

合并资产负债表

2023-03-31

单位：保利置业集团有限公司(合并)

单位：人民币元

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	28,776,671,341.76	26,567,592,126.91
△结算备付金		
△拆出资金		
☆交易性金融资产		
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		
应收票据及应收账款	404,650,132.52	279,032,116.60
预付款项	1,080,063,927.74	1,027,905,970.75
△应收保费		
△应收分保账款		
△应收分保准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	13,636,346,775.24	12,459,577,787.52
△买入返售金融资产		
存货	112,783,062,869.50	113,507,075,635.48
其中：开发成本	77,217,429,161.21	76,807,306,542.59
开发产品	23,612,052,826.10	23,743,240,165.08
☆合同资产		
持有待售资产	0.00	4,299,686.90
一年内到期的非流动资产	18,300,000.00	7,300,000.00
其他流动资产	3,356,530,356.12	3,136,502,021.74
流动资产合计	160,055,625,402.88	156,989,285,345.90
非流动资产：		
△发放贷款及垫款		
☆债权投资		
可供出售金融资产		
☆其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	6,500,000.00	17,500,000.00
长期股权投资	3,650,141,445.28	3,650,141,445.28
☆其他权益工具投资	900,000.00	900,000.00
☆其他非流动金融资产	171,000,000.00	171,000,000.00
投资性房地产	4,587,829,629.87	4,613,161,939.58
固定资产	1,730,561,413.34	1,947,645,805.43
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	110,858,631.01	111,987,894.36
使用权资产	37,966,009.23	40,467,409.14
开发支出		
商誉	6,478,030.03	6,478,030.03
长期待摊费用	46,586,589.03	44,614,045.42
递延所得税资产	510,717,539.46	519,462,654.49
其他非流动资产	29,277,900.00	29,277,900.00
其中：特准储备物资		
非流动资产合计	10,888,817,187.25	11,152,637,123.73
资产总计	170,944,442,590.13	168,141,922,469.63

企业负责人：



主管会计工作负责人：

陆彦

会计机构负责人：

屠迺翔

合并资产负债表（续）

2023-03-31

单位：保利置业集团有限公司合并

单位：人民币元

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
短期借款		
△向中央银行借款		
△吸收存款及同业存放		
△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		
应付票据及应付账款	15,849,265,716.92	17,620,036,257.66
预收款项	64,469,147.99	25,597,330.51
☆合同负债	37,910,043,845.60	33,535,526,227.57
△卖出回购金融资产款		
△应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	119,592,554.98	160,375,551.88
其中：应付工资	91,869,423.04	125,266,261.27
应付福利费	2,535,706.88	2,817,695.59
#其中：职工奖励及福利基金		
应交税费	270,834,124.55	133,984,252.76
其中：应交税金	319,474,117.39	179,671,279.68
应付利息		
应付股利	12,890,308.15	46,381,415.92
其他应付款	25,531,058,867.11	28,969,700,169.72
△应付分保账款		
△保险合同准备金		
△代理买卖证券款		
△代理承销证券款		
持有待售负债	0.00	13,973,548.55
一年内到期的非流动负债	14,474,309,336.67	16,909,726,955.28
其他流动负债	3,740,794,207.44	3,551,963,502.05
流动负债合计	97,973,258,109.41	100,967,265,211.90
非流动负债：		
长期借款	35,768,068,480.14	34,821,282,948.58
应付债券	12,126,000,000.00	8,626,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	39,240,705.07	29,855,810.13
长期应付款		
专项应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	153,468,737.67	178,457,029.28
其他非流动负债		
其中：特准储备基金		
非流动负债合计	48,086,777,922.88	43,655,595,787.99
负债合计	146,060,036,032.29	144,622,860,999.89
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00
国有资本	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00
其中：国有法人资本	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00
集体资本		
民营资本		
其中：个人资本		
外商资本		
#减：已归还投资		
实收资本（或股本）净额	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	203,223,820.42	104,271,514.77
减：库存股		
其他综合收益		
其中：外币报表折算差额		
专项储备		
盈余公积	589,177,361.29	589,177,361.29
其中：法定公积金	589,177,361.29	589,177,361.29
任意公积金		
#储备基金		
#企业发展基金		
#利润归还投资		
△一般风险准备		
未分配利润	12,555,494,486.33	12,019,416,215.17
归属于母公司所有者权益合计	15,557,895,668.04	14,912,865,091.23
*少数股东权益	9,326,510,889.80	8,606,196,378.51
所有者权益（或股东权益）合计	24,884,406,557.84	23,519,061,469.74
负债和所有者权益（或股东权益）总计	170,944,442,590.13	168,141,922,469.63

企业负责人：



主管会计工作负责人：

陆彦

会计机构负责人：

屠迺娟

合并利润表

2023年1-3月

单位:保利置业集团有限公司(合并)

