

公司代码：600048

公司简称：保利地产

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年第三季度报告

目录

一、	重要提示	3
二、	公司基本情况	3
三、	重要事项	6
四、	附录	8

一、重要提示

- 1.1 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、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。
- 1.3 公司负责人宋广菊、主管会计工作负责人刘平及会计机构负责人周东利保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第三季度报告未经审计。

二、公司基本情况

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	975,199,897,977.85	846,493,923,179.58	15.20
归属于上市公司股东的净资产	128,467,477,928.58	121,922,515,914.16	5.37
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	9,221,083,041.57	-10,760,744,549.05	不适用
营业收入	111,794,012,016.44	94,925,935,123.25	17.77
归属于上市公司股东的净利润	12,833,373,316.39	9,571,138,117.57	34.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	12,259,337,742.62	8,934,899,340.04	37.21
加权平均净资产收益率(%)	10.24	8.67	增加 1.57 个百分点
基本每股收益(元/股)	1.08	0.81	32.93
稀释每股收益(元/股)	1.08	0.81	33.93

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额 (7-9月)	年初至报告期末 金额(1-9月)
非流动资产处置损益	-2,116,154.75	-1,478,742.03
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	10,384,174.91	17,403,789.96
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	41,540.00	1,069,169.29
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	269,789,724.87	506,890,222.16
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	26,811,288.49	101,629,415.04

少数股东权益影响额（税后）	-7,620,793.22	-31,932,049.46
所得税影响额	-7,083,761.33	-19,546,231.18
合计	290,206,018.96	574,035,573.77

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

股东总数（户）		138,863				
前十名股东持股情况						
股东名称 （全称）	期末持股数量	比例 （%）	持有有限 售条件股 份数量	质押或冻结情况		股东性质
				股份 状态	数量	
保利南方集团有限公司	4,511,874,673	37.82	0	无	0	国有法人
泰康人寿保险有限责任公司 —分红—个人分红—019L— FH002 沪	491,870,268	4.12	0	无	0	其他
中国证券金融股份有限公司	357,138,847	2.99	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	335,252,100	2.81	0	无	0	其他
中国保利集团有限公司	334,587,645	2.80	0	无	0	国有法人
华美国际投资集团有限公司	204,273,900	1.71	0	质押	115,900,000	境内非国有 法人
中央汇金资产管理有限责任 公司	179,655,800	1.51	0	无	0	国有法人
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	1.15	0	无	0	其他
泰康人寿保险有限责任公 司—万能—一个险万能	115,137,295	0.97	0	无	0	其他
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	106,660,882	0.89	0	无	0	其他
前十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				
		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	491,870,268	人民币普通股	491,870,268			
中国证券金融股份有限公司	357,138,847	人民币普通股	357,138,847			
香港中央结算有限公司	335,252,100	人民币普通股	335,252,100			
中国保利集团有限公司	334,587,645	人民币普通股	334,587,645			
华美国际投资集团有限公司	204,273,900	人民币普通股	204,273,900			
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			

泰康人寿保险有限责任公司—万能—一个险—万能	115,137,295	人民币普通股	115,137,295
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	106,660,882	人民币普通股	106,660,882
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、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 沪和本公司第九大股东泰康人寿保险有限责任公司—万能—一个险—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。		

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表
 适用 不适用

2.4 公司三季度简要经营情况

2019 年前三季度，全国商品房销售面积 11.92 亿平方米，同比下降 0.1%，销售金额 11.15 万亿元，同比增长 7.1%，增速较去年同期下降 3.0、6.2 个百分点。2019 年前三季度，全国房地产开发投资 9.8 万亿元，同比增长 10.5%，累计增速基本与去年持平；全国房屋新开工面积 16.57 亿平方米，同比增长 8.6%，累计增速较去年下降 7.8 个百分点。截至三季度末，全国商品房待售面积 4.93 亿平方米，同比减少 7.2%，商品房库存延续自 2016 年 11 月起的下降趋势。

在政策方面，中央政治局会议强调“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段”，预示着调控主基调将不会发生变化；各地政府继续落实长效调控机制，一城一策、因城施策的调控思路得到有效执行，调控手段也更加具有灵活性；资金方面，通过多种方式继续强化房地产行业资金监管及调控，将会对房地产开发企业产生较大影响。

