证券代码：600048　　证券简称：保利发展　　公告编号：2026-082

转债代码：110817　　转债简称：保利定转

保利发展控股集团股份有限公司
POLY DEVELOPMENTS AND HOLDINGS GROUP CO., LTD.

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 200 亿元（含人民币 200 亿元）。具体发行规模提请股东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、2026 年 1-9 月本公司合并报表范围变化情况

表：2026 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
2026 年 1-9 月新设立的子公司			
1	武汉市珺雅投资有限公司	新纳入	新设
2	上海保翊企业发展有限公司	新纳入	新设
3	上海保闰置业管理有限公司	新纳入	新设
4	上海保毓企业发展有限公司	新纳入	新设
5	太原长悦房地产开发有限公司	新纳入	新设
6	太原保通房地产开发有限公司	新纳入	新设
7	大连保鑫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
8	江门承宏投资有限公司	新纳入	新设
9	中山和颂房地产开发有限公司	新纳入	新设
10	上海保合汇企业发展有限公司	新纳入	新设
11	上海保润利华企业发展有限公司	新纳入	新设
12	福州和筑住房租赁有限公司	新纳入	新设
13	莆田保涵物业管理有限公司	新纳入	新设
2026 年 1-9 月发生的处置子公司			
1	仁寿佳鑫房地产开发有限公司	不再纳入	转让
2	陕西华盛新科置业有限公司	不再纳入	转让
3	莆田中益投资有限公司	不再纳入	转让
4	北京利通房地产开发有限公司	不再纳入	转让
5	河北沐达房地产开发有限公司	不再纳入	转让
6	仁寿佳鑫房地产开发有限公司	不再纳入	转让
7	四川万合鑫城置业有限公司	不再纳入	转让
2026 年 1-9 月清算的子公司			
1	合肥保利和众房地产有限公司	不再纳入	清算注销
2	芜湖保信房地产开发有限公司	不再纳入	清算注销
3	北京茂丰置业有限公司	不再纳入	清算注销
4	成都鑫泓置业有限公司	不再纳入	清算注销
5	广州保利中创科技发展有限公司	不再纳入	清算注销
6	上海保利泓融房地产有限公司	不再纳入	清算注销
7	东莞市和旭实业投资有限公司	不再纳入	清算注销
8	保利常州房地产发展有限公司	不再纳入	清算注销
9	九江濂投保利晖创城市服务有限公司	不再纳入	清算注销
10	江西华章保利项目管理有限公司	不再纳入	清算注销
11	保英（香港）置业有限公司	不再纳入	清算注销
12	Poly (Australia) Investment Management Pty Ltd	不再纳入	清算注销
13	Kogarah 048 Service Pty Ltd ATF Kogarah 048 Trust	不再纳入	清算注销
14	北京信立投资管理有限公司	不再纳入	清算注销
15	泉州中裕房地产开发有限公司	不再纳入	清算注销

序号	公司名称	变动情况	变动原因
16	湖南保沙瑞驰咨询管理有限公司	不再纳入	清算注销

2、2025 年度本公司合并报表范围变化情况

表：2025 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
2025 年度发生的非同一控制下企业合并			
1	上海建盛物业服务有限责任公司	新纳入	收购
2025 年度发生的处置子公司			
1	武汉市五月花地产有限公司	不再纳入	转让
2	上海保爱养老服务有限公司	不再纳入	转让
3	肇庆鑫荣房地产有限公司	不再纳入	转让
4	青岛广升置业有限公司	不再纳入	转让
2025 年度新设立的子公司			
1	青岛青铁广誉置业有限公司	新纳入	新设
2	泉州中澄房地产开发有限公司	新纳入	新设
3	广州保翔物业发展有限公司	新纳入	新设
4	北京朝新善筑置业有限公司	新纳入	新设
5	南昌保煦置业有限公司	新纳入	新设
6	龙岩保润和院住房租赁有限公司	新纳入	新设
7	广州市瑞广企业管理有限公司	新纳入	新设
8	广州市瑞中企业管理有限公司	新纳入	新设
9	江门保瑞租赁管理有限公司	新纳入	新设
10	佛山保融住房租赁有限公司	新纳入	新设
11	佛山市南海保商华南经营管理有限公司	新纳入	新设
12	清远市清城区天汇项目地产发展有限公司	新纳入	新设
13	清远市清城区天汇项目商业地产管理有限公司	新纳入	新设
14	浙江保民利安防科技有限公司	新纳入	新设
15	湖南保瑞咨询管理有限公司	新纳入	新设
16	江西和寓公寓管理有限公司	新纳入	新设
17	广东和翎建筑科技有限公司	新纳入	新设

序号	公司名称	变动情况	变动原因
18	合肥和欣房地产租赁有限公司	新纳入	新设
19	西安中宝瑞置业有限公司	新纳入	新设
20	石家庄珺翊房地产开发有限公司	新纳入	新设
21	保晟企业管理（南京）有限公司	新纳入	新设
22	广州市穗腾住房租赁发展投资有限公司	新纳入	新设
23	北京慧海常筑置业有限公司	新纳入	新设
24	天津市雯华房地产开发有限公司	新纳入	新设
25	东莞市利璟住房租赁有限公司	新纳入	新设
26	上海保栩房地产有限公司	新纳入	新设
27	重庆葆渝住房租赁有限公司	新纳入	新设
28	西安中耀瑞置业有限公司	新纳入	新设
29	温州保瑞驰企业管理有限公司	新纳入	新设
30	广东保民城市景区运营有限公司	新纳入	新设
31	广州保御物业服务有限公司	新纳入	新设
32	湖北保城物业服务有限公司	新纳入	新设
33	惠州保民城市运营服务有限公司	新纳入	新设
2025 年度清算的子公司			
1	沧州瑞达房地产开发有限公司	不再纳入	清算注销
2	常州常通建筑工程咨询有限公司	不再纳入	清算注销
3	郴州市乾嘉盛房地产有限公司	不再纳入	清算注销
4	东莞和悦实业投资有限公司	不再纳入	清算注销
5	佛山南海保利海荣投资有限公司	不再纳入	清算注销
6	佛山市中医院康复护理医院有限公司	不再纳入	清算注销
7	佛山市中医院老年病医院有限公司	不再纳入	清算注销
8	湖南保利同元物业管理有限公司	不再纳入	清算注销
9	湖州保利实业有限公司	不再纳入	清算注销
10	九江鄱湖置业有限公司	不再纳入	清算注销
11	昆明保成置业有限公司	不再纳入	清算注销
12	陕西荣锦房地产开发有限公司	不再纳入	清算注销
13	陕西永兴房地产开发有限公司	不再纳入	清算注销

序号	公司名称	变动情况	变动原因
14	上海保利建璀房地产有限公司	不再纳入	清算注销
15	上海保利建衡房地产有限公司	不再纳入	清算注销
16	太原利锦房地产开发有限公司	不再纳入	清算注销
17	天津保利盛泰实业有限公司	不再纳入	清算注销
18	武汉瑞赐鼎骏企业管理咨询有限公司	不再纳入	清算注销
19	西藏驰昇创业投资管理合伙企业（有限合伙）	不再纳入	清算注销
20	岳阳保利置业有限公司	不再纳入	清算注销
21	张家港建耀置业有限公司	不再纳入	清算注销
22	郑州利盛置业有限公司	不再纳入	清算注销
23	珠海市和熹养老服务有限公司	不再纳入	清算注销
2025 年度收购的子公司			
1	北京利通房地产开发有限公司	新纳入	收购
2	广州兴泰企业管理有限公司	新纳入	收购
3	莆田市兰舫园林有限公司	新纳入	收购
4	上海虹宁里企业发展有限公司	新纳入	收购
5	上海新茂里企业发展有限公司	新纳入	收购
6	上海新溧泱企业发展有限公司	新纳入	收购
7	上海新瑜湾企业发展有限公司	新纳入	收购
8	Action Dragon Holdings Limited	新纳入	收购
9	昆明惠瑞置业有限公司	新纳入	收购

