149,397,860.11	120,854,376,698.53	5,704,978,838.42
资产总计	1,251,374,919,086.42	1,257,079,897,924.84	5,704,978,838.42
流动负债:			
短期借款	4,777,011,542.54	4,777,011,542.54	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债	21,158,936.91	21,158,936.91	
应付票据	14,918,768,963.77	14,918,768,963.77	
应付账款	136,563,766,876.28	136,563,766,876.28	
预收款项	868,439,877.23	868,439,877.23	
合同负债	365,630,822,437.42	365,630,822,437.42	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	410,727,356.43	410,727,356.43	
应交税费	-3,627,505,825.40	-3,627,505,825.40	
其他应付款	140,521,375,885.27	140,521,375,885.27	
其中:应付利息	1,320,084,108.29	1,320,084,108.29	
应付股利	216,547,950.27	216,547,950.27	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	59,799,366,847.08	60,191,222,091.06	391,855,243.98
其他流动负债	31,874,073,048.37	31,874,073,048.37	
流动负债合计	751,758,005,945.90	752,149,861,189.88	391,855,243.98
非流动负债:			
保险合同准备金			
长期借款	207,160,409,823.00	207,160,409,823.00	
应付债券	25,066,342,036.42	25,066,342,036.42	
其中:优先股			
永续债			
租赁负债	28,232,112.55	5,341,355,706.99	5,313,123,594.44
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	57,878,494.23	57,878,494.23	
递延所得税负债	666,166,685.81	666,166,685.81	
其他非流动负债			
非流动负债合计	232,979,029,152.01	238,292,152,746.45	5,313,123,594.44
负债合计	984,737,035,097.91	990,442,013,936.33	5,704,978,838.42
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	11,967,615,691.00	11,967,615,691.00	
其他权益工具	20,180,000,000.00	20,180,000,000.00	
其中:优先股			
永续债	20,180,000,000.00	20,180,000,000.00	
资本公积	18,313,032,416.06	18,313,032,416.06	
减:库存股			
其他综合收益	191,577,915.46	191,577,915.46	
专项储备			
盈余公积	5,111,039,407.65	5,111,039,407.65	
一般风险准备			
未分配利润	124,467,833,148.83	124,467,833,148.83	
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	180,231,098,579.00	180,231,098,579.00	
少数股东权益	86,406,785,409.51	86,406,785,409.51	
所有者权益(或股东权益)合计	266,637,883,988.51	266,637,883,988.51	
负债和所有者权益(或股东权益)总计	1,251,374,919,086.42	1,257,079,897,924.84	5,704,978,838.42

各项目调整情况的说明:

√适用 □不适用

除境外子公司外,本公司及其他子公司于2021年1月1日起开始执行财政部于2018年12月修订的《企业会计准则第21号——租赁》("新租赁准则")。新准则要求根据首次执行该准则的累积影响数,调整首次执行本准则当年年初财务报表相关项目金额,不调整可比期间信息。

(1)按照衔接规定,对于首次执行日前的经营租赁,承租人在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值计量"租赁负债",根据与租赁负债相等及预付租金情况进行必要调整后的金额计量"使用权资产";

(2)本公司境外子公司及保利物业于2019年1月1日开始执行新租赁准则

特此公告。

保利发展控股集团股份有限公司董事会

2021年10月29日

证券代码:600048 证券简称:保利发展 公告编号:2021-074

保利发展控股集团股份有限公司 2021年第三次临时股东大会决议公告

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。

重要内容提示:

●本次会议是否有否决议案:无

一、会议召开和出席情况

(一) 股东大会召开的时间:2021年10月28日

(二) 股东大会召开的地点:广州市海珠区阅江中路832号保利发展广场会议室

(三)

出席会议的普通股股东和恢复表决权的优先股股东及其持有股份情况:

1、出席会议的股东和代理人人数	313
2、出席会议的股东所持有表决权的股份总数(股)	6,952,253,153
3、出席会议的股东所持有表决权股份数占公司有表决权股份总数的比例(%)	58.0801

(四)

表决方式是否符合《公司法》及《公司章程》的规定,大会主持情况等。

本次股东大会由公司董事会召集,由公司董事长刘平先生主持,并采取现场投票与网络投票相结合的方式召开及表决。本次股东大会的召集与召开程序、出席会议人员资格及表决程序符合《公司法》及《公司章程》的有关规定。

(五) 公司董事、监事和董事会秘书的出席情况

1、公司在任董事7人,出席4人,董事周东利、邢怡、戴德明因工作原因未能出席会议;

2、公司在任监事3人,出席1人,监事王全良、龚健因工作原因未能出席会议;

