

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

2023 年第三季度报告

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。

（二）公司法定代表人、董事长刘平，董事、总经理周东利，主管会计工作负责人王一夫及会计机构负责人黎波保证季度报告中财务信息的真实、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

单位：亿元 币种：人民币

项目	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减变动幅度 (%)	年初至报告期末	上年同期		年初至报告期末比上年同期增减变动幅度 (%)
		调整前	调整后	调整后		调整前	调整后	调整后
营业收入	555.28	456.53	456.53	21.63	1,925.06	1,563.76	1,563.76	23.10
归属于上市公司股东的净利润	10.70	22.68	22.69	-52.84	132.93	130.94	131.19	1.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	9.67	22.80	22.81	-57.61	126.93	124.06	124.30	2.12

保利发展控股集团股份有限公司 2023 年第三季度报告

经营活动产生的现金流量净额	不适用	不适用	不适用	不适用	68.24	-298.57	-298.57	-
基本每股收益(元/股)	0.09	0.19	0.19	-52.84	1.11	1.09	1.10	1.33
稀释每股收益(元/股)	0.09	0.19	0.19	-52.84	1.11	1.09	1.10	1.33
加权平均净资产收益率(%)	0.60	1.17	1.17	减少 0.57个 百分点	6.70	6.56	6.57	增加0.13 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(%)			
			调整前	调整后	调整后			
总资产		14,382.18	14,704.64	14,718.31				-2.28
归属于上市公司股东的所有者权益		2,003.92	1,962.64	1,963.22				2.07

注：“本报告期”指本季度初至本季度末3个月期间，下同。

追溯调整或重述的原因说明

本公司自2023年1月1日起执行《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”相关规定，对2022年比较期间数据进行了追溯调整。

(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	5,194,826.45	215,988,027.62
计入当期损益的政府补助，但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	27,208,963.19	87,293,592.79
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00	119,154.34
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	43,235,451.06	48,244,170.42
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	91,638,524.98	550,363,546.87
减：所得税影响额	43,071,621.26	225,502,123.01
少数股东权益影响额（税后）	21,141,917.27	77,182,989.79
合计	103,064,227.15	599,323,379.24

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

项目名称	变动比例 (%)	主要原因
归属于上市公司股东的净利润_本报告期	-52.84	本报告期结转项目毛利率下降
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润_本报告期	-57.61	
基本每股收益_本报告期	-52.84	
稀释每股收益_本报告期	-52.84	

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	148,472	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	
泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	其他	442,929,252	3.70	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	2.80	0	无	
香港中央结算有限公司	其他	295,792,935	2.47	0	无	
华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	209,022,466	1.75	0	质押	144,670,000
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	175,821,300	1.47	0	无	
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L—CT001 沪	其他	152,220,934	1.27	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	126,615,276	1.06	0	无	

保利发展控股集团股份有限公司 2023 年第三季度报告

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	123,896,806	1.04	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	股份种类及数量				
		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			
泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	442,929,252	人民币普通股	442,929,252			
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			
香港中央结算有限公司	295,792,935	人民币普通股	295,792,935			
华美国际投资集团有限公司	209,022,466	人民币普通股	209,022,466			
中央汇金资产管理有限责任公司	175,821,300	人民币普通股	175,821,300			
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L—CT001 沪	152,220,934	人民币普通股	152,220,934			
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	126,615,276	人民币普通股	126,615,276			
泰康人寿保险有限责任公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪	123,896,806	人民币普通股	123,896,806			
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>本公司第四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；</p> <p>本公司第二大股东泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪、第十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 沪为泰康人寿保险有限责任公司管理；</p> <p>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《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p>					
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）	<p>本公司第六大股东华美国际投资集团有限公司持有公司股份 209,022,466 股，占公司总股本的 1.75%，其中通过信用交易担保账户持有公司股份 29,603,465 股。</p>					

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

2023 年前三季度，全国商品房销售面积 8.48 亿平方米，销售金额 8.91 万亿元，分别同比下降 6.30% 和 4.60%；全国房地产开发投资 8.73 万亿元，同比下降 9.10%；全国房屋新开工面积 7.21 亿平方米，同比下降 23.40%；竣工面积 4.87 亿平方米，同比增长 19.80%。7 月后，房地产行业政策支持力度明显加强，中央政治局会议明确提出适时调整优化房地产政策，住房和城乡建设部、中国人民银行、国家金融监督管理总局三部门合力推动优化“认房不认贷”政策。随后，以广州为代表的一线城市和部分二线城市加入放松限购政策行列，有效提振了市场信心。