3、2024 年度本公司合并报表范围变化情况

表：2024 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
2024 年度发生的非同一控制下企业合并			
1	保利地产投资顾问有限公司（包含其下属子公司）	新纳入	取得控制权
2	徐州和瑞置业有限公司	新纳入	取得控制权
3	北京保利通房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权
4	长沙湘保茉莉咨询有限公司	新纳入	取得控制权
5	长沙湘保中环咨询有限公司	新纳入	取得控制权

序号	公司名称	变动情况	变动原因
6	佛山市正高房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权
2024 年度发生的处置子公司			
1	北京利通房地产开发有限公司	不再纳入	转让
2	慈溪保骏企业管理有限公司	不再纳入	转让
3	长春中金华泰房地产开发有限公司	不再纳入	转让
4	长沙湘保中悦咨询有限公司	不再纳入	转让
5	广州穗信置业有限公司	不再纳入	转让
6	南京东之合房地产开发有限公司	不再纳入	转让
2024 年度新设立的子公司			
1	成都市保源泰和房地产开发有限公司	新纳入	新设
2	长春和寓公寓管理有限公司	新纳入	新设
3	广州奥港置业有限公司	新纳入	新设
4	佛山三水利兴琅悦地产发展有限公司	新纳入	新设
5	上海保硕置业有限公司	新纳入	新设
6	上海保昱置业有限公司	新纳入	新设
7	上海锦兆利置业有限公司	新纳入	新设
8	西安中珺盛置业有限公司	新纳入	新设
9	西安中耀盛置业有限公司	新纳入	新设
10	东莞市和寓企业管理有限公司	新纳入	新设
11	郑州利盛置业有限公司	新纳入	新设
12	山西保珺房地产开发有限公司	新纳入	新设
13	太原保营投资有限公司	新纳入	新设
14	广州保鸿置业有限公司	新纳入	新设
15	广州穗原企业管理有限公司	新纳入	新设
16	广州市新谭企业管理有限公司	新纳入	新设
17	青岛青铁广驰置业有限公司	新纳入	新设
18	深圳龙华保民城市运营服务有限公司	新纳入	新设
19	宁波保甬物业管理有限公司	新纳入	新设
20	山西保阳物业服务有限公司	新纳入	新设
21	北京建保丰筑置业有限公司	新纳入	新设

序号	公司名称	变动情况	变动原因
22	广州白云商保物业管理有限公司	新纳入	新设
23	广州穗怡企业管理有限公司	新纳入	新设
2024 年度清算的子公司			
1	宣城荣保房地产开发有限公司	不再纳入	注销清算
2	莆田泽顺置业有限公司	不再纳入	注销清算
3	成都保锦置业有限公司	不再纳入	注销清算
4	安徽保利爱家置业有限公司	不再纳入	注销清算
5	广州和悦置业有限公司	不再纳入	注销清算
6	佛山保利弘盛房地产开发有限公司	不再纳入	注销清算
7	陕西保利民东房地产开发有限公司	不再纳入	注销清算
8	杭州保利建锦房地产开发有限公司	不再纳入	注销清算
9	太原保利凰泰房地产开发有限公司	不再纳入	注销清算
10	临汾利兴房地产开发有限公司	不再纳入	注销清算
11	晋城利景房地产开发有限公司	不再纳入	注销清算
12	南京瑞赐置业投资有限公司	不再纳入	注销清算
13	东莞市保腾房地产开发有限公司	不再纳入	注销清算
14	天津保利荣昌房地产开发有限公司	不再纳入	注销清算
15	青岛保利广翔置业有限公司	不再纳入	注销清算
16	新疆保利晖创城市服务有限公司	不再纳入	注销清算
17	山东城投保利晖创城市服务有限公司	不再纳入	注销清算
18	保利（怀化）城市运营管理有限公司	不再纳入	注销清算
19	岳阳惠华保创城市服务有限公司	不再纳入	注销清算
20	吉安市保利金物业服务有限公司	不再纳入	注销清算
21	长春市瑞驰实业有限公司	不再纳入	注销清算
22	常州保通建筑工程咨询有限公司	不再纳入	注销清算
23	常州煦通建筑工程咨询有限公司	不再纳入	注销清算
24	常州旭通建筑工程咨询有限公司	不再纳入	注销清算
25	大连保利金香槟房地产开发有限公司	不再纳入	注销清算
26	兰州天健房地产开发有限公司	不再纳入	注销清算
27	重庆葆珺企业管理有限公司	不再纳入	注销清算

序号	公司名称	变动情况	变动原因
28	郑州恒天兴华房地产有限公司	不再纳入	注销清算
29	Poly(CA) Development Management LLC	不再纳入	注销清算
30	Poly(QLD) Development Pty Ltd	不再纳入	注销清算
31	Poly(Victoria) Development Pty Ltd	不再纳入	注销清算
32	保利（阳江）房地产开发有限公司	不再纳入	注销清算
33	西安中嘉珺荟置业有限公司	不再纳入	注销清算
34	郑州腾利房地产开发有限公司	不再纳入	注销清算
35	南昌瑞达置业有限公司	不再纳入	注销清算

注：保利地产投资顾问有限公司下属子公司包括西藏保利爱家房地产经纪有限公司、珠海横琴房小宝信息科技有限公司、广州居恒信息科技有限公司、西藏赢凯房产咨询有限公司、沈阳保利爱家房地产经纪有限公司、重庆市保利爱家房地产经纪有限公司、广州保利爱家房地产经纪有限公司、四川保利爱家房地产经纪有限公司、石家庄保利爱家房地产经纪有限公司。

4、2023 年度本公司合并报表范围变化情况

表：2023 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
2023 年度发生的非同一控制下企业合并			
1	徐州保利鑫城物业管理服务有限公司	新纳入	取得控制权
2	四川保顾房地产咨询有限公司	新纳入	取得控制权
3	珠海保顾房地产咨询有限公司	新纳入	取得控制权
2023 年度发生的处置子公司			
1	广州保利小额贷款股份有限公司	不再纳入	转让
2	中山祥越实业投资有限公司	不再纳入	转让
3	广州市瑞平企业管理有限公司	不再纳入	转让
4	南通市通州区碧保置业有限公司	不再纳入	转让
5	广州市瑞思企业管理有限公司	不再纳入	转让
6	广州市保瑞驰实业投资有限公司	不再纳入	转让
7	曲水天熠实业发展有限公司	不再纳入	转让
8	三亚不夜城置业有限公司	不再纳入	转让
9	佛山市保睿驰企业管理有限公司	不再纳入	转让
10	河北省省直纪元房地产开发有限公司	不再纳入	转让