3、董事会秘书出席会议。

二、议案审议情况

(一) 非累积投票议案

1、

议案名称:关于修订《公司章程》的议案

审议结果:通过

表决情况:

股东类型	同意 票数	同意 比例(%)	反对 票数	反对 比例(%)	弃权 票数	弃权 比例(%)
A股	6,952,243,753	99.9999	6,200	0.0001	3,200	0.0000

(二)

累积投票议案

2、议案名称:关于选举公司董事的议案

表决情况:

议案序号	议案名称	得票数	得票数占出席会议有效表决权的比例(%)	是否当选
2.01	陈关中	6,839,429,609	98.3772	是
2.02	胡在新	6,839,460,900	98.3776	是

(三)

涉及重大事项,5%以下股东的表决情况

议案序号	议案名称	同意 票数	同意 比例(%)	反对 票数	反对 比例(%)	弃权 票数	弃权 比例(%)
2.00	关于选举公司董事的议案	/	/				
2.01	陈关中	2,318,773,597	95.3601				
2.02	胡在新	2,318,804,888	95.3614				

(四)

关于议案表决的有关情况说明

第一项议案为特别决议议案,且获得有效表决权股份总数的2/3以上通过

三、律师见证情况

1、本次股东大会见证的律师事务所:北京德恒律师事务所

律师:朱敏、崔满长

2、

律师见证结论意见:

公司本次会议的召集、召开程序、现场出席本次会议的人员以及本次会议的召集人的主体资格、本次会议的提案以及表决程序、表决结果均符合《公司法》《证券法》《股东大会规则》等法律、法规、规范性文件以及《公司章程》的有关规定,本次会议通过的决议合法有效。

四、备查文件目录

1、保利发展控股集团股份有限公司2021年第三次临时股东大会决议;

2、法律意见书。

特此公告。

保利发展控股集团股份有限公司

2021年10月29日

证券代码:600048 证券简称:保利发展 公告编号:2021-075

保利发展控股集团股份有限公司 第六届董事会第十次会议决议公告

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。

保利发展控股集团股份有限公司(以下简称"公司")第六届董事会第十次会议于2021年10月28日在广州市海珠区阅江中路832号保利发展广场58层会议室以现场结合通讯方式召开,会议召集人为公司董事长刘平先生,会议应参加表决董事九名,实际参加表决董事九名。会议的召集和召开符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》及《公司章程》的有关规定,会议审议通过了以下议案:

一、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于改选公司董事会专门委员会委员的议案》。

同意改选公司董事会专门委员会委员如下:

1、战略委员会:刘平、陈关中、周东利、邢怡、李非,刘平为召集人。

2、提名委员会:朱征夫、刘平、赵子高、李非、戴德明,朱征夫为召集人。

3、审计委员会:戴德明、陈关中、胡在新、朱征夫、李非,戴德明为召集人。

4、薪酬与考核委员会:李非、朱征夫、戴德明,李非为召集人。

上述董事会专门委员会委员任期自董事会审议通过之日起至公司第六届董事会任期届满之日止。

二、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2021年第三季度报告的议案》。

2021年第三季度报告详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

三、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于推行〈公司经理层成员任期制和契约化管理工作方案〉的议案》。

特此公告。

保利发展控股集团股份有限公司

董事会

二〇二一年十月二十九日

证券代码:600048 证券简称:保利发展 公告编号:2021-076

保利发展控股集团股份有限公司 关于提供担保进展情况的公告

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。

重要内容提示:

●被担保人:保利发展控股集团股份有限公司(以下简称"公司"或"本公司")及下属子公司及参股公司(含其下属公司,下同)。

●担保金额:公司2021年度对外担保净增加516.78亿元,为子公司转让的应付账款承担共同还款义务净增加159.68亿元。

●反担保:公司为非全资控股子公司提供超股权比例担保已落实反担保等相关增信措施。

●不存在对外担保逾期。

在公司股东大会批准的对外担保额度及授权范围内,公司及控股子公司(包括其下属公司)近期发生如下对外担保,并已签署相关借款及担保合同,主要内容如下:

一、担保情况概述

截至2021年9月30日,公司及其控股子公司2021年度新增担保1204.02亿元(含子公司间相互担保),解除担保687.24亿元,累计净增加担保516.78亿元;本公司为子公司转让的应付账款承担共同还款义务新增315.21亿元,解除155.53亿元,累计净增加159.68亿元。按照担保主体及被担保主体类别分类如下,被担保主体及其基本情况、财务状况及新增担保金额详见附表1。

