

(上接B06版)

Table with 5 columns: 序号, 名称, 类型, 日期, 备注. Lists various subsidiaries and their statuses.

(2) 合并利润表 单位:万元

合并利润表 (2021年1-9月, 2020年度, 2019年度, 2018年度). Rows include 营业收入, 营业成本, 毛利, 税金及附加, etc.

(3) 合并现金流量表 单位:万元

合并现金流量表 (2021年1-9月, 2020年度, 2019年度, 2018年度). Rows include 经营活动产生的现金流量, 投资活动产生的现金流量, 筹资活动产生的现金流量.

(2) 母公司利润表 单位:万元

母公司利润表 (2021年1-9月, 2020年度, 2019年度, 2018年度). Rows include 营业收入, 营业成本, 毛利, 税金及附加, etc.

(3) 母公司现金流量表 单位:万元

母公司现金流量表 (2021年1-9月, 2020年度, 2019年度, 2018年度). Rows include 经营活动产生的现金流量, 投资活动产生的现金流量, 筹资活动产生的现金流量.

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:

Table with 5 columns: 项目, 2021年1-9月, 2020年度, 2019年度, 2018年度. Rows include 经营活动产生的现金流量, 投资活动产生的现金流量, 筹资活动产生的现金流量.

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-1,875,426.28万元。公司持续强化现金流管理,加大项目财务管理力度,扣收权益资金,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,报告期内,本公司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4,649,776.26万元、-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控制能力。

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:

Table with 5 columns: 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. Rows include 资产负债率, 流动比率, 速动比率, 利息保障倍数.

从短期偿债能力指标来看,截至2021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重要组成部分,不会对造成财务压力。

从资产负债结构角度来看,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安全性,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66.62%。

公司始终坚持稳健持续的发展理念,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色企业标准。

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:

Table with 5 columns: 项目, 2021年1-9月, 2020年度, 2019年度, 2018年度. Rows include 营业收入, 利润总额, 净利润, 销售毛利率, 销售净利率, 加权平均净资产收益率.

(4) 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 (5) 销售毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入 (6) 销售净利率=(营业收入-营业成本)/营业收入 (7) 加权平均净资产收益率=(E0+NP-2+Ei+Mi-M0-Ej+Xj+Mj+Mo-Ek+Mk+Mo),其中:E0为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期初净资产;Ei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;Ej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;Mi为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数;Mj为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数;Ek为因其他交易或事项引起的净资产增减变动;Mk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。

(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

合并资产负债表 (2021年9月30日, 2020年12月31日, 2019年12月31日, 2018年12月31日). Rows include 流动资产, 非流动资产, 资产总计, 流动负债, 非流动负债, 负债合计, 所有者权益.

(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

母公司资产负债表 (2021年9月30日, 2020年12月31日, 2019年12月31日, 2018年12月31日). Rows include 流动资产, 非流动资产, 资产总计, 流动负债, 非流动负债, 负债合计, 所有者权益.

(二) 最近三年及一期公司主要财务指标

Table with 5 columns: 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. Rows include 资产负债率, 流动比率, 速动比率, 销售毛利率, 销售净利率, 加权平均净资产收益率.

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) (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=(营业收入-营业成本)/营业收入 (8)加权平均净资产收益率=(E0+NP-2+Ei+Mi-M0-Ej+Xj+Mj+Mo-Ek+Mk+Mo),其中:E0为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期初净资产;Ei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;Ej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;Mi为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数;Mj为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数;Ek为因其他交易或事项引起的净资产增减变动;Mk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) 管理层说明财务分析 截至2021年9月,公司及控股子公司主要财务数据,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、未来业务目标及盈利能力的可持续性。

1. 资产结构分析 最近三年及一期,本公司资产构成情况如下:

Table with 5 columns: 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. Rows include 流动资产, 非流动资产, 总资产, 流动资产占比, 非流动资产占比.

最近三年及一期,由于公司业务的不间断扩大带动存货科目余额的持续上升,公司资产总额保持着相对较快的态势。最近三年及一期,本公司资产总额分别为94,649,382.32万元、103,330,187.16万元、125,137,491.91万元和129,988,285.92万元,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高、非流动资产占比低的特点,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,符合房地产行业业务特点。最近三年及一期,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,占资产总额比例分别为90.55%、90.68%、90.80%和90.31%;本公司非流动资产合计分别为18,001,242.64万元、9,628,675.39万元、11,514,939.79万元和13,570,064.68万元,占资产总额的比例分别为20.45%、9.32%、9.20%和9.69%。

2. 负债结构分析 最近三年及一期,本公司负债构成情况如下:

Table with 5 columns: 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. Rows include 流动负债, 非流动负债, 总负债, 流动负债占比, 非流动负债占比.

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1.63%、2.10%、1.70%和1.71%。本公司利润率整体保持稳定,但随着行业利润率整体下行通道,公司利润率也将承压,公司将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平台,经过近十年的稳健发展,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,共获三。

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;始终以居民居住需求为己任,聚焦刚需和改善性需求,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体系,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”的基调下,房地产行业坚持从“强监管”的调控思路,且呈现出“限房价”、“限地价”、“限预售”、“限杠杆”、“限融资”、“限规模”、“限地价”、“限预售”、“限杠杆”、“限融资”、“限规模”等特点,中央对热点城市的调控力度升级,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激烈,与土地集中供应、招拍挂政策不断调整,也在考验开发者的投资操盘能力,土地获取难度进一步加大。而随着“限价”、“宽地价”、“宽房价”政策的逐步推行,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,公司持续深化研体系与发展战略,加强对行业周期及中长期趋势的研究,保持战略规划的准确性与时效性。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,提升产品的溢价能力,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授权人士根据公司实际需求确定。

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。