序号	公司名称	变动情况	变动原因
11	临沂广金置业有限公司	不再纳入	转让
12	珠海市碧弘碧桂园房地产开发有限公司	不再纳入	转让
13	湖南新滨湖房地产开发有限公司	不再纳入	转让
14	长沙宝西瑞思管理咨询有限公司	不再纳入	转让
15	汕尾市睿驰咨询服务有限公司	不再纳入	转让
16	长沙保湖瑞思管理咨询有限公司	不再纳入	转让
17	成都锐驰企业管理有限公司	不再纳入	转让
18	沈阳瑞赐雅骏企业管理有限公司	不再纳入	转让
19	温州升聚投资管理有限公司	不再纳入	转让
20	台州富高置业有限公司	不再纳入	转让
21	珠海和筑房地产开发有限公司	不再纳入	转让
22	重庆睿炽企业管理有限公司	不再纳入	转让
23	重庆晖创物业服务有限公司	不再纳入	转让
24	佛山南海保祁置业有限公司	不再纳入	转让
2023 年度新设立的子公司			
1	肥西县国信置业发展有限责任公司	新纳入	新设
2	合肥和朗房地产开发有限公司	新纳入	新设
3	芜湖保颂房地产开发有限公司	新纳入	新设
4	石家庄保旻房地产开发有限公司	新纳入	新设
5	温州保瑞置业有限公司	新纳入	新设
6	北京保景和筑置业有限公司	新纳入	新设
7	北京保顺善筑置业有限公司	新纳入	新设
8	北京朝实和煦置业有限公司	新纳入	新设
9	北京朝新和筑置业有限公司	新纳入	新设
10	佛山保寓管理有限公司	新纳入	新设
11	广州市和寓公寓管理有限公司	新纳入	新设
12	湖南保旭公寓管理有限公司	新纳入	新设
13	石家庄保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设
14	南昌保晨置业有限公司	新纳入	新设
15	南昌保鼎置业有限公司	新纳入	新设

序号	公司名称	变动情况	变动原因
16	三亚保晟实业发展有限公司	新纳入	新设
17	三亚保鸿实业发展有限公司	新纳入	新设
18	三亚保岭投资发展有限公司	新纳入	新设
19	三亚保荣投资发展有限公司	新纳入	新设
20	成都市保椿置业有限公司	新纳入	新设
21	成都市保泉创展置业有限公司	新纳入	新设
22	成都市保新成天置业有限公司	新纳入	新设
23	长春和雅房地产开发有限公司	新纳入	新设
24	晋城利景房地产开发有限公司	新纳入	新设
25	临汾利兴房地产开发有限公司	新纳入	新设
26	厦门利椿房地产开发有限公司	新纳入	新设
27	佛山南海桂城保和著地产发展有限公司	新纳入	新设
28	佛山南海桂城保璞悦地产发展有限公司	新纳入	新设
29	佛山市禅城区保艾砼坊企业管理有限公司	新纳入	新设
30	佛山市南海区大沥镇利创天瓒地产发展有限公司	新纳入	新设
31	徐州天晟和置业有限公司	新纳入	新设
32	南京盛合房地产开发有限公司	新纳入	新设
33	南京盛文房地产开发有限公司	新纳入	新设
34	南京盛昕房地产开发有限公司	新纳入	新设
35	广东和臻商贸发展有限公司	新纳入	新设
36	佛山保城企业管理有限公司	新纳入	新设
37	苏州保暄房地产开发有限公司	新纳入	新设
38	东莞市保益恒实业投资有限公司	新纳入	新设
39	东莞市保寓企业管理有限公司	新纳入	新设
40	东莞市和锦实业投资有限公司	新纳入	新设
41	保创（河南）城市运营服务有限公司	新纳入	新设
42	保利（山西）物业服务有限公司	新纳入	新设
43	保连（瓦房店）市容环境服务有限公司	新纳入	新设

序号	公司名称	变动情况	变动原因
44	达茂旗保卫利铭环境服务有限公司	新纳入	新设
45	佛山市保顺物业服务有限公司	新纳入	新设
46	甘肃保利物业服务有限公司	新纳入	新设
47	广州南沙保物物业管理有限公司	新纳入	新设
48	河南保利物业服务有限公司	新纳入	新设
49	吉林恒富保利物业服务有限公司	新纳入	新设
50	江苏保川环境服务有限公司	新纳入	新设
51	邱县保物物业服务有限公司	新纳入	新设
52	山西保晋物业服务有限公司	新纳入	新设
53	新疆保利物业服务有限公司	新纳入	新设
54	福州中瀚置业有限公司	新纳入	新设
55	晋江中埭房地产开发有限公司	新纳入	新设
56	莆田中荔投资有限公司	新纳入	新设
57	泉州隆泽房地产开发有限公司	新纳入	新设
58	泉州星泽房地产开发有限公司	新纳入	新设
59	河北利大建设工程有限公司	新纳入	新设
60	广州和悦置业有限公司	新纳入	新设
61	广州穗皇置业有限公司	新纳入	新设
62	广州穗兰置业有限公司	新纳入	新设
63	广州穗联置业有限公司	新纳入	新设
64	广州穗遥置业有限公司	新纳入	新设
65	广州顺盈商业运营管理有限公司	新纳入	新设
66	昆山保瑞房地产开发有限公司	新纳入	新设
67	石家庄保颂房地产开发有限公司	新纳入	新设
68	石家庄保之信房地产开发有限公司	新纳入	新设
69	湖南保洋置业有限责任公司	新纳入	新设
70	湖南利湘置业有限公司	新纳入	新设
71	长沙湘保中悦咨询有限公司	新纳入	新设
72	济南保成房地产开发有限公司	新纳入	新设
73	西安中嘉珺荟置业有限公司	新纳入	新设

序号	公司名称	变动情况	变动原因
74	西安中嘉天荟置业有限公司	新纳入	新设
75	西安中瑄房地产开发有限公司	新纳入	新设
76	上海保镡置业有限公司	新纳入	新设
77	上海保铹置业有限公司	新纳入	新设
78	上海保劭置业有限公司	新纳入	新设
79	上海保邺置业有限公司	新纳入	新设
80	上海保玥房地产有限公司	新纳入	新设
81	苏州保鼎房地产开发有限公司	新纳入	新设
82	杭州保澄置业有限公司	新纳入	新设
83	杭州保冠置业有限公司	新纳入	新设
84	杭州保尊置业有限公司	新纳入	新设
85	宁波保瑞置业有限公司	新纳入	新设
86	宁波保盛置业有限公司	新纳入	新设
87	浙江鲲海酒店管理有限公司	新纳入	新设
2023 年度清算的子公司			
1	北京保利首开兴泰置业有限公司	不再纳入	清算
2	北京保和筑美公寓管理有限公司	不再纳入	清算
3	沈阳万怡房产置业有限公司	不再纳入	清算
4	成都香投新时代房地产开发有限公司	不再纳入	清算
5	林芝西兴实业有限公司	不再纳入	清算
6	天津盛鑫隆茂投资发展有限公司	不再纳入	清算
7	青岛广驰锐置业有限公司	不再纳入	清算
8	青岛聚信产业园投资运营有限公司	不再纳入	清算
9	广州保利荔城房地产开发有限公司	不再纳入	清算
10	佛山市保利鑫诚房地产开发有限公司	不再纳入	清算
11	保利若比邻（广州）科技有限公司	不再纳入	清算
12	佛山比邻商业运营管理有限公司	不再纳入	清算
13	广州比邻商业运营有限公司	不再纳入	清算
14	武汉比邻商业运营有限公司	不再纳入	清算
15	保利（珠海）房地产开发有限公司	不再纳入	清算