单位:亿元

对外担保类别	对外担保净增加额	本公司为子公司转让的应付账款承担共同还款义务净增加额
子公司为本公司提供担保	-	-
公司为全资子公司提供担保	240.74	63.45
公司为非全资子公司提供担保	248.39	96.23
公司为参股公司提供担保	27.65	-
合计	516.78	159.68

二、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至2021年9月30日,公司及其控股子公司对外担保余额为2670.00亿元(含子公司间相互担保),占公司2020年末经审计归属于上市公司股东的净资产148.14%;其中上市公司对控股子公司的担保余额为2486.83亿元(含子公司间相互担保),占公司2020年末经审计归属于上市公司股东的净资产137.98%。本公司为子公司转让的应付账款承担共同还款义务余额为414.73亿元。无逾期担保事项。

特此公告。

保利发展控股集团股份有限公司

董事会

二〇二一年十月二十九日

附表1:2021年度新增担保事项及被担保人情况(2021年7月1日至2021年9月30日)

被担保人名称	注册地点	注册资本(万元)	主营业务范围	2020年度或2020年末主要财务数据(万元)	持股比例	2021年第三季度新增对外担保金额(亿元)
(一)公司为全资子公司提供担保新增178.63亿元						
保利(莆田)房地产开发有限公司	福建省莆田市	2,000	房地产开发、销售;物业管理	总资产207118,总负债183481,净资产23637;营业收入136287,净利润252	100%	1.30
保利(重庆)投资实业有限公司	重庆市	50000	房地产开发及销售	总资产3042959,总负债2129062,净资产913897;营业收入1033491,净利润176974	100%	10.37 9.80
保利江苏房地产发展有限公司	江苏省南京市	10,000	房地产开发经营	总资产3455025,总负债2666974,净资产788051;营业收入494357,净利润90954	100%	12.00
保利浙南房地产开发有限公司	浙江省温州市	10,000	房地产开发经营;土地整理	总资产23914799,总负债23667108,净资产247691;营业收入1580309,净利润171468	100%	10.00
成都保龙房地产开发有限公司	四川省成都市	1,000	房地产开发经营;市政工程施工	总资产222278,总负债167511,净资产54767;营业收入5181,净利润739	100%	2.00
富利建设集团有限公司	广东省广州市	40,000	房屋建筑工程施工;房屋建筑工程设计	总资产1772641,总负债1571442,净资产201199;营业收入3519246,净利润74747	100%	0.67
广东佳利建筑装饰工程有限公司	广东省广州市	10,000	房屋建筑工程施工,室内装饰、装修	总资产35358,总负债25929,净资产9429;营业收入28201,净利润4828	100%	0.07
广州穗泰置业有限公司	广东省广州市	1,000	房地产开发经营;住宅室内装饰装修;住房租赁;土地使用权租赁;	总资产299224,总负债298224,净资产1000;营业收入0,净利润-0.4	100%	2.50 0.84 1.66 0.80 1.50 5.00 3.00
邯郸保邯房地产开发有限公司	河北省邯郸市	10,000	房地产开发经营	2021年成立,无2020年财务数据	100%	5.00
杭州保汇置业有限公司	浙江省杭州市	10,000	房地产开发及经营	2021年成立,无2021年财务数据	100%	2.00
合肥和禹房地产开发有限公司	安徽省合肥市	10,000	房地产开发及销售	总资产806929,总负债804785,净资产2144;营业收入29,净利润-7611	100%	0.09
湖北保利文旅发展有限公司	湖北省孝感市	10,000	旅游景点开发;房地产开发;商品房销售	总资产131000,总负债121758,净资产9242;营业收入0,净利润-58	100%	0.50
惠州市和筑投资有限公司	广东省惠州市	1,000	房地产开发与经营	总资产171824,总负债170933,净资产891;营业收入0,净利润-56	100%	1.00 1.00
金华保骏置业有限公司	浙江省金华市	10,000	房地产开发及建筑工程	总资产626266,总负债628586,净资产-2320;营业收入0,净利润-2120	100%	2.00 2.00
廊坊保清房地产开发有限公司	河北省廊坊市	10,000	房地产开发、销售	总资产172150,总负债162225,净资产9925;营业收入0,净利润-75	100%	0.22
茂名市保运置业有限公司	广东省茂名市	10,000	房地产开发及销售;物业管理;建筑装饰工程	总资产155295,总负债145370,净资产9925;营业收入0,净利润-75	100%	3.50
南昌保云置业有限公司	江西省南昌市	1,000	房地产开发经营,建设工程设计,各类工程建设活动	总资产138334,总负债138377,净资产-43;营业收入0,净利润-43	100%	0.40
青岛广驰利置业有限公司	山东省青岛市	1,000	房地产开发经营;商品房代理销售;建筑工程施工	总资产169773,总负债169882,净资产-109;营业收入330,净利润31	100%	2.00
泉州保投置业有限公司	福建省泉州市	1,000	房地产开发经营;物业管理;自有房地产经营活动	总资产241032,总负债240530,净资产502;营业收入0,净利润-499	100%	2.50