2023 年前三季度，公司实现签约金额 3351.53 亿元，同比增加 4.70%，签约面积 1918.59 万平方米，同比减少 0.10%。新增容积率面积 654 万平方米，总获取成本 1082 亿元，其中 38 个核心城市拓展金额占比 99%。前三季度，公司新开工面积 1070 万平方米，同比减少 38.7%；竣工面积 2809 万平方米，同

比增加 21.3%。截至三季度末，公司共有在建拟建项目 729 个，在建面积 11579 万平方米，待开发面积 5855 万平方米。

2023 年前三季度，公司实现营业收入 1925.06 亿元，归属于上市公司股东的净利润 132.93 亿元，同比分别增长 23.10%、1.33%。2023 年前三季度，实现销售回笼 3334 亿元，回笼率为 99%；期末货币资金余额 1426.72 亿元。截至报告期末，公司总资产为 14382.18 亿元，较上年度末下降 2.28%，归属于上市公司股东的净资产为 2003.92 亿元，较上年末增长 2.07%。资产负债率为 76.76%，较上年度末下降 1.35 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

2023 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	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	142,672,372,708.10	176,537,079,189.53
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	417,144,782.19	149,550,186.85
衍生金融资产		182,990,018.93
应收票据	722,534.83	10,695,491.31
应收账款	5,062,500,692.18	4,043,629,595.26
应收款项融资		
预付款项	25,336,184,013.51	22,556,373,108.28
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	157,560,250,952.48	157,425,680,334.91
其中：应收利息		222,645.87
应收股利	209,689,765.90	16,456,849.02
买入返售金融资产		
存货	871,715,310,960.08	877,893,193,302.27
合同资产	315,828,684.10	273,379,642.18
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	62,345,159,276.79	61,328,045,442.68

保利发展控股集团股份有限公司 2023 年第三季度报告

流动资产合计	1,265,425,474,604.26	1,300,400,616,312.20
非流动资产：		
发放贷款和垫款		1,185,047,863.18
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	111,360,481,288.09	106,249,641,624.14
其他权益工具投资	331,689,391.66	331,819,391.66
其他非流动金融资产	1,395,419,314.81	1,768,736,327.44
投资性房地产	31,156,643,593.73	30,784,878,366.76
固定资产	8,406,930,334.49	10,146,756,053.78
在建工程	573,942,512.37	571,063,663.70
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	4,879,099,427.38	5,233,810,048.18
无形资产	357,129,225.07	370,967,556.02
开发支出		
商誉	66,824,058.16	66,824,058.16
长期待摊费用	300,074,054.85	369,673,831.49
递延所得税资产	13,955,236,739.31	14,341,979,247.39
其他非流动资产	8,753,147.00	8,969,480.63
非流动资产合计	172,792,223,086.92	171,430,167,512.53
资产总计	1,438,217,697,691.18	1,471,830,783,824.73
流动负债：		
短期借款	5,246,794,808.92	1,197,338,155.56
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	610,214,951.71	656,554,906.48
应付账款	141,159,872,821.19	162,047,362,548.15
预收款项	961,720,806.50	893,833,251.28
合同负债	446,382,485,321.77	412,019,287,765.83
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	665,502,071.46	702,491,894.68
应交税费	2,033,936,169.21	12,992,058,087.70
其他应付款	113,166,131,032.71	135,235,153,914.44
其中：应付利息		
应付股利	87,036,397.78	3,323,174,565.79

保利发展控股集团股份有限公司 2023 年第三季度报告

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	63,492,839,667.08	79,947,291,978.23
其他流动负债	44,448,943,947.87	36,589,059,659.05
流动负债合计	818,168,441,598.42	842,280,432,161.40
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	230,955,900,714.84	242,482,459,000.93
应付债券	48,275,430,154.57	57,716,299,342.68
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	4,800,725,715.00	5,079,795,359.97
长期应付款		
长期应付职工薪酬	23,069,078.36	24,986,319.56
预计负债		
递延收益	56,447,309.06	58,074,506.03
递延所得税负债	1,673,222,617.74	1,939,237,650.02
其他非流动负债		
非流动负债合计	285,784,795,589.57	307,300,852,179.19
负债合计	1,103,953,237,187.99	1,149,581,284,340.59
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	11,970,443,418.00	11,970,443,418.00
其他权益工具	5,101,000,000.00	9,001,000,000.00
其中：优先股		
永续债	5,101,000,000.00	9,001,000,000.00
资本公积	17,655,956,301.47	17,626,249,842.94
减：库存股		
其他综合收益	285,713,254.55	48,587,234.66
专项储备		
盈余公积	6,074,373,454.50	6,074,373,454.50
一般风险准备		
未分配利润	159,304,658,416.47	151,601,744,637.60
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	200,392,144,844.99	196,322,398,587.70
少数股东权益	133,872,315,658.20	125,927,100,896.44
所有者权益（或股东权益）合计	334,264,460,503.19	322,249,499,484.14
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,438,217,697,691.18	1,471,830,783,824.73