2019 年第三季度，公司实现签约金额 941.49 亿元，签约面积 657.31 万平方米；新拓展项目 40 个，新增容积率面积 667 万平方米。2019 年前三季度，公司累计实现签约金额 3467.73 亿元，同比增长 14.20%，其中一二线城市的签约金额占比 75%；实现签约面积 2293.78 万平方米，同比增长 13.29%。前三季度，公司累计新拓展项目 84 个，新增容积率面积 1493 万平方米，总拓展成本 996 亿元，其中一二线城市拓展金额占比 76%。前三季度，公司新开工面积 3675 万平方米，竣工面积 1723 万平方米，在建面积 11852 万平方米，分别同比增长 11.5%、46.9%和 42.7%。截至三季度末，公司已覆盖国内外 108 个城市，共有在建拟建项目 666 个，总建筑面积 24772 万平方米，待开发面积 7654 万平方米，为公司的持续发展奠定坚实基础。

2019 年前三季度，公司实现收入 1117.94 亿元，净利润 175.74 亿元，归属上市公司股东的净利润 128.33 亿元，分别同比增长 17.77%、30.51%和 34.08%；毛利率为 35.89%，较去年同期增长 3.18 个百分点；实现销售回笼 3098 亿元，回笼率达到 89.34%，回笼率较去年同期提升 3.62 个百分点。截至报告期末，公司总资产 9752.00 亿元，净资产 1985.09 亿元，资产负债率为 79.64%；扣除预收款项后，其他负债占总资产比重仅为 40.38%，负债结构较为合理。

2019 年前三季度，保利物业分拆上市工作稳步推进，于 2019 年 9 月 17 日收到中国证监会出具的《关于核准保利物业发展股份有限公司发行境外上市外资股的批复》（证监许可[2019]1669 号）；保利投资顾问继续推进与业界龙头合富辉煌的战略合作，加大与外部开发商的合作，累计覆盖城市超过 210 个，持续提升市场竞争力；商业管理新拓展购物中心、酒店和公寓合计 14 个项目，以轻资产模式继续推动品牌及管理输出。

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	2019年9月30日	2018年12月31日	增减额	增减幅度(%)	主要原因
预付款项	3,439,398.59	2,604,493.23	834,905.36	32.06	预付地价款和工程款增加
应付票据	812,273.30	463,686.31	348,586.99	75.18	票据业务增加
应付账款	6,525,166.25	4,604,946.95	1,920,219.30	41.70	成本费用和应付工程款增加
应交税费	-1,826,708.77	-691,428.81	-1,135,279.96	不适用	预收房款增加，相应预缴税金增加

项目	2019年前三季度(1-9月)	2018年前三季度(1-9月)	增减额	增减幅度(%)	主要原因
管理费用	308,785.40	227,261.06	81,524.34	35.87	公司规模扩大，管理支出增加
财务费用	343,013.54	252,460.35	90,553.19	35.87	不符合资本化条件利息增加

项目	2019年前三季度(1-9月)	2018年前三季度(1-9月)	增减额	增减幅度(%)	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	922,108.30	-1,076,074.45	1,998,182.75	不适用	联营合营项目资金往来流入增加
投资活动产生的现金流量净额	-88,228.53	-1,450,327.11	1,362,098.58	不适用	对联营合营企业股权投资支出减少
筹资活动产生的现金流量净额	-487,915.51	5,410,368.58	-5,898,284.09	-109.02	净增负债减少

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

1、保利物业境外上市相关说明

2019年4月11日，公司全资子公司保利物业终止在全国中小企业股份转让系统挂牌；2019年5月7日，公司股东大会审议通过保利物业首次公开发行境外上市外资股（H股）并在香港联交所主板上市的相关议案；2019年5月31日，公司收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请受理单》，对保利物业提交的境外首次公开发行股份的行政许可申请予以受理；2019年8月6日，保利物业向香港联交所递交了首次公开发行境外上市外资股（H股）并在香港联交所主板上市的申请资料；2019年9月17日，保利物业收到中国证监会出具的《关于核准保利物业发展股份有限公司发行境外上市外资股的批复》（证监许可[2019]1669号）。上述事项详见2019年9月18日披露的《保利发展控股集团股份有限公司关于全资子公司境外首次公开发行股份获得中国证监会核准批复的公告》（公告编号2019-075）。

2、公司债券相关说明

经2015年年度股东大会审议通过，公司拟发行不超过人民币150亿元（含人民币150亿元）的公司债券。公司已收到中国证监会出具的《关于核准保利发展控股集团股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可【2019】1030号），核准公司向合格投资者公开发行面值总额不超过150亿元的公司债券。上述事项详见2019年7月3日披露的《保利发展控股集团股份有限公司关于向合格投资者公开发行公司债券申请获得中国证监会核准批复的公告》（公告编号2019-058）。