沈阳保利香槟房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	67,000	房地产开发,商品房销售,物业管理,自有房屋租赁	总资产261978,总负债153231,净资产108747;营业收入1501,净利润3005	100%	1.00
沈阳和禧房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	1,000	房地产开发,商品房销售,自有房屋租赁,物业管理	总资产170993,总负债169918,净资产1075;营业收入95558,净利润2284	100%	0.20
沈阳林海房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	10,000	房地产开发,商品房销售,自有房屋租赁	总资产596231,总负债551324,净资产44907;营业收入85416,净利润18466	100%	2.00
四川华宇房地产开发有限公司	四川省成都市	800	房地产开发经营	总资产355182,总负债83819,净资产2144;营业收入71483,净利润26059	100%	1.05
苏州保泓置业有限公司	江苏省苏州市	2,000	房地产开发经营;住房租赁;物业管理	总资产19006,总负债19006,净资产0;营业收入0,净利润0	100%	8.56 0.88
苏州鼎玺置业有限公司	江苏省苏州市	60,000	房地产开发经营;住房租赁;物业管理	2021年成立,无2020年财务数据	100%	10.00 2.48
天水陇旭房地产开发有限公司	甘肃省天水市	10,000	房地产开发及销售,物业管理	2021年成立,无2020年财务数据	100%	3.50
温州保源置业有限公司	浙江省温州市	1,000	房地产开发经营;建设工程施工	2021年成立,无2020年财务数据	100%	0.21
新疆中航投资有限公司	新疆乌鲁木齐市	5,000	房地产开发经营	总资产57584,总负债47626,净资产9957;营业收入4463,净利润-102	100%	6.30
长春和筑房地产开发有限公司	吉林省长春市	1,000	房地产开发经营,房屋租赁	总资产185213,总负债185297,净资产-84;营业收入0,净利润-84	100%	2.00
长沙天骄房地产开发有限公司	湖南省长沙市	15,494	房地产开发及销售	总资产354156,总负债275017,净资产79139;营业收入37229,净利润9479	100%	1.80
浙江保利城市发展有限公司	浙江省杭州市	10,000	房地产开发及经营	总资产5940233,总负债5440544,净资产499688;营业收入186550,净利润108655	100%	23.00
郑州展达置业有限公司	河南省郑州市	5,000	房地产开发经营;住宅室内装饰装修	总资产52468,总负债52468,净资产0;营业收入0,净利润0	100%	2.47
郑州展飞置业有限公司	河南省郑州市	1,020	房地产开发经营;各类工程建设活动	总资产88022,总负债88044,净资产-22;营业收入0,净利润-22	100%	0.80 0.51
郑州展骏置业有限公司	河南省郑州市	5,000	房地产开发经营;住宅室内装饰装修	2020年末成立,且公司未开展业务,无相关财务数据	100%	2.50
中山市和越实业投资有限公司	广东省中山市	5,000	房地产开发经营	总资产291394,总负债291500,净资产-106;营业收入0,净利润-106	100%	15.66
保利(北京)房地产开发有限公司	北京市丰台区	100,000	房地产开发及销售;接受委托从事物业管理	总资产2886116,总负债2252767,净资产633349;营业收入2560,净利润46471	100%	2.00
保利公寓管理有限公司	广东省广州市	10,000	房屋租赁;房地产中介服务;房地产咨询服务	总资产214290,总负债1358590,净资产78431;营业收入124511,净利润28398	100%	8.00
合计						178.63
(2)公司为控股子公司提供担保新增151.38亿元						
成都鼎骏睿宇置业有限公司	四川省成都市	60,000	房地产开发经营;市政公用工程	总资产89129,总负债18372,净资产70757;营业收入0,净利润-270	80%	2.10 0.40
大连保创发展有限公司	辽宁省大连市	223,249	房地产开发经营、物业管理	总资产223249,总负债111625,净资产111625;营业收入0,净利润0	50%	1.20 1.95
大连保润房地产开发有限公司	辽宁省大连市	24,000	房地产开发经营、物业管理	2021年成立,无2020年财务数据	50%	0.90
大同保瀛房地产开发有限公司	山西省大同市	5,000	房地产开发及销售;物业服务;房屋租赁	总资产72879,总负债72905,净资产-26;营业收入0,净利润-26	70%	0.10
东莞国铁保利实业发展有限公司	广东省东莞市	19,000	房地产开发经营	总资产374583,总负债15029,净资产359554;营业收入0,净利润-470	51%	8.39
东莞弘璟实业投资有限公司	广东省东莞市	100,000	房地产开发,房地产投资	总资产120185,总负债120267,净资产-82;营业收入0,净利润-30	50%	2.50
