

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。

重要内容提示：(一)公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容的真实、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。

(二)公司法定代表人、董事长刘平、董事、总经理潘志华、主管会计工作负责人王一天及会计机构负责人陈贤楠保证本报告财务信息的真实、准确、完整。

(三)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

Table with 5 columns: 项目, 本报告期, 本报告期比上年同期增减变动幅度(%) (1), 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(%) (2). Rows include 营业收入, 归属于上市公司股东的净利润, etc.

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

Table with 3 columns: 非经常性损益项目, 本期金额, 年初至报告期末金额. Rows include 非流动性资产处置损益, 计入当期损益的政府补助, etc.

对公司将《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》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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的项目，应说明原因。

□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

Table with 5 columns: 项目名称, 变动比例(%) (1), 主要原因. Rows include 营业收入, 利润总额, 归属于上市公司股东的净利润, etc.

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

Table with 2 columns: 报告期末普通股股东总数, 报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有). Values: 247,731, 0.

前10名无限售条件流通股股东情况(不含通过融资融券出借股份)

Table with 6 columns: 股东名称, 股东性质, 持股数量, 持股比例(%) (1), 持有无限售条件流通股的数量, 质押、冻结或司法冻结的数量. Rows include 保利发展集团有限公司, 中国保利集团有限公司, etc.

前10名无限售条件股东持股情况(不含通过融资融券出借股份)

Table with 6 columns: 股东名称, 持有无限售条件流通股的数量, 股份种类, 数量. Rows include 保利发展集团有限公司, 中国保利集团有限公司, etc.

上列股东与公司或一致行动人的说明

前10名股东及前10名无限售流通股股东之间、以及前10名无限售流通股股东与其他股东之间存在关联关系或一致行动的说明

注：截至2025年9月30日，公司回购专用证券账户持有1,053,011,578股，占公司总股本的0.88%。

注：2025年前三季度，全国新建商品房销售面积6.58亿平方米，销售金额6.30万亿元，分别同比下降5.9%和7.9%；全国房地产开发投资6.77万亿元，同比下降13.9%；全国房屋新开工面积4.54亿平方米，同比下降18.9%；竣工面积1.31亿平方米，同比下降15.3%。

2025年前三季度，公司实现营业收入1,737.22亿元，同比下降4.95%。受行业和市场波动影响，结转项目盈利能力下降，1-9月实现归属于上市公司股东的净利润19.29亿元，同比下降72.31%。

2025年前三季度，实现销售回笼1,941亿元，回笼率为96%；期末货币资金余额122.46亿元。截至报告期末，公司总资产为1,287.93亿元，较上年度末下降3.57%，归属于上市公司股东的净资产为197.19亿元，较上年度末下降0.09%。

资产负债率为73.27%，较上年度末下降1.08个百分点。

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 2025年9月30日

Table with 4 columns: 项目, 2025年9月30日, 2024年12月31日, 2025年1-9月, 2024年1-9月. Rows include 流动资产, 货币资金, 交易性金融资产, etc.

合并现金流量表 2025年1-9月

Table with 4 columns: 项目, 2025年1-9月, 2024年1-9月, 2025年1-9月, 2024年1-9月. 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, etc.

方实现的净利润均为0元，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。

董事长：刘平 董事、总经理：潘志华 主管会计工作负责人：王一天 会计机构负责人：陈贤楠

编制单位：保利发展控股集团有限公司 单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

Table with 4 columns: 项目, 2025年1-9月, 2024年1-9月, 2025年1-9月, 2024年1-9月. Rows include 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, etc.

保利发展控股集团有限公司

2025 第三季度 报告

证券代码:600048 证券简称:保利发展

合并资产负债表 2025年9月30日

Table with 4 columns: 项目, 2025年9月30日, 2024年12月31日, 2025年1-9月, 2024年1-9月. Rows include 流动资产, 货币资金, 交易性金融资产, etc.

合并现金流量表 2025年1-9月

Table with 4 columns: 项目, 2025年1-9月, 2024年1-9月, 2025年1-9月, 2024年1-9月. Rows include 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, etc.

方实现的净利润均为0元，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。

董事长：刘平 董事、总经理：潘志华 主管会计工作负责人：王一天 会计机构负责人：陈贤楠

编制单位：保利发展控股集团有限公司 单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

Table with 4 columns: 项目, 2025年1-9月, 2024年1-9月, 2025年1-9月, 2024年1-9月. Rows include 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, etc.

方实现的净利润均为0元，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。

董事长：刘平 董事、总经理：潘志华 主管会计工作负责人：王一天 会计机构负责人：陈贤楠

编制单位：保利发展控股集团有限公司 单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

Table with 4 columns: 项目, 2025年1-9月, 2024年1-9月, 2025年1-9月, 2024年1-9月. Rows include 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, etc.

方实现的净利润均为0元，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。

董事长：刘平 董事、总经理：潘志华 主管会计工作负责人：王一天 会计机构负责人：陈贤楠

编制单位：保利发展控股集团有限公司 单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

Table with 4 columns: 项目, 2025年1-9月, 2024年1-9月, 2025年1-9月, 2024年1-9月. Rows include 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, etc.

方实现的净利润均为0元，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。

董事长：刘平 董事、总经理：潘志华 主管会计工作负责人：王一天 会计机构负责人：陈贤楠

编制单位：保利发展控股集团有限公司 单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

Table with 4 columns: 项目, 2025年1-9月, 2024年1-9月, 2025年1-9月, 2024年1-9月. Rows include 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, etc.

母公司资产负债表 2025年9月30日

Table with 4 columns: 项目, 2025年9月30日, 2024年12月31日, 2025年1-9月, 2024年1-9月. Rows include 流动资产, 货币资金, 交易性金融资产, etc.