3、美元债相关说明

2019年3月25日，公司发行5亿美元债券，票面利率为3.875%，上述事项详见2019年3月20日披露的《保利发展控股集团股份有限公司关于公司全资子公司Poly Real Estate Finance Ltd发行债券的公告》（公告编号2019-022）。

4、中期票据相关说明

2019年1月21日，公司发行15亿元中期票据，利率为3.60%，上述事项详见2019年1月22日披露的《保利发展控股集团股份有限公司2019年度第一期中期票据发行结果公告》（公告编号2019-013）。

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警示及原因说明

适用 不适用

公司名称	保利发展控股集团股份有限公司
法定代表人	宋广菊
日期	2019年10月25日

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2019 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	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	112,566,555,619.52	113,431,287,012.07
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	2,219,308,186.17	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产	354,132,160.60	387,132,576.96
应收票据	33,313,080.32	37,960,000.00
应收账款	2,474,245,586.14	2,005,854,498.31
应收款项融资		
预付款项	34,393,985,925.58	26,044,932,266.98
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	129,897,430,777.66	119,352,400,745.40
其中：应收利息	240,784.02	8,862,300.78
应收股利	135,665,118.65	148,526,866.02
买入返售金融资产		
存货	574,800,251,604.16	474,505,085,701.18
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	39,736,567,364.22	30,716,844,016.01
流动资产合计	896,475,790,304.37	766,481,496,816.91
非流动资产：		
发放贷款和垫款	440,636,463.55	320,123,367.15
债权投资		
可供出售金融资产		1,628,429,714.12
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	48,963,435,436.13	48,489,384,886.28
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年第三季度报告

投资性房地产	19,450,088,424.02	19,890,018,126.48
固定资产	4,863,839,827.66	4,593,984,121.97
在建工程	495,536,797.95	877,638,476.67
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	110,304,409.70	118,860,428.53
开发支出		
商誉	48,959,058.17	48,054,863.37
长期待摊费用	445,584,131.62	356,094,980.23
递延所得税资产	3,905,723,124.68	3,689,837,397.87
其他非流动资产		
非流动资产合计	78,724,107,673.48	80,012,426,362.67
资产总计	975,199,897,977.85	846,493,923,179.58
流动负债：		
短期借款	2,995,872,111.05	3,011,236,462.89
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	8,122,733,036.94	4,636,863,143.26
应付账款	65,251,662,540.05	46,049,469,507.76
预收款项	382,934,291,756.30	299,795,005,719.37
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	266,510,489.06	314,911,187.98
应交税费	-18,267,087,688.11	-6,914,288,117.27
其他应付款	62,217,367,915.71	52,296,884,643.04
其中：应付利息	1,011,428,259.99	917,390,562.43
应付股利	90,929,051.09	208,920,995.09
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	45,218,360,382.28	45,706,874,739.26
其他流动负债		
流动负债合计	548,739,710,543.28	444,896,957,286.29
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	195,698,034,913.84	181,873,951,985.53

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年第三季度报告

应付债券	31,973,207,797.28	33,065,117,608.85
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		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	280,222,272.85	163,540,269.98
其他非流动负债		
非流动负债合计	227,951,464,983.97	215,102,609,864.36
负债合计	776,691,175,527.25	659,999,567,150.65
所有者权益（或股东权益）		
实收资本（或股本）	11,931,097,452.00	11,895,029,098.00
其他权益工具	6,500,000,000.00	6,500,000,000.00
其中：优先股		
永续债	6,500,000,000.00	6,500,000,000.00
资本公积	15,502,627,007.06	15,245,592,061.63
减：库存股		
其他综合收益	-472,663,304.39	161,336,748.01
专项储备		
盈余公积	3,561,394,561.85	3,561,394,561.85
一般风险准备		
未分配利润	91,445,022,212.06	84,559,163,444.67
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	128,467,477,928.58	121,922,515,914.16
少数股东权益	70,041,244,522.02	64,571,840,114.77
所有者权益（或股东权益）合计	198,508,722,450.60	186,494,356,028.93
负债和所有者权益（或股东权益）总计	975,199,897,977.85	846,493,923,179.58

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：刘平

会计机构负责人：周东利

母公司资产负债表

2019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	2019年9月30日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	20,338,518,946.93	18,311,882,506.34
交易性金融资产	309,163,690.40	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年第三季度报告