东莞市和惠投资有限公司	广东省东莞市	20,000	房地产开发,房地产投资	2021年成立,无2020年财务数据	50%	2.30
东莞市保铸实业投资有限公司	广东省东莞市	310,000	房地产开发,房地产投资	总资产583493,总负债275348,净资产308145;营业收入0,净利润-1423	70%	2.59
佛山保利兴泰房地产开发有限公司	广东省佛山市	10,000	房地产开发及销售;酒店管理;室内清洁服务	总资产1408414,总负债1404752,净资产3662;营业收入0,净利润-4163	80%	10.00
佛山南海保祁置业有限公司	广东省佛山市	3,000	房地产开发及销售;物业管理;建筑物清洁服务	2021年成立,无2020年财务数据	55%	3.29
佛山南海祁昭置业有限公司	广东省佛山市	100,100	房地产开发及销售;建设工程设计;住宅室内装饰装修	总资产104046,总负债104067,净资产-21;营业收入0,净利润-21	50%	0.38
佛山市保利华创房地产开发有限公司	广东省佛山市	50,000	房地产开发及销售;自有房地产经营活动	总资产227783,总负债177854,净资产49929;营业收入0,净利润-39	51%	1.79
佛山市禅城区保宸置业有限公司	广东省佛山市	10,000	房地产开发及销售;建设工程设计;各类工程建设活动	2020年末成立,且公司未开展业务,无相关财务数据	55%	1.65
福清中煦投资有限公司	福建省福州市	1,000	房地产开发经营;以自有资金从事投资活动	总资产118938,总负债119118,净资产-180;营业收入0,净利润-180	50%	0.50
福州中瑾置业有限公司	福建省福州市	10,000	房地产开发经营;物业管理;住房租赁	2021年成立,无2020年财务数据	60%	2.55
福州中泰投资有限公司	福建省福州市	220,000	房地产开发及销售	总资产437000,总负债230389,净资产206612;营业收入0,净利润-488	60%	0.04
福州中欣投资有限公司	福建省福州市	85,500	房地产开发经营;以自有资金从事投资活动	总资产85602,总负债85610,净资产-8;营业收入0,净利润-8	51%	0.82
赣州保福置业有限公司	江西省赣州市	55,000	房地产开发、销售;物业管理服务	总资产272009,总负债198292,净资产73717;营业收入35459,净利润3844	36%	0.30
赣州众星晟房地产开发有限公司	江西省赣州市	10,000	房地产开发、销售;房屋建筑工程	总资产270130,总负债264298,净资产5832;营业收入0,净利润-1168	70%	0.89
广州市保曦置业有限公司	广东省广州市	5,000	房地产开发经营;房屋租赁;物业管理	总资产812403,总负债813097,净资产-693;营业收入0,净利润-1390	58%	1.86
广州市新谭房地产开发有限公司	广东省广州市	10,000	房地产开发经营	总资产1586594,总负债1590837,净资产-4243;营业收入0,净利润-2796	70%	4.50
广州鑫保房地产开发有限公司	广东省广州市	5,000	房地产开发经营;场地租赁;房屋租赁	总资产353388,总负债348470,净资产4918;营业收入0,净利润-82	42%	3.50 1.50
海南台达旅业开发有限公司	海南省海口市	4,061	房地产开发及销售	总资产80492,总负债82431,净资产-1939;营业收入0,净利润605	51%	2.00
河北德善房地产开发有限公司	河北省石家庄市	10,000	房地产开发与经营,室内外装饰装修的设计与施工	总资产362208,总负债352227,净资产9981;营业收入0,净利润-2377	74%	0.04
河源市保腾实业投资有限公司	广东省河源市	17,000	房地产投资;房地产开发与经营	总资产171400,总负债151625,净资产19775;营业收入37532,净利润4010	75%	0.50
湖北鸿誉置业有限公司	湖北省宜昌市	26,000	房地产开发经营;房屋租赁。	总资产156246,总负债135189,净资产21057;营业收入13,净利润-328	80%	2.90
湖南利华置业有限公司	湖南省湘潭市	10,000	房地产开发及销售	总资产222578,总负债225955,净资产-3377;营业收入0,净利润-3366	70%	0.44
淮安保鸿置业有限公司	江苏省淮安市	96,420	房地产开发经营	2021年成立,无2020年财务数据	60%	1.80
江门宏昌置业有限公司	广东省江门市	60,000	房地产开发及销售;物业管理;酒店管理	总资产158966,总负债159103,净资产-137;营业收入0,净利润-137	60%	1.50
揭阳市和越实业有限公司	广东省揭阳市	43,000	房地产开发;物业管理;房地产经纪	总资产134561,总负债134710,净资产-149;营业收入0,净利润-149	68%	2.00
金华保鑫置业有限公司	浙江省金华市	10,000	房地产开发及建筑工程	总资产159123,总负债159300,净资产-178;营业收入0,净利润-105	51%	0.30
晋中保利城房地产开发有限公司	山西省晋中市	22,500	房地产开发、销售;物业服务;房屋租赁	总资产194372,总负债173692,净资产20680;营业收入0,净利润-540	55%	0.60
晋中文津房地产开发有限公司	山西省晋中市	1,000	房地产开发、销售;物业服务;房屋租赁	总资产244659,总负债245419,净资产-760;营业收入0,净利润-760	70%	1.40