母公司现金流量表 2025年1-9月

Table with 4 columns: 项目, 2025年1-9月, 2024年1-9月, 2025年1-9月, 2024年1-9月. Rows include 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, etc.

方实现的净利润均为0元，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。

董事长：刘平 董事、总经理：潘志华 主管会计工作负责人：王一天 会计机构负责人：陈贤楠

编制单位：保利发展控股集团有限公司 单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

Table with 4 columns: 项目, 2025年1-9月, 2024年1-9月, 2025年1-9月, 2024年1-9月. Rows include 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, etc.

方实现的净利润均为0元，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。

董事长：刘平 董事、总经理：潘志华 主管会计工作负责人：王一天 会计机构负责人：陈贤楠

编制单位：保利发展控股集团有限公司 单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

Table with 4 columns: 项目, 2025年1-9月, 2024年1-9月, 2025年1-9月, 2024年1-9月. Rows include 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, etc.

方实现的净利润均为0元，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。

董事长：刘平 董事、总经理：潘志华 主管会计工作负责人：王一天 会计机构负责人：陈贤楠

编制单位：保利发展控股集团有限公司 单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

Table with 4 columns: 项目, 2025年1-9月, 2024年1-9月, 2025年1-9月, 2024年1-9月. Rows include 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, etc.

方实现的净利润均为0元，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。

董事长：刘平 董事、总经理：潘志华 主管会计工作负责人：王一天 会计机构负责人：陈贤楠

编制单位：保利发展控股集团有限公司 单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

Table with 4 columns: 项目, 2025年1-9月, 2024年1-9月, 2025年1-9月, 2024年1-9月. Rows include 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, etc.

经营活动现金流量出小计 328,734,209.04/35 285,721,873.53/94

Table with 2 columns: 项目, 2025年9月30日, 2024年12月31日. Rows include 经营活动产生的现金流量净额, 收到其他与投资活动有关的现金, etc.

收到其他与投资活动有关的现金 4,812,919,804.87 5,709,374,920.02

投资支付的现金 240,000,000.00 2,049,900,000.00

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 0.00 0.00

支付其他与投资活动有关的现金 240,273,219.96 2,389,433.63

投资活动现金流量出小计 240,273,219.96 2,389,433.63

投资活动产生的现金流量净额 4,571,746,584.91 5,706,985,486.39

三、筹资活动产生的现金流量: 吸收投资收到的现金 17,983,924,870.39 28,798,000,000.00

取得借款收到的现金 17,983,924,870.39 28,798,000,000.00

收到其他与筹资活动有关的现金 0.00 0.00

筹资活动现金流量出小计 0.00 0.00

筹资活动产生的现金流量净额 17,983,924,870.39 28,798,000,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金 4,237,443,143.79 1,175,788,728.83

支付其他与筹资活动有关的现金 626,647,000.00 91,914,124.44

筹资活动现金流量出小计 4,864,090,143.79 24,003,668,857.27

筹资活动产生的现金流量净额 13,119,834,726.60 24,594,331,142.73

五、现金及现金等价物净增加额 -2,230,456,084.65 -2,257,018,710.07

加:期初现金及现金等价物余额 11,226,028,043.70 11,570,949,014.74

六、期末现金及现金等价物余额 8,995,571,959.05 9,313,930,311.67

董事长：刘平 董事、总经理：潘志华 主管会计工作负责人：王一天 会计机构负责人：陈贤楠

2025年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

□适用√不适用

特此公告。

保利发展控股集团有限公司董事会 2025年10月22日

证券代码:600048 证券简称:保利发展 公告编号:2025-088

保利发展控股集团有限公司关于2025年第三季度提供担保情况的公告

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法律责任。

重要内容提示：被担保人：保利发展控股集团有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)的下属子公司及参股公司(含其下属公司，下同)。

担保余额：截至9月30日，公司2025年对外担保新增增加410.29亿元。

反担保：公司为非全资控股子公司提供超额担保比例已落实反担保等相关增信措施。

不存在对外担保逾期。

特别风险提示：公司存在对资产负债率超过70%的单位提供担保的情况，敬请广大投资者充分关注。

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)近期拟实施如下对外担保，并已签署相关借款及担保合同，主要内容如下：

担保情况概述

截至2025年9月30日，公司及其控股子公司2025年新增担保增加410.29亿元(含子公司间相互担保，包括连带责任担保、为子公司转上应付账款承担共同还款义务等)，解除担保余额39.21亿元，对外担保余额1131.76亿元。按照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2025年第三季度新增担保金额详见附表1。

单位:亿元

Table with 4 columns: 对外担保类别, 第三季度对外担保新增(万元), 对外担保余额(万元). Rows include 公司为全资子公司提供担保, 公司为非全资子公司提供担保, etc.

二、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至2025年9月30日，公司及其控股子公司对外担保余额为1131.76亿元(含子公司间相互担保，包括连带责任担保、为子公司转上应付账款承担共同还款义务等)，占公司2024年末经审计归属于上市公司股东的净资产55.50%。无逾期担保事项。

特此公告。

保利发展控股集团有限公司董事会 二〇二五年十月二十二日

附表1:2025年度新增担保事项及被担保人名录(2025年7月1日至2025年9月30日)

Table with 10 columns: 被担保人名录, 注册地点, 注册资本(万元), 主营业务范围, 2024年度或2024年末主要财务数据, 持股比例, 2025年新增担保余额(亿元), 逾期担保余额(亿元). Rows include 广州保利房地产开发有限公司, 广州保利房地产开发有限公司, etc.