应收账款	59,977,407.92	35,910,539.51
应收款项融资		
预付款项	4,208,333,141.71	3,774,487,498.84
其他应收款	261,745,272,001.03	248,322,615,942.26
其中：应收利息		
应收股利	2,892,580,000.00	2,817,080,000.00
存货	480,446,810.83	506,108,946.73
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,533,502.46	315,020.30
流动资产合计	287,143,245,501.28	270,951,320,453.98
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		223,657,090.40
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	27,859,422,870.07	25,912,305,455.80
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,167,331,550.37	1,195,789,813.92
固定资产	216,368,766.38	223,044,357.46
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	27,198,123.47	29,582,787.70
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,323,170.15	4,132,418.96
递延所得税资产	22,135,301.98	20,131,975.81
其他非流动资产		
非流动资产合计	29,295,779,782.42	27,608,643,900.05
资产总计	316,439,025,283.70	298,559,964,354.03
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,596,275,916.39	1,613,144,868.44
预收款项	117,451,747.27	134,949,031.04

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年第三季度报告

应付职工薪酬	26,723,797.00	25,862,355.91
应交税费	-521,749,462.42	-365,592,053.43
其他应付款	217,646,597,112.52	191,852,417,933.90
其中：应付利息	849,333,641.77	656,056,032.11
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	8,150,333,300.00	3,999,557,075.89
其他流动负债		
流动负债合计	227,015,632,410.76	197,260,339,211.75
非流动负债：		
长期借款	26,974,308,552.50	28,194,209,092.50
应付债券	21,478,149,347.73	26,293,412,314.69
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		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	48,452,457,900.23	54,487,621,407.19
负债合计	275,468,090,310.99	251,747,960,618.94
所有者权益（或股东权益）		
实收资本（或股本）	11,931,097,452.00	11,895,029,098.00
其他权益工具	6,500,000,000.00	6,500,000,000.00
其中：优先股		
永续债	6,500,000,000.00	6,500,000,000.00
资本公积	16,084,468,830.23	15,843,194,771.80
减：库存股		
其他综合收益	-54,239,066.59	-54,239,066.59
专项储备		
盈余公积	3,561,394,561.85	3,561,394,561.85
未分配利润	2,948,213,195.22	9,066,624,370.03
所有者权益（或股东权益）合计	40,970,934,972.71	46,812,003,735.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计	316,439,025,283.70	298,559,964,354.03

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：刘平

会计机构负责人：周东利

合并利润表

2019年1—9月

编制单位：保利发展控股集团股份有限公司

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年第三季度报告

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年第三季度 (7-9月)	2018年第三季度 (7-9月)	2019年前三季度 (1-9月)	2018年前三季度 (1-9月)
一、营业总收入	40,685,228,556.79	35,416,857,640.62	111,826,048,066.60	94,957,045,292.27
其中：营业收入	40,672,607,694.51	35,407,553,067.45	111,794,012,016.44	94,925,935,123.25
利息收入	10,468,730.41	8,444,215.83	26,209,285.69	27,222,236.73
已赚保费				
手续费及佣金收入	2,152,131.87	860,357.34	5,826,764.47	3,887,932.29
二、营业总成本	35,756,278,203.99	31,154,672,066.69	90,747,614,219.31	79,032,981,296.09
其中：营业成本	28,842,371,644.48	25,442,217,117.22	71,689,634,202.40	63,899,361,212.43
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	3,083,466,719.40	2,810,297,744.37	9,092,895,283.48	7,400,894,592.36
销售费用	1,432,800,212.93	1,419,567,405.30	3,413,326,458.30	2,909,909,631.98
管理费用	1,285,211,823.59	729,802,159.42	3,087,854,043.68	2,272,610,625.97
研发费用	12,980,498.64	18,678,800.07	33,768,799.26	25,601,782.94
财务费用	1,099,447,304.95	734,108,840.31	3,430,135,432.19	2,524,603,450.41
其中：利息费用	1,245,435,111.34	640,014,001.79	4,188,291,212.72	2,809,769,208.87
利息收入	258,728,956.98	188,641,877.51	1,080,210,137.05	754,849,003.10
加：其他收益	12,488,589.92		17,403,789.96	
投资收益（损失以“-”号填列）	727,520,070.65	1,079,049,858.64	1,608,876,619.73	2,016,037,436.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	708,673,262.02	589,951,042.85	1,445,965,169.22	928,868,363.51
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）	269,789,724.87		506,890,222.16	3,051,453.67
信用减值损失（损失以“-”号填列）	147,239,087.02		-45,513,616.58	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		74,117,212.42		16,517,744.90