九江市城投置业有限公司	江西省九江市	2,000	房地产开发及销售	总资产134028,总负债2807,净资产131221;营业收入0,净利润-368	85%	0.85 1.62
凯歌(晋江)置业有限公司	福建省泉州市	20,000	房地产的开发与经营	总资产123914,总负债120440;营业收入-712,净利润-2479	50%	0.85
昆明欣江合达城市建设有限公司	云南省昆明市	12,000	房地产开发及经营;房地产的配套基础设施建设施工	总资产341842,总负债332142,净资产9700;营业收入0,净利润-1060	90%	2.43
兰州陇臻房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	40,000	房地产开发及销售	总资产102550,总负债102550,净资产0;营业收入0,净利润0	99%	1.00
连云港保华房地产发展有限公司	江苏省连云港市	95,474	房地产开发经营;各类工程建设活动	2020年末成立,且公司未开展业务,无相关财务数据	70%	1.40 1.52
茂名市保冀置业有限公司	广东省茂名市	10,000	房地产开发及销售;物业管理;建筑装饰工程	2021年成立,无2020年财务数据	65%	7.31
南昌保和置业有限公司	江西省南昌市	10,000	房地产开发经营	总资产108698,总负债108724,净资产26;营业收入0,净利润-26	100%	0.19
南昌保瑞置业有限公司	江西省南昌市	40,000	房地产开发经营,建设工程设计,各类工程建设活动	总资产19884,总负债19884,净资产-0.04;营业收入0,净利润-0.04	70%	1.20
南昌保悦置业有限公司	江西省南昌市	27,000	房地产开发经营,建设工程设计,各类工程建设活动	总资产81140,总负债54463,净资产26677;营业收入0,净利润-3	60%	5.00
南昌航行投资发展有限公司	江西省南昌市	10,000	房地产开发及销售,市政工程,园林绿化工程	总资产566735,总负债534467,净资产32269;营业收入145979,净利润21635	51%	1.80
清远保励置业有限公司	广东省清远市	137,000	房地产开发及销售;物业管理;建筑装饰工程	总资产68500,总负债20200,净资产48300;营业收入0,净利润0	90%	3.35
清远鑫瑞房地产有限公司	广东省清远市	50,000	房地产开发及销售;;物业管理;酒店管理	总资产560125,总负债429048,净资产131077;营业收入164082,净利润24176	54%	0.13
山西保景鑫房地产开发有限公司	山西省长治市	104,000	房地产开发经营;物业管理;房屋租赁	总资产100666,总负债100666,净资产0;营业收入0,净利润0	51%	4.00
汕尾市和越投资发展有限公司	广东省汕尾市	40,000	房地产投资;房地产开发经营;物业管理	总资产201768,总负债204126,净资产-2358;营业收入0,净利润-2060	85%	0.50
上海建万置业有限公司	上海市浦东新区	10,000	房地产开发经营;住房租赁	总资产226632,总负债226635,净资产-3;营业收入0,净利润-3	50%	1.00
绍兴雅宏置业有限公司	浙江省绍兴市	5,000	房地产开发及经营	总资产404814,总负债405018,净资产-204;营业收入0,净利润-204	26%	0.34 0.81
石家庄保盈房地产开发有限公司	河北省石家庄市	10,000	房地产开发与经营;物业管理	总资产215589,总负债15605,净资产199984;营业收入0,净利润-16	60%	2.00 1.00
遂宁保信投资有限公司	四川省遂宁市	10,000	房地产开发经营;土地整理	总资产111848,总负债57003,净资产54845;营业收入68169,净利润7587	51%	2.00
太原保利房地产开发有限公司	山西省太原市	5,000	房地产开发、销售;物业管理;房屋租赁	总资产1611597,总负债1586804,净资产24793;营业收入121804,净利润27063	70%	5.60
天水陇嘉房地产开发有限公司	甘肃省天水市	20,000	房地产开发及销售	总资产28632,总负债1120,净资产27512;营业收入0.02,净利润-18	60%	0.50
温州保悦置业有限公司	浙江省温州市	10,000	房地产开发经营;各类工程建设活动	2021年成立,无2020年财务数据	50%	0.65
武汉保平金丰置业有限公司	湖北省武汉市	240,100	房地产开发;商品房销售;房屋租赁	总资产294139,总负债299277,净资产-5138;营业收入22,净利润-5138	51%	2.55
武汉二零四九保利房地产开发有限公司	湖北省武汉市	20,000	房地产开发;商品房销售;房屋租赁	总资产988849,总负债824460,净资产164389;营业收入224850,净利润56125	50%	0.66
武汉市星盛达投资有限公司	湖北省武汉市	5,000	对房地产开发项目的投资;房地产开发;商品房销售	总资产341285,总负债331817,净资产9468;营业收入6623,净利润-561	64%	10.00
武汉庭瑞仁置业有限公司	湖北省武汉市	25,000	房地产开发;商品房销售;建筑工程	总资产216259,总负债191750,净资产24509;营业收入0,净利润-343	80%	0.22