序号	公司名称	变动情况	变动原因
16	湖南省星创城市运营管理有限公司	不再纳入	清算
17	金华德信置业有限公司	不再纳入	清算
18	吉林富利建筑安装有限公司	不再纳入	清算
19	珠海富利建筑安装工程有限公司	不再纳入	清算
20	珠海保利天悦投资控股有限公司	不再纳入	清算
21	和创爱奇（广州）运营管理有限公司	不再纳入	清算
22	Poly（Australia）Investment Holding Service Pty Ltd	不再纳入	清算
23	Poly（Australia）InvestmentHoldingService Pty Ltd ATF Poly（Australia）Commercial Holdings Trust	不再纳入	清算
24	Poly（Australia）Investment Holding Service PtyLtd ATF Poly（Australia）Investment Holdings Trust	不再纳入	清算
25	Poly（Australia） Investment Holding Service Pty Ltd ATF Poly（Australia）Office Fund No.3 Trust	不再纳入	清算
26	Poly Global Investment Limited	不再纳入	清算
27	西安欣荣佳房地产开发有限公司	不再纳入	清算
28	上海鼎骏商务信息咨询有限公司	不再纳入	清算
29	张家港鼎瀚房地产有限公司	不再纳入	清算
30	张家港建鑫房地产有限公司	不再纳入	清算
31	长春保利恒信房地产开发有限公司	不再纳入	清算
32	淳安华锦丝绸纺织有限公司	不再纳入	清算
33	浙江锐驰投资管理有限公司	不再纳入	清算
2023 年度收购的子公司			
1	北京海盈房地产开发有限公司	新纳入	收购
2	北京未来科技城保昌置业有限公司	新纳入	收购
3	抚州华章文化发展有限公司	新纳入	收购
4	成都高投新川置业有限公司	新纳入	收购
5	成都市汇保实业有限公司	新纳入	收购
6	重庆葆悦房地产开发有限公司	新纳入	收购
7	济宁玖利源置业有限公司	新纳入	收购

序号	公司名称	变动情况	变动原因
8	青岛广郡投资有限公司	新纳入	收购
9	青岛广贤投资有限公司	新纳入	收购
10	青岛利和置业有限公司	新纳入	收购
11	烟台广茂置业有限公司	新纳入	收购
12	佛山浩鹏置业有限公司	新纳入	收购
13	中山祥盛房地产开发有限公司	新纳入	收购
14	福州中隆泰实业有限公司	新纳入	收购
15	南京保禹置业有限公司	新纳入	收购
16	太仓颐泽居置业有限公司	新纳入	收购
17	上海广沅置业有限公司	新纳入	收购
18	昆明庭华房地产有限公司	新纳入	收购

（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]

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	2026 年 9 月 30 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	11,890,194.12	12,290,645.46	13,416,747.60	14,798,217.19
交易性金融资产	34,243.79	34,491.93	51,558.14	40,927.48
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	729.52	275.97	2,174.54	46.44
应收账款	918,115.42	762,199.59	493,234.07	382,137.65
预付款项	1,560,345.85	1,597,182.29	2,409,448.72	2,163,519.76
其他应收款	12,649,063.75	13,037,688.62	14,314,136.77	15,038,804.53
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	3,358.87	5,553.77	2,885.29	658.89
存货	63,098,088.50	66,817,493.39	79,855,941.92	86,950,846.42

[1] 公司自 2026 年 1 月 1 日起变更投资性房地产的计量模式，相关情况及会计政策变更对公司财务报表的影响详见公司相关公告和定期报告，2023-2025 年财务数据取自审计报告。

项目	2026 年 9 月 30 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
合同资产	24,806.14	19,598.42	24,679.16	22,956.22
一年内到期的非流动资产	121,805.06	10,316.53	-	-
其他流动资产	6,531,170.33	6,193,434.61	6,138,924.72	7,456,417.04
流动资产合计	**96,828,562.47**	**100,763,326.82**	**116,706,845.64**	**126,853,872.72**
非流动资产：				
发放贷款及垫款	-	-	-	-
债权投资	98,663.50	213,621.34	199,354.34	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	9,531,891.23	9,497,278.11	10,128,772.86	10,429,649.57
其他权益工具投资	33,000.00	33,000.00	33,168.94	33,168.94
其他非流动金融资产	25,715.54	26,915.54	28,140.65	110,294.41
投资性房地产	5,603,693.36	5,095,426.82	3,565,112.81	3,263,534.06
固定资产	767,799.28	755,250.56	558,597.61	836,236.49
在建工程	60,581.09	60,581.09	60,258.34	59,023.46
使用权资产	291,837.96	314,434.37	389,700.81	404,651.16
无形资产	30,563.02	32,252.11	34,610.34	37,348.23
商誉	6,679.55	6,689.09	6,591.99	6,591.99
长期待摊费用	34,094.38	29,750.43	23,739.41	28,441.85
递延所得税资产	2,024,200.44	1,999,905.25	1,775,068.58	1,627,386.50
其他非流动资产	788.78	810.41	839.26	979.66
非流动资产合计	**18,509,508.13**	**18,065,915.12**	**16,803,955.92**	**16,837,306.31**
资产总计	**115,338,070.60**	**118,829,241.94**	**133,510,801.56**	**143,691,179.03**
流动负债：				
短期借款	428,093.75	472,266.74	482,731.91	521,322.35
交易性金融负债	-	-	384.58	223.34
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	29,539.96
应付账款	11,628,226.45	12,695,413.77	14,583,763.39	17,343,851.52
预收款项	88,275.62	86,932.13	90,328.83	81,686.23

项目	2026 年 9 月 30 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
合同负债	23,668,313.20	24,633,162.50	33,448,205.38	37,721,500.86
应付职工薪酬	68,308.26	58,189.84	57,988.92	76,401.81
应交税费	1,653,035.93	1,683,847.36	1,357,520.21	2,364,453.71
其他应付款	9,512,455.87	10,076,309.16	11,311,368.79	13,049,444.15
其中：应付利息	-	-	-	-
应付股利	41,216.21	80,990.98	28,440.49	257,647.20
一年内到期的非流动负债	6,805,390.69	6,589,806.92	7,978,339.02	6,852,673.83
其他流动负债	1,941,922.00	2,083,960.11	2,949,234.10	3,332,031.78
流动负债合计	**55,794,021.77**	**58,379,888.55**	**72,259,865.12**	**81,373,129.54**
非流动负债：				
长期借款	20,281,316.70	20,736,902.03	20,813,232.98	23,525,141.21
应付债券	6,133,734.53	6,316,643.40	5,607,291.02	4,526,495.22
租赁负债	289,796.51	290,865.45	398,746.39	386,787.48
长期应付款	3,337.65	6,670.99	20,004.32	-
长期应付职工薪酬	1,714.32	1,715.24	2,346.33	2,192.45
递延收益	6,884.59	6,772.10	6,630.63	6,155.90
递延所得税负债	168,110.22	126,197.17	149,702.05	168,612.80
非流动负债合计	**26,884,894.52**	**27,485,766.38**	**26,997,953.72**	**28,615,385.07**
负债合计	**82,678,916.29**	**85,865,654.93**	**99,257,818.84**	**109,988,514.61**
所有者权益：				
实收资本	1,197,044.34	1,197,044.34	1,197,044.34	1,197,044.34
其他权益工具	4,677.41	4,677.41	510,100.00	510,100.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	510,100.00	510,100.00
资本公积	1,803,939.93	1,806,090.45	1,787,199.86	1,748,820.32
减：库存股	100,100.15	100,100.15	100,100.15	25,228.41
其他综合收益	99,875.14	10,789.52	-23,970.06	24,233.17
盈余公积	607,437.35	607,437.35	607,437.35	607,437.35
未分配利润	15,915,585.75	15,662,938.02	15,781,938.08	15,791,902.91