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年第三季度报告

资产处置收益（损失以“-”号填列）	901,628.13	-175,717.23	641,620.68	-1,230,120.72
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	6,086,889,453.39	5,415,176,927.76	23,166,732,483.24	17,958,440,510.10
加：营业外收入	60,254,680.88	82,592,914.67	215,338,731.60	262,096,014.61
减：营业外支出	40,421,467.44	39,078,250.27	112,640,147.27	90,276,496.38
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	6,106,722,666.83	5,458,691,592.16	23,269,431,067.57	18,130,260,028.33
减：所得税费用	1,517,297,611.95	1,280,627,624.64	5,715,811,305.35	4,664,264,628.14
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,589,425,054.88	4,178,063,967.52	17,553,619,762.22	13,465,995,400.19
（一）按经营持续性分类				
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,589,425,054.88	4,178,063,967.52	17,553,619,762.22	13,465,995,400.19
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）	2,878,160,649.20	3,076,543,242.49	12,833,373,316.39	9,571,138,117.57
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	1,711,264,405.68	1,101,520,725.03	4,720,246,445.83	3,894,857,282.62
六、其他综合收益的税后净额	-257,188,141.72	-73,666,874.63	-384,303,408.77	-109,472,617.38
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-257,188,141.72	-73,666,874.63	-384,303,408.77	-109,472,617.38
（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	-257,188,141.72	-73,666,874.63	-384,303,408.77	-109,472,617.38
1. 权益法下可转损益的其他综合收益				
2. 其他债权投资公				

允价值变动				
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-7,335,981.77		-169,476,299.10
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
6. 其他债权投资信用减值准备				
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	3,894,498.89	-46,585,716.12	-85,986,928.03	105,872,952.11
8. 外币财务报表折算差额	-261,082,640.61	-19,745,176.74	-298,316,480.74	-45,869,270.39
9. 其他				
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	4,332,236,913.16	4,104,397,092.89	17,169,316,353.45	13,356,522,782.81
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,620,972,507.48	3,002,876,367.86	12,449,069,907.62	9,461,665,500.19
归属于少数股东的综合收益总额	1,711,264,405.68	1,101,520,725.03	4,720,246,445.83	3,894,857,282.62
八、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）			1.08	0.81
（二）稀释每股收益（元/股）			1.08	0.81

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。

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：刘平

会计机构负责人：周东利

母公司利润表

2019 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	2019 年第三季度 (7-9 月)	2018 年第三季度 (7-9 月)	2019 年前三季度 (1-9 月)	2018 年前三季度 (1-9 月)
一、营业收入	87,593,433.44	154,552,285.57	539,648,788.80	674,852,214.23
减：营业成本	30,620,545.22	76,503,831.90	96,510,440.27	234,499,589.41
税金及附加	5,211,958.88	13,177,309.55	44,535,636.82	53,382,341.86
销售费用	5,178,375.28	5,859,445.85	28,551,002.11	39,365,012.26
管理费用	75,951,561.53	97,341,911.94	207,209,397.36	250,445,510.06

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年第三季度报告

研发费用				
财务费用	700,711,447.46	694,113,782.11	1,838,064,213.69	1,767,909,448.58
其中：利息费用	736,168,546.78	759,716,861.91	2,331,370,466.48	2,153,264,116.13
利息收入	96,258,429.57	65,603,079.80	554,107,583.04	385,354,667.55
加：其他收益				
投资收益（损失以“－”号填列）	59,396,124.54	1,570,207,799.69	1,557,973,544.55	2,294,929,460.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	59,396,124.54		366,659,559.09	-214,246.24
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）				
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-5,571,631.16		-8,013,304.66	
资产减值损失（损失以“－”号填列）		8,323,251.48		2,810,312.96
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-189,491.60	-636.00	-115,450.76	97,856.20
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-676,445,453.15	846,086,419.39	-125,377,112.32	627,087,941.46
加：营业外收入	697,194.71	8,336,848.49	1,536,786.27	8,761,289.15
减：营业外支出	3,595,242.57	8,718,990.49	25,218,355.50	13,645,983.86
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-679,343,501.01	845,704,277.39	-149,058,681.55	622,203,246.75
减：所得税费用		206,958,564.47		206,958,564.47
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-679,343,501.01	638,745,712.92	-149,058,681.55	415,244,682.28
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-679,343,501.01	638,745,712.92	-149,058,681.55	415,244,682.28
（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				
（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				
1. 权益法下可转损益的其他综合收益				
2. 其他债权投资公允价值变动				
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
6. 其他债权投资信用减值准备				
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）				
8. 外币财务报表折算差额				
9. 其他				
六、综合收益总额	-679,343,501.01	638,745,712.92	-149,058,681.55	415,244,682.28
七、每股收益：				
(一) 基本每股收益（元/股）				
(二) 稀释每股收益（元/股）				