武汉庭瑞信置业有限公司	湖北省武汉市	25,000	房地产开发;商品房销售;建筑工程	总资产515652,总负债507593,净资产8059;营业收入66,净利润-1712	41%	1.90 0.22
武汉庭瑞忠置业有限公司	湖北省武汉市	25,000	房地产开发;商品房销售	总资产590277,总负债576130,净资产14147;营业收入125,净利润-1447	41%	1.00 0.27
云南保利恒泰实业有限公司	云南省昆明市	120,000	房地产开发经营;物业管理;	总资产604036,总负债365015,净资产239021;营业收入173352,净利润32556	70%	1.00
长春和悦房地产开发有限公司	吉林省长春市	100,000	房地产开发	总资产185213,总负债185297净资产-84;营业收入0,净利润-84	60%	5.10
长春市吉路房地产开发有限公司	吉林省长春市	25,000	房地产开发经营,房地产开发,房屋租赁	总资产24826,总负债24836,净资产-10;营业收入0,净利润-9	60%	3.50
肇庆保隆置业有限公司	广东省肇庆市	5,000	房地产开发及销售;物业管理;清洁服务	总资产283101,总负债280758,净资产2343;营业收入0,净利润-1709	85%	0.56
肇庆市弘旺企业管理有限公司	广东省肇庆市	4,902	房地产开发及销售;物业管理;清洁服务	总资产258078,总负债249649,净资产8428;营业收入54543,净利润6187	51%	0.65
郑州隆顺置业有限公司	河南省郑州市	130,000	房地产开发与经营;建筑装饰装修工程施工	总资产282031,总负债283749,净资产-1719;营业收入0,净利润-1719	50%	0.25
舟山保泓生态文化旅游区开发有限公司	浙江省舟山市	65,300	房地产开发经营、风景旅游区开发、酒店管理服务	总资产185139,总负债12155,净资产63584;营业收入0,净利润-1364	85%	7.00
合计						151.38
(3)公司为参股子公司提供担保新增19.36亿元						
成都悦湖利鑫置业有限公司	四川省成都市	57,100	房地产开发经营;土地整理	总资产73350,总负债36159,净资产37191;营业收入0,净利润-9	33%	0.10
东莞市金航房地产开发有限公司	广东省东莞市	120,000	房地产开发	总资产283196,总负债283920,净资产-724;营业收入0,净利润-724	50%	0.14
东莞招商启越房地产开发有限公司	广东省东莞市	7,500	房地产开发经营	总资产181111,总负债181145,净资产-34;营业收入0,净利润-34	40%	0.13
佛山南海祁禹置业有限公司	广东省佛山市	2,000	房地产开发及销售;物业管理;清洁服务	总资产650917,总负债651144,净资产-227;营业收入0,净利润-1755	50%	1.00
福州融衡鸿利房地产开发有限公司	福建省福州市	222,200	房地产开发经营;物业管理	总资产130129,总负债111329,净资产18800;营业收入0,净利润-0.35	50%	5.34
广州市穗云置业有限公司	广东省广州市	4,000	房地产开发经营;物业管理;房地产中介服务;房屋租赁	总资产620344,总负债618205,净资产2139;营业收入0,净利润-1802	25%	0.50
济宁广源产业发展有限公司	山东省济宁市	10,000	房地产开发经营;各类工程建设活动	总资产156697,总负债156951,净资产-254;营业收入0,净利润-254	40%	3.40
济宁新嘉产业发展有限公司	山东省济宁市	10,000	房地产开发经营;物业管理;园区管理服务	总资产246000,总负债246000,净资产0;营业收入0,净利润0	35%	0.70
昆山建宝置业有限公司	江苏省苏州市	4,000	房地产开发经营;住房租赁;物业管理	总资产283884,总负债282230,净资产1654;营业收入0,净利润-346	50%	0.50 0.50
南安骏荣房地产开发有限公司	福建省泉州市	27,000	房地产开发经营一般项目	总资产57891,总负债30934,净资产26957;营业收入0,净利润-55	33%	0.66
南京中悦房地产开发有限公司	江苏省南京市	40,000	房地产开发经营	总资产127780,总负债87780,净资产40000;营业收入0,净利润0	49%	1.22
厦门中泓房地产有限公司	福建省厦门市	77,000	房地产开发经营	总资产403872,总负债402049,净资产1823;营业收入0,净利润-185	49%	1.67
苏州恺星钰房地产开发有限公司	江苏省苏州市	1,667	房地产开发经营	2021年成立,无2020年财务数据	60%	2.70
扬州颐瑞居置业有限公司	江苏省扬州市	30,000	房地产开发经营	总资产128633,总负债128647,净资产-14;营业收入0,净利润-14	35%	0.49
漳州中世房地产开发有限公司	福建省漳州市	1,000	房地产开发经营;物业管理;房地产信息咨询	总资产423479,总负债428922,净资产-5443;营业收入0,净利润-1874	49%	0.12
珠海天志发展置业有限公司	广东省珠海市	50,000	房地产开发	总资产1261658,总负债656285,净资产605373;营业收入407730,净利润78791	50%	0.21
合计						19.36