项目	2026 年 9 月 30 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
归属母公司所有者权益合计	**19,528,459.77**	**19,188,876.93**	**19,759,649.41**	**19,854,309.69**
少数股东权益	13,130,694.53	13,774,710.08	14,493,333.30	13,848,354.73
所有者权益合计	**32,659,154.30**	**32,963,587.01**	**34,252,982.72**	**33,702,664.42**
负债和所有者权益总计	**115,338,070.60**	**118,829,241.94**	**133,510,801.56**	**143,691,179.03**

（2）合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-9 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	**15,495,586.25**	**30,814,418.96**	**31,166,631.99**	**34,689,353.08**
其中：营业收入	15,495,586.25	30,814,418.96	31,166,631.99	34,682,813.29
利息收入	-	-	-	2,139.92
手续费及佣金收入	-	-	-	4,399.87
二、营业总成本	**14,785,031.04**	**29,178,742.84**	**29,283,636.52**	**32,007,929.48**
其中：营业成本	13,515,971.36	26,885,698.20	26,825,981.67	29,130,801.98
税金及附加	269,543.62	573,983.17	590,366.68	1,025,861.62
销售费用	448,940.11	873,525.30	889,260.41	887,602.46
管理费用	259,779.32	450,668.75	508,139.16	515,948.82
研发费用	1,741.89	3,682.04	5,631.31	8,587.49
财务费用	289,054.74	391,185.38	464,257.28	439,127.11
加：其他收益	4,119.06	10,452.30	8,638.99	13,168.67
投资收益	-167.96	-3,115.78	179,033.49	221,188.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-6,833.50	-14,395.75	121,787.83	198,961.85
公允价值变动收益	-248.14	6,255.63	7,618.17	1,584.84
信用减值损失	-9,947.43	-58,427.69	-66,723.25	-4,252.29
资产处置收益	1,602.01	15,424.86	8,168.31	23,197.13
资产减值损失	-65.72	-648,434.87	-505,621.42	-504,508.88
三、营业利润	**705,847.03**	**957,830.56**	**1,514,109.75**	**2,431,801.86**
加：营业外收入	25,008.07	41,632.45	58,327.36	57,209.57

项目	2026 年 1-9 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
减：营业外支出	12,160.44	25,725.52	14,341.47	26,398.34
四、利润总额	**718,694.67**	**973,737.49**	**1,558,095.64**	**2,462,613.09**
减：所得税费用	339,316.92	471,522.05	584,306.83	672,691.03
五、净利润	**379,377.75**	**502,215.44**	**973,788.81**	**1,789,922.06**
归属于母公司所有者的净利润	233,240.93	103,469.81	500,118.33	1,206,715.68
少数股东损益	146,136.82	398,745.64	473,670.48	583,206.39
六、其他综合收益的税后净额	**44,137.73**	**34,758.17**	**-48,200.18**	**19,379.71**
七、综合收益总额	**423,515.48**	**536,973.61**	**925,588.63**	**1,809,301.77**
归属于母公司所有者的综合收益总额	277,378.65	138,229.39	451,915.10	1,226,090.12
归属于少数股东的综合收益总额	146,136.82	398,744.22	473,673.53	583,211.65
八、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）	0.20	0.09	0.42	1.01
（二）稀释每股收益（元/股）	0.20	0.09	0.42	1.01

（3）合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-9 月	2025 年度	2024 年度	2023 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	15,270,699.31	23,557,489.86	29,128,387.68	33,846,101.92
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	6,562.05
收到的税费返还	60,960.81	133,368.76	184,817.17	278,297.84
收到其他与经营活动有关的现金	2,012,436.75	8,873,693.58	7,985,815.45	7,982,051.42
经营活动现金流入小计	**17,344,096.87**	**32,564,552.20**	**37,299,020.30**	**42,113,013.23**
购买商品、接受劳务支付的现金	11,350,880.77	18,132,406.13	23,676,062.07	25,516,610.63
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-	35,337.24

项目	2026 年 1-9 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
支付给职工以及为职工支付的现金	566,142.64	859,389.32	930,484.16	1,002,056.96
支付的各项税费	1,613,123.38	2,759,420.87	2,897,435.42	4,064,989.70
支付其他与经营活动有关的现金	3,042,033.46	9,294,421.02	9,169,307.59	10,101,017.94
经营活动现金流出小计	**16,572,180.25**	**31,045,637.34**	**36,673,289.24**	**40,720,012.48**
经营活动产生的现金流量净额	**771,916.62**	**1,518,914.87**	**625,731.06**	**1,393,000.75**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,200.00	178,132.54	141,539.94	409,294.24
取得投资收益收到的现金	32,513.02	160,667.06	46,753.29	83,377.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	690.18	558.30	780.38	1,877.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	158,293.69	-	97,377.53	285,862.17
收到其他与投资活动有关的现金	10,000.00	-	-	262,367.55
投资活动现金流入小计	**202,696.89**	**339,357.89**	**286,451.14**	**1,042,779.62**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19,726.07	48,746.13	17,947.38	17,932.45
投资支付的现金	308,327.85	173,183.87	145,758.48	80,599.24
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	277,288.52	54,940.44	281.52
支付其他与投资活动有关的现金	6,209.00	39,847.57	200,891.16	217,394.33
投资活动现金流出小计	**334,262.92**	**539,066.09**	**419,537.45**	**316,207.54**
投资活动产生的现金流量净额	**-131,566.03**	**-199,708.20**	**-133,086.31**	**726,572.08**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	233,884.17	135,929.74	772,790.66	1,104,870.29

项目	2026 年 1-9 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	233,884.17	135,929.74	772,790.66	1,104,587.24
取得借款收到的现金	8,423,494.46	13,223,261.39	16,785,797.86	13,210,277.37
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	**8,657,378.63**	**13,359,191.13**	**17,558,588.52**	**14,315,147.67**
偿还债务支付的现金	8,864,595.22	13,897,371.71	17,221,300.41	16,317,463.59
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	813,408.29	1,452,102.51	1,987,651.67	2,412,887.84
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	113,962.66	121,955.32	84,496.15	332,526.03
支付其他与筹资活动有关的现金	38,351.72	608,049.05	248,600.28	580,964.35
筹资活动现金流出小计	**9,716,355.23**	**15,957,523.26**	**19,457,552.35**	**19,311,315.78**
筹资活动产生的现金流量净额	**-1,058,976.60**	**-2,598,332.13**	**-1,898,963.84**	**-4,996,168.11**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**158.09**	**-907.92**	**-5,467.93**	**-6,041.13**
五、现金及现金等价物净增加额	**-418,467.92**	**-1,280,033.39**	**-1,411,787.02**	**-2,882,636.40**
加：期初现金及现金等价物余额	11,969,767.87	13,249,801.25	14,661,588.27	17,544,224.67
六、期末现金及现金等价物余额	**11,551,299.95**	**11,969,767.87**	**13,249,801.25**	**14,661,588.27**

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	2026 年 9 月 30 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	1,667,304.98	1,099,063.28	1,122,602.80	1,157,094.90
交易性金融资产	42,113.19	42,361.33	51,458.14	40,827.48
应收票据	-	-	-	-