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：刘平

会计机构负责人：周东利

合并现金流量表

2019 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	2019 年前三季度 (1-9 月)	2018 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	201,524,078,305.70	192,016,476,214.82
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		

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年第三季度报告

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	35,411,761.03	33,382,445.89
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		
收到其他与经营活动有关的现金	50,006,016,514.67	39,370,085,707.90
经营活动现金流入小计	251,565,506,581.40	231,419,944,368.61
购买商品、接受劳务支付的现金	148,899,621,779.52	113,783,018,949.94
客户贷款及垫款净增加额	125,767,710.88	-27,276,862.75
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	5,193,197,539.53	4,110,326,290.92
支付的各项税费	35,804,537,055.42	30,968,725,654.83
支付其他与经营活动有关的现金	52,321,299,454.48	93,345,894,884.72
经营活动现金流出小计	242,344,423,539.83	242,180,688,917.66
经营活动产生的现金流量净额	9,221,083,041.57	-10,760,744,549.05
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	995,109,374.69	834,567,411.96
取得投资收益收到的现金	333,104,001.94	844,798,648.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,310,133.69	1,357,421.44
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,647,440.91	450,607,264.07
收到其他与投资活动有关的现金	1,692,395,142.97	354,118,975.72
投资活动现金流入小计	3,024,566,094.20	2,485,449,721.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	172,880,349.84	423,556,312.95
投资支付的现金	3,269,619,159.74	13,161,701,571.54
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	464,351,907.67	3,002,101,284.93
支付其他与投资活动有关的现金		401,361,677.86
投资活动现金流出小计	3,906,851,417.25	16,988,720,847.28
投资活动产生的现金流量净额	-882,285,323.05	-14,503,271,125.96
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	4,017,733,669.86	7,031,553,831.84
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,781,040,142.09	6,760,628,686.20
取得借款收到的现金	78,485,371,186.55	108,605,011,227.46

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年第三季度报告

发行债券所收到的现金	4,829,369,667.13	11,503,932,707.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	87,332,474,523.54	127,140,497,766.30
偿还债务支付的现金	72,216,855,624.38	57,131,103,058.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	19,226,937,129.23	15,751,784,476.65
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,169,111,537.59	6,261,859,018.85
支付其他与筹资活动有关的现金	767,836,840.65	153,924,430.57
筹资活动现金流出小计	92,211,629,594.26	73,036,811,966.01
筹资活动产生的现金流量净额	-4,879,155,070.72	54,103,685,800.29
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	120,509,843.78	303,045,111.85
五、现金及现金等价物净增加额	3,580,152,491.58	29,142,715,237.13
加：期初现金及现金等价物余额	113,075,637,451.94	67,966,604,440.61
六、期末现金及现金等价物余额	116,655,789,943.52	97,109,319,677.74

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：刘平

会计机构负责人：周东利

母公司现金流量表

2019 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	2019 年前三季度 (1-9 月)	2018 年前三季度 金额 (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	265,097,078.76	376,586,667.89
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	365,175,789,314.90	359,809,338,132.18
经营活动现金流入小计	365,440,886,393.66	360,185,924,800.07
购买商品、接受劳务支付的现金	505,095,953.33	1,959,250,816.44
支付给职工及为职工支付的现金	80,665,217.35	90,849,605.56
支付的各项税费	309,510,728.39	261,265,855.20
支付其他与经营活动有关的现金	351,619,492,779.90	357,372,649,618.09
经营活动现金流出小计	352,514,764,678.97	359,684,015,895.29
经营活动产生的现金流量净额	12,926,121,714.69	501,908,904.78
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		1,700,000.00
取得投资收益收到的现金	1,274,813,985.46	1,295,269,987.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	111,634.92	
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	1,274,925,620.38	1,296,969,987.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,619,630.95	11,240,462.91
投资支付的现金	1,824,964,455.18	4,879,820,846.31