董事长：刘平

总经理：周东利

主管会计工作负责人：王一夫

会计机构负责人：黎波

合并利润表

2023 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	2023 年前三季度（1-9 月）	2022 年前三季度（1-9 月）
一、营业总收入	192,554,961,802.01	156,437,498,506.83
其中：营业收入	192,506,461,879.97	156,375,983,035.88
利息收入	17,354,374.89	33,375,534.46
已赚保费		
手续费及佣金收入	31,145,547.15	28,139,936.49
二、营业总成本	172,365,732,075.25	134,564,604,185.68
其中：营业成本	155,225,415,384.51	118,093,194,240.59
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	6,037,854,870.02	6,276,457,150.39
销售费用	4,593,294,372.06	3,737,301,991.90
管理费用	3,435,890,417.21	3,047,985,576.28
研发费用	102,800,594.05	380,281,399.81
财务费用	2,970,476,437.40	3,029,383,826.71
其中：利息费用	3,845,953,020.23	3,494,940,257.16
利息收入	1,328,849,465.35	1,901,309,225.04
加：其他收益	85,284,093.99	118,689,851.98
投资收益（损失以“-”号填列）	1,401,679,975.53	2,573,244,798.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,259,083,375.55	1,981,780,627.22
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）	48,244,170.42	-104,492,732.33
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-48,180,706.37	-127,797,686.54
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-4,877,274.89	-5,907,989.21

保利发展控股集团股份有限公司 2023 年第三季度报告

号填列)		
资产处置收益(损失以“-”号填列)	216,610,875.40	20,184,268.42
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	21,887,990,860.84	24,346,814,832.40
加:营业外收入	608,717,394.02	277,075,070.98
减:营业外支出	56,848,041.79	132,021,965.73
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	22,439,860,213.07	24,491,867,937.65
减:所得税费用	5,523,111,104.33	5,578,128,302.68
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	16,916,749,108.74	18,913,739,634.97
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	16,916,749,108.74	18,913,739,634.97
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)	13,292,640,397.54	13,118,570,000.82
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	3,624,108,711.20	5,795,169,634.15
六、其他综合收益的税后净额	237,126,019.89	257,129,752.77
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	237,126,019.89	257,129,752.77
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	237,126,019.89	257,129,752.77
(1)权益法下可转损益的其他综合收益	30,857,308.67	-126,042,100.54
(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		

保利发展控股集团股份有限公司 2023 年第三季度报告

(4) 其他债权投资信用减值准备		
(5) 现金流量套期储备	42,348,600.44	-90,950,905.13
(6) 外币财务报表折算差额	163,920,110.78	474,122,758.44
(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	17,153,875,128.63	19,170,869,387.74
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	13,529,766,417.43	13,375,699,753.59
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	3,624,108,711.20	5,795,169,634.15
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)	1.11	1.10
(二) 稀释每股收益(元/股)	1.11	1.10

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。

董事长：刘平 总经理：周东利 主管会计工作负责人：王一夫 会计机构负责人：黎波

合并现金流量表

2023 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	2023 年前三季度 (1-9 月)	2022 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	246,651,765,687.45	206,703,733,492.82
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	57,198,992.38	55,445,128.75
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	1,810,997,952.36	5,130,492,831.86
收到其他与经营活动有关的现金	43,226,312,604.48	41,371,979,325.97
经营活动现金流入小计	291,746,275,236.67	253,261,650,779.40
购买商品、接受劳务支付的现金	174,974,991,141.29	169,551,969,818.67
客户贷款及垫款净增加额	318,286,743.23	195,278,927.72
存放中央银行和同业款项净增加额		