应收账款	2,204.66	3,913.53	3,801.49	3,825.57
预付款项	40,062.03	69,918.48	68,972.77	72,956.35
其他应收款	27,276,475.90	27,117,527.49	30,347,777.16	28,010,608.10
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	2,000.00	2,000.00	7,226.04	36,029.70
存货	264,292.22	247,376.36	220,793.66	192,664.61
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	21,167.95	22,064.20	23,989.27	77,346.90
流动资产合计	**29,313,620.92**	**28,602,224.68**	**31,839,395.29**	**29,555,323.91**
非流动资产：				
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	2,948,886.93	2,896,836.66	2,851,225.31	2,909,749.57
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	1,185.53	1,185.53	1,298.20	2,793.71
投资性房地产	251,239.22	193,710.26	201,857.16	210,004.05
固定资产	38,634.60	39,210.12	40,891.36	42,573.78
无形资产	588.30	645.33	1,240.83	2,288.71
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	71.58	100.86	405.96	376.06
递延所得税资产	70,864.52	45,411.38	14,024.26	2,537.84
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**3,344,470.67**	**3,210,100.14**	**3,143,943.07**	**3,203,323.73**
资产总计	**32,658,091.59**	**31,812,324.83**	**34,983,338.36**	**32,758,647.64**
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	21,510.68	21,825.69	23,132.68	23,608.52
预收款项	12,563.30	21,910.09	34,372.48	11,649.52
合同负债	4,090.86	1,427.00	2,825.79	2,641.40
应付职工薪酬	1,841.99	1,831.11	1,970.51	2,053.18
应交税费	2,859.96	6,473.80	10,930.70	59,087.81
其他应付款	18,490,643.38	18,178,073.11	21,082,270.19	19,788,405.16
其中：应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	2,053.43
一年内到期的非流动负债	1,507,828.89	1,034,559.43	1,817,421.30	1,383,107.08
其他流动负债	227.17	93.79	158.77	134.21

流动负债合计	**20,041,566.24**	**19,266,194.00**	**22,973,082.43**	**21,270,686.88**
非流动负债：				
长期借款	1,298,390.00	1,483,460.00	1,277,800.00	1,809,300.00
应付债券	6,133,734.53	6,316,643.40	5,607,291.02	4,526,495.22
长期应付职工薪酬	329.60	329.60	995.60	904.60
递延所得税负债	16,508.84	1,910.02	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	**7,448,962.98**	**7,802,343.03**	**6,886,086.62**	**6,336,699.82**
负债合计	**27,490,529.22**	**27,068,537.03**	**29,859,169.05**	**27,607,386.70**
所有者权益：				
实收资本	1,197,044.34	1,197,044.34	1,197,044.34	1,197,044.34
其他权益工具	4,677.41	4,677.41	510,100.00	510,100.00
其中：永续债	-	-	510,100.00	510,100.00
资本公积	1,545,298.02	1,549,816.92	1,558,197.05	1,558,276.41
减：库存股	100,100.15	100,100.15	100,100.15	25,228.41
其他综合收益	10,077.18	-6,222.13	-9,251.22	-7,234.50
盈余公积	607,437.35	607,437.35	607,437.35	607,437.35
未分配利润	1,903,128.23	1,491,134.06	1,360,741.93	1,310,865.75
所有者权益合计	**5,167,562.38**	**4,743,787.79**	**5,124,169.31**	**5,151,260.94**
负债和所有者权益总计	**32,658,091.59**	**31,812,324.83**	**34,983,338.36**	**32,758,647.64**

（2）母公司利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-9 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	**16,722.33**	**62,519.27**	**92,823.94**	**94,299.60**
减：营业成本	153.35	9,734.64	16,528.51	10,854.34
税金及附加	1,706.48	2,091.66	2,636.43	2,653.60
销售费用	1,237.33	1,621.76	3,002.36	3,369.58
管理费用	18,975.76	19,684.56	28,535.00	28,324.36
研发费用	-	-	-	-
财务费用	150,956.20	202,076.48	84,485.99	21,587.57
加：其他收益	122.50	194.81	231.58	367.83
投资收益	514,201.36	496,016.24	604,574.99	895,059.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-29,696.14	-8,233.16	14,177.92	-6,939.44

项目	2026 年 1-9 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
公允价值变动收益	-248.14	490.53	-798.80	-203.26
信用减值损失	932.09	-362.37	618.51	-3,675.99
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	-	-0.54	10.78	7.41
二、营业利润	**358,701.03**	**323,648.85**	**562,272.71**	**919,065.73**
加：营业外收入	12.94	46.34	-6.61	526.52
减：营业外支出	1,322.62	1,435.83	1,225.53	1,610.76
三、利润总额	**357,391.35**	**322,259.35**	**561,040.57**	**917,981.49**
减：所得税费用	-26,323.12	-30,602.64	1,081.22	-24,922.90
四、净利润	**383,714.47**	**352,862.00**	**559,959.35**	**942,904.40**
五、其他综合收益的税后净额	**13,382.84**	**3,029.08**	**-2,016.72**	**-1,738.03**
六、综合收益总额	**397,097.31**	**355,891.08**	**557,942.64**	**941,166.36**

（3）母公司现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-9 月	2025 年度	2024 年度	2023 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	12,103.05	5,310.94	55,413.77	21,110.86
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	24,449,312.70	42,232,434.87	40,193,143.75	67,839,870.58
经营活动现金流入小计	**24,461,415.75**	**42,237,745.82**	**40,248,557.52**	**67,860,981.44**
购买商品、接受劳务支付的现金	1,732.79	1,698.99	5,070.25	5,220.24
支付给职工以及为职工支付的现金	12,704.20	10,819.97	18,482.69	21,357.60
支付的各项税费	4,251.03	14,341.88	19,662.93	11,359.83
支付其他与经营活动有关的现金	24,220,331.68	41,865,505.36	40,913,531.24	68,761,317.91
经营活动现金流出小计	**24,239,019.71**	**41,892,366.19**	**40,956,747.10**	**68,799,255.58**
经营活动产生的现金流量净额	**222,396.04**	**345,379.62**	**-708,189.58**	**-938,274.14**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	34,700.00	19,849.08	51,626.52

项目	2026 年 1-9 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
取得投资收益收到的现金	509,328.94	470,048.62	586,203.92	847,654.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	388.48	0.11	21.81	25.20
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	**509,717.42**	**504,748.72**	**606,074.80**	**899,306.19**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	242.93	79.13	72.80	170.46
投资支付的现金	53,895.00	24,000.00	22,724.99	61,125.93
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	**54,137.93**	**24,079.13**	**22,797.79**	**61,296.39**
投资活动产生的现金流量净额	**455,579.49**	**480,669.60**	**583,277.01**	**838,009.80**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	283.05
取得借款收到的现金	1,553,000.00	2,397,875.00	4,029,800.00	1,190,000.00
筹资活动现金流入小计	**1,553,000.00**	**2,397,875.00**	**4,029,800.00**	**1,190,283.05**
偿还债务支付的现金	1,433,430.00	2,258,380.00	3,067,699.72	1,651,675.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	228,135.32	484,628.54	776,237.16	874,344.26
支付其他与筹资活动有关的现金	1,168.50	522,823.93	91,441.01	426,971.42
筹资活动现金流出小计	**1,662,733.82**	**3,265,832.47**	**3,935,377.89**	**2,952,990.69**
筹资活动产生的现金流量净额	**-109,733.82**	**-867,957.47**	**94,422.11**	**-1,762,707.64**
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	**568,241.70**	**-41,908.25**	**-30,490.46**	**-1,862,971.97**
加：期初现金及现金等价物余额	1,099,063.28	1,121,540.44	1,152,030.90	3,015,002.88
六、期末现金及现金等价物余额	**1,667,304.98**	**1,079,632.20**	**1,121,540.44**	**1,152,030.90**