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	1,835,584,086.13	4,891,061,309.22
投资活动产生的现金流量净额	-560,658,465.75	-3,594,091,321.74
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	236,693,527.77	299,289,322.28
取得借款收到的现金	1,450,000,000.00	11,590,000,000.00
发行债券所收到的现金	1,500,000,000.00	5,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,186,693,527.77	16,889,289,322.28
偿还债务支付的现金	5,450,167,393.00	1,132,912,727.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,075,352,943.12	6,627,240,240.74
支付其他与筹资活动有关的现金		6,290,000.00
筹资活动现金流出小计	13,525,520,336.12	7,766,442,968.24
筹资活动产生的现金流量净额	-10,338,826,808.35	9,122,846,354.04
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	2,026,636,440.59	6,030,663,937.08
加：期初现金及现金等价物余额	18,311,882,506.34	5,276,181,993.76
六、期末现金及现金等价物余额	20,338,518,946.93	11,306,845,930.84

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：刘平

会计机构负责人：周东利

4.2 首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	113,431,287,012.07	113,431,287,012.07	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		1,628,429,714.12	1,628,429,714.12
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产	387,132,576.96	387,132,576.96	
应收票据	37,960,000.00	37,960,000.00	
应收账款	2,005,854,498.31	2,005,854,498.31	
应收款项融资			
预付款项	26,044,932,266.98	26,044,932,266.98	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	119,352,400,745.40	119,352,400,745.40	
其中：应收利息	8,862,300.78	8,862,300.78	

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年第三季度报告

应收股利	148,526,866.02	148,526,866.02	
买入返售金融资产			
存货	474,505,085,701.18	474,505,085,701.18	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	30,716,844,016.01	30,716,844,016.01	
流动资产合计	766,481,496,816.91	768,109,926,531.03	1,628,429,714.12
非流动资产：			
发放贷款和垫款	320,123,367.15	320,123,367.15	
债权投资			
可供出售金融资产	1,628,429,714.12		-1,628,429,714.12
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	48,489,384,886.28	48,489,384,886.28	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	19,890,018,126.48	19,890,018,126.48	
固定资产	4,593,984,121.97	4,593,984,121.97	
在建工程	877,638,476.67	877,638,476.67	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	118,860,428.53	118,860,428.53	
开发支出			
商誉	48,054,863.37	48,054,863.37	
长期待摊费用	356,094,980.23	356,094,980.23	
递延所得税资产	3,689,837,397.87	3,689,837,397.87	
其他非流动资产			
非流动资产合计	80,012,426,362.67	78,383,996,648.55	-1,628,429,714.12
资产总计	846,493,923,179.58	846,493,923,179.58	
流动负债：			
短期借款	3,011,236,462.89	3,011,236,462.89	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	4,636,863,143.26	4,636,863,143.26	
应付账款	46,049,469,507.76	46,049,469,507.76	
预收款项	299,795,005,719.37	299,795,005,719.37	
卖出回购金融资产款			

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年第三季度报告

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	314,911,187.98	314,911,187.98	
应交税费	-6,914,288,117.27	-6,914,288,117.27	
其他应付款	52,296,884,643.04	52,296,884,643.04	
其中：应付利息	917,390,562.43	917,390,562.43	
应付股利	208,920,995.09	208,920,995.09	
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	45,706,874,739.26	45,706,874,739.26	
其他流动负债			
流动负债合计	444,896,957,286.29	444,896,957,286.29	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	181,873,951,985.53	181,873,951,985.53	
应付债券	33,065,117,608.85	33,065,117,608.85	
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			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	163,540,269.98	163,540,269.98	
其他非流动负债			
非流动负债合计	215,102,609,864.36	215,102,609,864.36	
负债合计	659,999,567,150.65	659,999,567,150.65	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	11,895,029,098.00	11,895,029,098.00	
其他权益工具	6,500,000,000.00	6,500,000,000.00	
其中：优先股			
永续债	6,500,000,000.00	6,500,000,000.00	
资本公积	15,245,592,061.63	15,245,592,061.63	
减：库存股			
其他综合收益	161,336,748.01	-88,359,895.62	-249,696,643.63
专项储备			
盈余公积	3,561,394,561.85	3,561,394,561.85	
一般风险准备			
未分配利润	84,559,163,444.67	84,808,860,088.30	249,696,643.63
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	121,922,515,914.16	121,922,515,914.16	