保利发展控股集团股份有限公司 2023 年第三季度报告

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	7,578,496,953.64	7,028,163,702.80
支付的各项税费	32,460,390,758.88	32,894,063,969.88
支付其他与经营活动有关的现金	69,589,987,925.60	73,449,071,432.02
经营活动现金流出小计	284,922,153,522.64	283,118,547,851.09
经营活动产生的现金流量净额	6,824,121,714.03	-29,856,897,071.69
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,869,671,642.86	229,334,372.71
取得投资收益收到的现金	612,601,042.30	1,740,442,779.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6,899,964.98	29,972,006.13
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,672,101,143.99	701,202,962.96
收到其他与投资活动有关的现金	523,589,843.67	2,915,480,429.14
投资活动现金流入小计	4,684,863,637.80	5,616,432,549.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	105,646,556.97	591,705,323.89
投资支付的现金	714,420,626.41	10,873,977,575.01
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	2,815,193.71	913,566,869.95
支付其他与投资活动有关的现金	1,258,783,901.27	893,248,796.66
投资活动现金流出小计	2,081,666,278.36	13,272,498,565.51
投资活动产生的现金流量净额	2,603,197,359.44	-7,656,066,015.57
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	5,499,354,820.00	890,458,775.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	5,496,524,320.00	888,550,175.32
取得借款收到的现金	99,121,594,257.01	125,878,423,578.83
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	104,620,949,077.01	126,768,882,353.83
偿还债务支付的现金	123,121,773,316.95	108,546,780,064.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	19,656,922,494.90	21,141,201,841.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	3,606,981,162.83	511,675,882.38
支付其他与筹资活动有关的现金	5,282,553,565.64	1,151,466,337.50
筹资活动现金流出小计	148,061,249,377.49	130,839,448,243.49
筹资活动产生的现金流量净额	-43,440,300,300.48	-4,070,565,889.66
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	36,966,447.26	142,491,568.39

保利发展控股集团股份有限公司 2023 年第三季度报告

五、现金及现金等价物净增加额	-33,976,014,779.75	-41,441,037,408.53
加：期初现金及现金等价物余额	175,442,246,707.87	170,260,298,950.44
六、期末现金及现金等价物余额	141,466,231,928.12	128,819,261,541.91

董事长：刘平 总经理：周东利 主管会计工作负责人：王一夫 会计机构负责人：黎波

母公司资产负债表

2023 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	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	16,757,124,845.22	30,150,028,785.19
交易性金融资产	408,274,800.00	142,374,800.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	53,779,860.40	91,059,990.44
应收款项融资		
预付款项	726,353,141.86	721,215,713.52
其他应收款	296,808,154,315.91	300,246,649,098.29
其中：应收利息		
应收股利	204,300,906.90	9,000,000.00
存货	1,860,162,224.80	1,597,193,582.62
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	484,063,995.57	485,468,081.24
流动资产合计	317,097,913,183.76	333,433,990,051.30
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	29,670,775,933.62	30,630,365,729.66
其他权益工具投资	330,000,000.00	330,000,000.00
其他非流动金融资产	29,969,701.75	29,969,701.75
投资性房地产	2,120,407,770.62	2,181,509,599.08
固定资产	429,394,187.12	441,790,728.69
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	26,087,742.97	37,932,361.16

保利发展控股集团股份有限公司 2023 年第三季度报告

开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,096,566.08	2,778,938.18
递延所得税资产	142,300,167.69	15,968,821.30
其他非流动资产		
非流动资产合计	32,752,032,069.85	33,670,315,879.82
资产总计	349,849,945,253.61	367,104,305,931.12
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	252,246,479.99	264,255,562.28
预收款项	144,151,301.69	227,119,585.04
合同负债	27,847,424.48	28,008,197.66
应付职工薪酬	19,845,697.43	50,062,923.39
应交税费	336,916,874.14	326,852,976.06
其他应付款	218,988,364,262.59	232,230,219,765.82
其中：应付利息		
应付股利	8,656,377.78	113,275,669.69
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	11,676,732,321.59	6,564,015,148.36
其他流动负债	5,001,156,855.22	1,204,193.73
流动负债合计	236,447,261,217.13	239,691,738,352.34
非流动负债：		
长期借款	16,269,050,000.00	21,076,220,000.00
应付债券	48,275,430,154.57	54,243,751,101.78
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬	10,327,818.00	10,327,818.00
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	98,746,472.31	98,746,472.31
其他非流动负债		
非流动负债合计	64,653,554,444.88	75,429,045,392.09
负债合计	301,100,815,662.01	315,120,783,744.43
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	11,970,443,418.00	11,970,443,418.00
其他权益工具	5,101,000,000.00	9,001,000,000.00
其中：优先股		