附表2:新增本公司为子公司转让的应付账款承担共同还款义务产品清单

序号	产品名称	发行载体管理机构	新增公司对子公司作为债务人的应收账款进行债务加入的应收账款规模(亿元)
1	华泰资管-永乐2号资产支持专项计划	华泰证券(上海)资产管理有限公司	9.20
2	平安-联易融-利盈1号资产支持计划(第3期)	平安资产管理有限责任公司	12.92
3	平安-明珠供应链金融1号资产支持专项计划	平安证券股份有限公司	11.42
4	深圳前海联易融商业保理有限公司2021年度第一期瑞丰资产支持票据信托	华能贵诚信托有限公司	11.71
5	华泰资管-永乐3号资产支持专项计划	华泰证券(上海)资产管理有限公司	10.19
6	华泰资管-至诚7号资产支持专项计划	华泰证券(上海)资产管理有限公司	10.31
7	华泰资管-至诚8号资产支持专项计划	华泰证券(上海)资产管理有限公司	10.29
8	华泰资管-永乐4号资产支持专项计划	华泰证券(上海)资产管理有限公司	10.16
9	平安-联易融-利盈1号资产支持计划(第4期)	平安资产管理有限责任公司	11.19
10	平安-联易融-利盈1号资产支持计划(第5期)	平安资产管理有限责任公司	13.60
11	深圳前海联易融商业保理有限公司2021年度第三期瑞丰资产支持票据信托	华能贵诚信托有限公司	6.47
12	中原信托-小米保理债权一号财产权信托第1期信托单元	中原信托有限公司	1.72
13	深圳前海联易融商业保理有限公司2021年度第二期瑞丰资产支持票据信托	华能贵诚信托有限公司	9.09
14	中原信托-小米保理债权一号财产权信托第2期信托单元	中原信托有限公司	6.55
15	保利-小米保理-邮储广分银行再保理1期	中国邮政储蓄银行股份有限公司广州市分行	3.21
16	长江养老-供应链1号资产支持计划(第2期)	长江养老保险股份有限公司	19.97
17	保利-小米保理-邮储广分银行再保理2期	中国邮政储蓄银行股份有限公司广州市分行	2.02
18	保利-小米保理-邮储广分银行再保理4期	中国邮政储蓄银行股份有限公司广州市分行	0.11
19	保利-上海银行直接保理	上海银行股份有限公司深圳分行	3.87
合计			164.00