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年第三季度报告

少数股东权益	64,571,840,114.77	64,571,840,114.77	
所有者权益(或股东权益)合计	186,494,356,028.93	186,494,356,028.93	
负债和所有者权益(或股东权益)总计	846,493,923,179.58	846,493,923,179.58	

各项目调整情况的说明:

√适用 □不适用

本公司于 2019 年 1 月 1 日起执行新金融会计准则。对金融资产的分类和计量作出如下调整:将原分类为“可供出售金融资产”,依据新金融工具准则规定,分类调整至“以公允价值计量且其变动计入公允价值变动损益的金融资产”,报表列报的项目为“交易性金融资产”,根据衔接规定,对可比期间信息不予调整,首日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初未分配利润、其他综合收益,具体影响科目及金额见上述调整报表。

母公司资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	18,311,882,506.34	18,311,882,506.34	
交易性金融资产		223,657,090.40	223,657,090.40
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	35,910,539.51	35,910,539.51	
应收款项融资			
预付款项	3,774,487,498.84	3,774,487,498.84	
其他应收款	248,322,615,942.26	248,322,615,942.26	
其中:应收利息			
应收股利	2,817,080,000.00	2,817,080,000.00	
存货	506,108,946.73	506,108,946.73	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	315,020.30	315,020.30	
流动资产合计	270,951,320,453.98	271,174,977,544.38	223,657,090.40
非流动资产:			
债权投资			
可供出售金融资产	223,657,090.40		-223,657,090.40
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	25,912,305,455.80	25,912,305,455.80	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年第三季度报告

投资性房地产	1,195,789,813.92	1,195,789,813.92	
固定资产	223,044,357.46	223,044,357.46	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	29,582,787.70	29,582,787.70	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	4,132,418.96	4,132,418.96	
递延所得税资产	20,131,975.81	20,131,975.81	
其他非流动资产			
非流动资产合计	27,608,643,900.05	27,384,986,809.65	-223,657,090.40
资产总计	298,559,964,354.03	298,559,964,354.03	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	1,613,144,868.44	1,613,144,868.44	
预收款项	134,949,031.04	134,949,031.04	
应付职工薪酬	25,862,355.91	25,862,355.91	
应交税费	-365,592,053.43	-365,592,053.43	
其他应付款	191,852,417,933.90	191,852,417,933.90	
其中：应付利息	656,056,032.11	656,056,032.11	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	3,999,557,075.89	3,999,557,075.89	
其他流动负债			
流动负债合计	197,260,339,211.75	197,260,339,211.75	
非流动负债：			
长期借款	28,194,209,092.50	28,194,209,092.50	
应付债券	26,293,412,314.69	26,293,412,314.69	
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			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			

其他非流动负债			
非流动负债合计	54,487,621,407.19	54,487,621,407.19	
负债合计	251,747,960,618.94	251,747,960,618.94	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	11,895,029,098.00	11,895,029,098.00	
其他权益工具	6,500,000,000.00	6,500,000,000.00	
其中：优先股			
永续债	6,500,000,000.00	6,500,000,000.00	
资本公积	15,843,194,771.80	15,843,194,771.80	
减：库存股			
其他综合收益	-54,239,066.59	-54,239,066.59	
专项储备			
盈余公积	3,561,394,561.85	3,561,394,561.85	
未分配利润	9,066,624,370.03	9,066,624,370.03	
所有者权益（或股东权益）合计	46,812,003,735.09	46,812,003,735.09	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	298,559,964,354.03	298,559,964,354.03	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

本公司于 2019 年 1 月 1 日起执行新金融会计准则。对金融资产的分类和计量作出如下调整：将原分类为“可供出售金融资产”，依据新金融工具准则规定，分类调整至“以公允价值计量且其变动计入公允价值变动损益的金融资产”，报表列报的项目为“交易性金融资产”，具体影响科目及金额见上述调整报表。

4.3 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

本公司于 2019 年 1 月 1 日起执行新金融会计准则。将报表项目“可供出售金融资产”调整到“交易性金融资产”列报。具体影响如下：

合并资产负债表：2019 年 1 月 1 日增加交易性金融资产 1,628,429,714.12 元，减少可供出售金融资产 1,628,429,714.12 元，减少其他综合收益 249,696,643.63 元，增加年初未分配利润 249,696,643.63 元。

母公司资产负债表：2019 年 1 月 1 日增加交易性金融资产 223,657,090.40 元，减少可供出售金融资产 223,657,090.40 元。

4.4 审计报告

适用 不适用