（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

项目	2026 年 9 月 30 日/2026 年 1-9 月	2025 年 12 月 31 日/2025 年度	2024 年 12 月 31 日/2024 年度	2023 年 12 月 31 日/2023 年度
总资产（亿元）	11,533.81	11,882.92	13,351.08	14,369.12
总负债（亿元）	8,267.89	8,586.57	9,925.78	10,998.85
全部债务（亿元）	3,364.85	3,411.56	3,488.20	3,545.54

所有者权益（亿元）	3,265.92	3,296.36	3,425.30	3,370.27
营业总收入（亿元）	1,549.56	3,081.44	3,116.66	3,468.94
利润总额（亿元）	71.87	97.37	155.81	246.26
净利润（亿元）	37.94	50.22	97.38	178.99
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	36.08	46.46	89.93	176.22
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	23.32	10.35	50.01	120.67
经营活动产生现金流量净额（亿元）	77.19	151.89	62.57	139.30
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-13.16	-19.97	-13.31	72.66
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-105.90	-259.83	-189.90	-499.62
流动比率	1.74	1.73	1.62	1.56
速动比率	0.60	0.58	0.51	0.49
资产负债率（%）	71.68	72.26	74.34	76.55
债务资本比率（%）	50.75	50.86	50.45	51.27
营业毛利率（%）	12.78	12.75	13.93	16.01
平均总资产回报率（%）	0.91	1.14	1.54	2.15
加权平均净资产收益率（%）	1.20	0.54	2.53	6.13
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	1.10	0.34	2.16	5.99
EBITDA（亿元）	-	174.25	236.41	335.74
EBITDA 全部债务比（%）	-	5.11	6.78	9.47
EBITDA 利息倍数	-	1.49	1.68	2.10
应收账款周转率	18.44	49.09	71.21	88.20
存货周转率	0.21	0.37	0.32	0.33
基本每股收益	0.20	0.09	0.42	1.01
稀释每股收益	0.20	0.09	0.42	1.01

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2026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等。

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	2026年9月30日		2025年12月31日		2024年12月31日		2023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	11,890,194.12	10.31%	12,290,645.46	10.34%	13,416,747.60	10.05%	14,798,217.19	10.30%
交易性金融资产	34,243.79	0.03%	34,491.93	0.03%	51,558.14	0.04%	40,927.48	0.03%
衍生金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
应收票据	729.52	0.00%	275.97	0.00%	2,174.54	0.00%	46.44	0.00%
应收账款	918,115.42	0.80%	762,199.59	0.64%	493,234.07	0.37%	382,137.65	0.27%
预付款项	1,560,345.85	1.35%	1,597,182.29	1.34%	2,409,448.72	1.80%	2,163,519.76	1.51%
其他应收款	12,649,063.75	10.97%	13,037,688.62	10.97%	14,314,136.77	10.72%	15,038,804.53	10.47%
其中：应收利息	-	-	-	-	-	-	-	-
应收股利	3,358.87	0.00%	5,553.77	0.00%	2,885.29	0.00%	658.89	0.00%
存货	63,098,088.50	54.71%	66,817,493.39	56.23%	79,855,941.92	59.81%	86,950,846.42	60.51%
合同资产	24,806.14	0.02%	19,598.42	0.02%	24,679.16	0.02%	22,956.22	0.02%
一年内到期的非流动资产	121,805.06	0.11%	10,316.53	0.01%	-	-	-	-
其他流动资产	6,531,170.33	5.66%	6,193,434.61	5.21%	6,138,924.72	4.60%	7,456,417.04	5.19%

项目	2026 年 9 月 30 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	**96,828,562.47**	**83.95%**	**100,763,326.82**	**84.80%**	**116,706,845.64**	**87.41%**	**126,853,872.72**	**88.28%**
非流动资产：								
发放贷款及垫款	-	-	-	-	-	-	-	-
债权投资	98,663.50	0.09%	213,621.34	0.18%	199,354.34	0.15%	-	-
长期应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	9,531,891.23	8.26%	9,497,278.11	7.99%	10,128,772.86	7.59%	10,429,649.57	7.26%
其他权益工具投资	33,000.00	0.03%	33,000.00	0.03%	33,168.94	0.02%	33,168.94	0.02%
其他非流动金融资产	25,715.54	0.02%	26,915.54	0.02%	28,140.65	0.02%	110,294.41	0.08%
投资性房地产	5,603,693.36	4.86%	5,095,426.82	4.29%	3,565,112.81	2.67%	3,263,534.06	2.27%
固定资产	767,799.28	0.67%	755,250.56	0.64%	558,597.61	0.42%	836,236.49	0.58%
在建工程	60,581.09	0.05%	60,581.09	0.05%	60,258.34	0.05%	59,023.46	0.04%
使用权资产	291,837.96	0.25%	314,434.37	0.26%	389,700.81	0.29%	404,651.16	0.28%
无形资产	30,563.02	0.03%	32,252.11	0.03%	34,610.34	0.03%	37,348.23	0.03%
商誉	6,679.55	0.01%	6,689.09	0.01%	6,591.99	0.00%	6,591.99	0.00%
长期待摊费用	34,094.38	0.03%	29,750.43	0.03%	23,739.41	0.02%	28,441.85	0.02%
递延所得税资产	2,024,200.44	1.76%	1,999,905.25	1.68%	1,775,068.58	1.33%	1,627,386.50	1.13%
其他非流动资产	788.78	0.00%	810.41	0.00%	839.26	0.00%	979.66	0.00%
非流动资产合计	**18,509,508.13**	**16.05%**	**18,065,915.12**	**15.20%**	**16,803,955.92**	**12.59%**	**16,837,306.31**	**11.72%**
资产总计	**115,338,070.60**	**100.00%**	**118,829,241.94**	**100.00%**	**133,510,801.56**	**100.00%**	**143,691,179.03**	**100.00%**

最近三年及一期末，本公司资产总额分别为 143,691,179.03 万元、133,510,801.56 万元、118,829,241.94 万元和 115,338,070.60 万元，近三年年均复合增长率为-9.06%。

本公司资产结构总体较为稳定，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 126,853,872.72 万元、116,706,845.64 万元、100,763,326.82 万元和 96,828,562.47 万元，占资产总额的比重分别为 88.28%、87.41%、84.80%和 83.95%；本公司非流动

资产合计分别为 16,837,306.31 万元、16,803,955.92 万元、18,065,915.12 万元和 18,509,508.13 万元，占资产总额的比重分别为 11.72%、12.59%、15.20%和 16.05%。