保利发展控股集团股份有限公司 2023 年第三季度报告

永续债	5,101,000,000.00	9,001,000,000.00
资本公积	15,659,504,407.94	15,657,977,535.44
减：库存股		
其他综合收益	-24,107,356.11	-54,964,664.78
专项储备		
盈余公积	6,074,373,454.50	6,074,373,454.50
未分配利润	9,967,915,667.27	9,334,692,443.53
所有者权益（或股东权益）合计	48,749,129,591.60	51,983,522,186.69
负债和所有者权益（或股东权益）总计	349,849,945,253.61	367,104,305,931.12

董事长：刘平 总经理：周东利 主管会计工作负责人：王一夫 会计机构负责人：黎波

母公司利润表

2023 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	2023 年前三季度（1—9 月）	2022 年前三季度（1—9 月）
一、营业收入	205,520,992.72	904,258,173.21
减：营业成本	91,395,288.15	-230,688,773.05
税金及附加	17,320,526.83	112,345,359.85
销售费用	24,889,112.92	30,098,115.54
管理费用	193,112,408.99	213,006,632.72
研发费用		
财务费用	1,026,748,456.90	1,212,953,186.77
其中：利息费用	1,871,582,004.82	1,653,452,852.89
利息收入	1,046,561,082.71	638,236,708.23
加：其他收益	3,596,591.26	1,303,449.40
投资收益（损失以“-”号填列）	7,252,889,692.60	11,537,643,818.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	159,889,393.35	658,466,593.70
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
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）		40,939,383.69
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-13,734,750.17	-3,835,442.95
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”	47,969.53	20,696.23

保利发展控股集团股份有限公司 2023 年第三季度报告

号填列)		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	6,094,854,702.15	11,142,615,556.66
加：营业外收入	5,265,179.90	639,329.45
减：营业外支出	15,920,974.72	15,626,888.43
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	6,084,198,907.33	11,127,627,997.68
减：所得税费用	-138,750,935.08	148,285,924.79
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	6,222,949,842.41	10,979,342,072.89
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	6,222,949,842.41	10,979,342,072.89
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	30,857,308.67	-126,042,100.54
（一）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		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	30,857,308.67	-126,042,100.54
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	30,857,308.67	-126,042,100.54
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		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	6,253,807,151.08	10,853,299,972.35
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

董事长：刘平

总经理：周东利

主管会计工作负责人：王一夫

会计机构负责人：黎波

母公司现金流量表

保利发展控股集团股份有限公司 2023 年第三季度报告

2023 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	2023 年前三季度 (1-9月)	2022 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	151,767,804.04	164,755,682.34
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	493,635,061,142.82	473,865,485,274.02
经营活动现金流入小计	493,786,828,946.86	474,030,240,956.36
购买商品、接受劳务支付的现金	37,116,472.57	45,059,398.08
支付给职工及为职工支付的现金	164,304,577.64	126,248,667.65
支付的各项税费	179,513,672.38	387,171,474.43
支付其他与经营活动有关的现金	501,024,376,622.68	528,311,130,919.38
经营活动现金流出小计	501,405,311,345.27	528,869,610,459.54
经营活动产生的现金流量净额	-7,618,482,398.41	-54,839,369,503.18
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	395,631,065.83	37,473,715.17
取得投资收益收到的现金	6,939,523,784.32	18,272,692,378.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	214,997.00	85,310.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	7,335,369,847.15	18,310,251,403.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	891,561.89	5,210,211.59
投资支付的现金	606,900,000.00	150,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	607,791,561.89	155,210,211.59
投资活动产生的现金流量净额	6,727,578,285.26	18,155,041,192.25
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,830,500.00	1,908,599.68
取得借款收到的现金	8,500,000,000.00	29,330,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	8,502,830,500.00	29,331,908,599.68
偿还债务支付的现金	8,997,050,000.00	8,677,356,363.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,979,781,428.22	9,398,603,480.84
支付其他与筹资活动有关的现金	4,027,998,898.60	45,380,000.00
筹资活动现金流出小计	21,004,830,326.82	18,121,339,844.59

保利发展控股集团股份有限公司 2023 年第三季度报告

筹资活动产生的现金流量净额	-12,501,999,826.82	11,210,568,755.09
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	-13,392,903,939.97	-25,473,759,555.84
加：期初现金及现金等价物余额	30,150,028,785.19	33,065,672,110.05
六、期末现金及现金等价物余额	16,757,124,845.22	7,591,912,554.21

董事长：刘平 总经理：周东利 主管会计工作负责人：王一夫 会计机构负责人：黎波

2023 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。

保利发展控股集团股份有限公司董事会
2023 年 10 月 27 日