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	2026 年 9 月 30 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 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	428,093.75	0.52%	472,266.74	0.55%	482,731.91	0.49%	521,322.35	0.47%
交易性金融负债	-	-	-	-	384.58	0.00%	223.34	0.00%
衍生金融负债	-	-	-	-	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-	-	-	29,539.96	0.03%
应付账款	11,628,226.45	14.06%	12,695,413.77	14.79%	14,583,763.39	14.69%	17,343,851.52	15.77%
预收款项	88,275.62	0.11%	86,932.13	0.10%	90,328.83	0.09%	81,686.23	0.07%
合同负债	23,668,313.20	28.63%	24,633,162.50	28.69%	33,448,205.38	33.70%	37,721,500.86	34.30%
应付职工薪酬	68,308.26	0.08%	58,189.84	0.07%	57,988.92	0.06%	76,401.81	0.07%
应交税费	1,653,035.93	2.00%	1,683,847.36	1.96%	1,357,520.21	1.37%	2,364,453.71	2.15%
其他应付款	9,512,455.87	11.51%	10,076,309.16	11.73%	11,311,368.79	11.40%	13,049,444.15	11.86%
其中：应付利息	-	-	-	-	-	-	-	-
应付股利	41,216.21	0.05%	80,990.98	0.09%	28,440.49	0.03%	257,647.20	0.23%
一年内到期的非流动负债	6,805,390.69	8.23%	6,589,806.92	7.67%	7,978,339.02	8.04%	6,852,673.83	6.23%
其他流动负债	1,941,922.00	2.35%	2,083,960.11	2.43%	2,949,234.10	2.97%	3,332,031.78	3.03%
流动负债合计	**55,794,021.77**	**67.48%**	**58,379,888.55**	**67.99%**	**72,259,865.12**	**72.80%**	**81,373,129.54**	**73.98%**
非流动负债：								
长期借款	20,281,316.70	24.53%	20,736,902.03	24.15%	20,813,232.98	20.97%	23,525,141.21	21.39%
应付债券	6,133,734.53	7.42%	6,316,643.40	7.36%	5,607,291.02	5.65%	4,526,495.22	4.12%
租赁负债	289,796.51	0.35%	290,865.45	0.34%	398,746.39	0.40%	386,787.48	0.35%
长期应付款	3,337.65	0.00%	6,670.99	0.01%	20,004.32	0.02%	-	-
长期应付职工薪酬	1,714.32	0.00%	1,715.24	0.00%	2,346.33	0.00%	2,192.45	0.00%
递延收益	6,884.59	0.01%	6,772.10	0.01%	6,630.63	0.01%	6,155.90	0.01%

项目	2026 年 9 月 30 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
递延所得税负债	168,110.22	0.20%	126,197.17	0.15%	149,702.05	0.15%	168,612.80	0.15%
非流动负债合计	**26,884,894.52**	**32.52%**	**27,485,766.38**	**32.01%**	**26,997,953.72**	**27.20%**	**28,615,385.07**	**26.02%**
负债合计	**82,678,916.29**	**100.00%**	**85,865,654.93**	**100.00%**	**99,257,818.84**	**100.00%**	**109,988,514.61**	**100.00%**

最近三年及一期末，本公司负债合计分别为 109,988,514.61 万元、99,257,818.84 万元、85,865,654.93 万元和 82,678,916.29 万元，报告期内负债小幅下降。

本公司的负债结构主要以流动负债为主。截至 2026 年 9 月 30 日，本公司流动负债占负债总额的比例为 67.48%，其中短期借款、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 0.52%、14.06%、0.11%、28.63%、11.51%；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 32.52%。

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	2026 年 1-9 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动现金流入小计	17,344,096.87	32,564,552.20	37,299,020.30	42,113,013.23
经营活动现金流出小计	16,572,180.25	31,045,637.34	36,673,289.24	40,720,012.48
经营活动产生的现金流量净额	**771,916.62**	**1,518,914.87**	**625,731.06**	**1,393,000.75**
投资活动现金流入小计	202,696.89	339,357.89	286,451.14	1,042,779.62
投资活动现金流出小计	334,262.92	539,066.09	419,537.45	316,207.54
投资活动产生的现金流量净额	**-131,566.03**	**-199,708.20**	**-133,086.31**	**726,572.08**
筹资活动现金流入小计	8,657,378.63	13,359,191.13	17,558,588.52	14,315,147.67
筹资活动现金流出小计	9,716,355.23	15,957,523.26	19,457,552.35	19,311,315.78
筹资活动产生的现金流量净额	**-1,058,976.60**	**-2,598,332.13**	**-1,898,963.84**	**-4,996,168.11**
汇率变动对现金及现金等价物的影响	158.09	-907.92	-5,467.93	-6,041.13
现金及现金等价物净增加额	**-418,467.92**	**-1,280,033.39**	**-1,411,787.02**	**-2,882,636.40**

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 1,393,000.75 万

元、625,731.06 万元、1,518,914.87 万元和 771,916.62 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，2023 年-2026 年三季度经营性现金流量净额持续为正。

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 726,572.08 万元、-133,086.31 万元、-199,708.20 万元和-131,566.03 万元。总体来看，受本公司对外投资活动等因素影响，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 14,315,147.67 万元、17,558,588.52 万元、13,359,191.13 万元和 8,657,378.63 万元。本公司通过金融机构借款、发行债券等多种方式进行外部融资，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

最近三年及一期末，本公司主要偿债能力指标如下表所示：

表：最近三年及一期末本公司主要偿债能力指标

项目	2026 年 9 月 30 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产负债率	71.68%	72.26%	74.34%	76.55%
流动比率	1.74	1.73	1.62	1.56
速动比率	0.60	0.58	0.51	0.49

从短期偿债能力指标来看，截至 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日和 2026 年 9 月 30 日，本公司流动比率分别为 1.56、1.62、1.73 和 1.74，速动比率分别为 0.49、0.51、0.58 和 0.60。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 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日和 2026 年 9 月 30 日，本公司合并口径的资产负债率分别为 76.55%、74.34%、72.26%和 71.68%，呈现下降趋势，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。

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	2026 年 1-9 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业收入	15,495,586.25	30,814,418.96	31,166,631.99	34,682,813.29
利润总额	718,694.67	973,737.49	1,558,095.64	2,462,613.09
归属母公司股东的净利润	233,240.93	103,469.81	500,118.33	1,206,715.68
销售毛利率	12.78%	12.75%	13.93%	16.01%
销售净利率	2.45%	1.63%	3.12%	5.16%
加权平均净资产收益率	1.20%	0.54%	2.53%	6.13%

注：相关季度指标未经年化处理，不具有可比意义。

最近三年及一期，公司分别实现营业收入 34,682,813.29 万元、31,166,631.99 万元、30,814,418.96 万元和 15,495,586.25 万元，实现归属母公司股东的净利润分别为 1,206,715.68 万元、500,118.33 万元、103,469.81 万元和 233,240.93 万元。

最近三年及一期，公司销售毛利率分别为 16.01%、13.93%、12.75%和 12.78%，销售净利率分别为 5.16%、3.12%、1.63%和 2.45%，加权平均净资产收益率分别为 6.13%、2.53%、0.54%和 1.20%。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。为有效应对行业形势变化，公司聚焦核心城市，持续拓展优质项目，不断优化土地储备。总体来看，公司经营具备稳健性。

6、未来业务发展目标及盈利能力的可持续性

公司深耕不动产行业，提供不动产投资开发、不动产经营、不动产服务等综合业务，持续打造具有卓越竞争力的不动产生态平台。公司坚持做强不动产投资开发，聚焦国家重点发展区域和核心城市，助力国家新型城镇化建设；坚持以商品住宅开发为主，优化产品供给，满足客户差异化需求。同时，公司不断做大不动产经营，积极发展租赁住房，持续提升商业、酒店、写字楼等资产经营效能；持续做优不动

产服务，立足客户需求和社会生活需要，构建社区物业、公共服务、经纪、康养等多元业态的综合服务体系，为美好生活提供一站式综合解决方案。

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 200 亿元（含人民币 200 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 2026 年 9 月 30 日，本公司及子公司为合营、联营企业及其下属企业提供的担保余额合计 28.78 亿元。

2、为商品房购买人提供的按揭贷款担保

截至 2026 年 6 月 30 日，本公司累计按揭担保余额为 298.72 亿元。

（二）重大未决诉讼及仲裁情况

截至 2026 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

二〇二六年十一月二十五日