单位:人民币元

项目	2023年1-3月	2022年1-3月
一、营业总收入	8,145,429,634.85	2,311,282,162.61
其中:营业收入	8,145,429,634.85	2,311,282,162.61
△利息收入	0.00	0.00
△已赚保费	0.00	0.00
△手续费及佣金收入	0.00	0.00
二、营业总成本	7,331,244,897.15	2,133,493,631.97
其中:营业成本	6,412,605,527.54	1,660,496,537.35
△利息支出		
△手续费及佣金支出		
△退保金		
△赔付支出净额		
△提取保险合同准备金净额		
△保单红利支出		
△分保费用		
税金及附加	515,351,657.21	192,492,058.58
销售费用	177,908,724.22	119,529,421.46
管理费用	140,316,937.25	129,545,284.81
研发费用	2,423,696.30	1,279,061.22
财务费用	82,638,354.63	30,151,268.55
其中:利息费用	175,461,695.96	125,195,415.60
利息收入	97,244,585.16	107,263,848.68
汇兑净收益		3,491.26
汇兑净损失	16,711.39	
资产减值损失		
☆信用减值损失		
其他		
加:其他收益	3,385,457.23	4,577,532.31
投资收益(损失以“-”号填列)	1,546,805.97	0.00
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		
△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)		
☆信用减值损失(损失以“-”号填列)	155,515.14	1,499,529.12
资产减值损失(损失以“-”号填列)	30,354,797.37	588,992.46
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-6,658.54	733,484.49
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	849,620,654.87	185,188,069.02
加:营业外收入	10,654,240.40	5,354,646.96
其中:政府补助	428,250.00	27,111.76
债务重组利得		
减:营业外支出	7,179,948.42	6,255,648.24
其中:债务重组损失		
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	853,094,946.85	184,287,067.74
减:所得税费用	273,728,022.61	92,840,757.77
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	579,366,924.24	91,446,309.97
归属于母公司所有者的净利润	546,078,271.16	98,961,564.04
*少数股东损益	33,288,653.08	-7,515,254.07
六、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		
5.其他		
(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		
七、综合收益总额	579,366,924.24	91,446,309.97
归属于母公司所有者的综合收益总额	546,078,271.16	98,961,564.04
*归属于少数股东的综合收益总额	33,288,653.08	-7,515,254.07
八、每股收益:		
基本每股收益		
稀释每股收益		

企业负责人:



主管会计工作负责人:

陆彦

会计机构负责人:

屠迺娟

合并现金流量表

2023年1-3月

单位:保利置业集团有限公司(合并)

单位:人民币元

项目	2023年1-3月	2022年1-3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	13,450,337,404.12	4,185,413,400.00
△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		
△收到再保险业务现金净额		
△保户储金及投资款净增加额		
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
△收取利息、手续费及佣金的现金		
△拆入资金净增加额		
△回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	0.00	
收到其他与经营活动有关的现金	40,424,979,389.10	4,981,563,900.00
经营活动现金流入小计	53,875,316,793.22	9,166,977,300.00
购买商品、接受劳务支付的现金	6,296,781,725.46	5,985,062,000.00
△客户贷款及垫款净增加额		
△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		
△支付利息、手续费及佣金的现金		
△支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	315,902,865.79	2,757,010,000.00
支付的各项税费	1,528,458,249.31	1,210,708,600.00
支付其他与经营活动有关的现金	45,752,191,872.77	3,234,440,567.29
经营活动现金流出小计	53,893,334,713.33	13,187,221,167.29
经营活动产生的现金流量净额	-18,017,920.11	-4,020,243,867.29
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	9,708.74	
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	103,901,830.43	
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	
投资活动现金流入小计	103,911,539.17	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,738,745.10	
投资支付的现金	10,341,836.14	
△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		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	12,080,581.24	0.00
投资活动产生的现金流量净额	91,830,957.93	0.00
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	812,000,000.00	
取得借款收到的现金	8,278,400,000.00	9,439,511,700.00
△发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	9,090,400,000.00	9,439,511,700.00
偿还债务支付的现金	6,240,109,037.91	5,640,083,300.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	728,050,631.45	665,611,100.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	6,968,159,669.36	6,305,694,400.00
筹资活动产生的现金流量净额	2,122,240,330.64	3,133,817,300.00
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	2,196,053,368.46	-886,426,567.29
加:期初现金及现金等价物余额	26,197,812,877.31	27,304,709,791.94
六、期末现金及现金等价物余额	28,393,866,245.77	26,418,283,224.65

企业负责人:



主管会计工作负责人:

陆彦

会计机构负责人:

屠迺娟

资产负债表

2023年3月31日

单位:保利置业集团有限公司

单位:人民币元

项目	期末余额	年初余额
流动资产:		
货币资金	5,143,187,800.07	4,967,574,025.72
△结算备付金		
△拆出资金		
☆交易性金融资产		
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		
应收票据及应收账款		
预付款项	584,952.50	723,735.00
△应收保费		
△应收分保账款		
△应收分保准备金		
其他应收款	25,160,344,130.98	24,787,866,439.04
△买入返售金融资产		
存货		
其中:开发成本		
开发产品		
☆合同资产		
持有待售资产		102,341,035.80
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	127,888.90	
流动资产合计	30,304,244,772.45	29,858,505,235.56
非流动资产:		
△发放贷款及垫款		
☆债权投资		
可供出售金融资产		
☆其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	8,311,765,409.28	8,311,765,409.28
☆其他权益工具投资	-	
☆其他非流动金融资产	181,000,000.00	181,000,000.00
投资性房地产		
固定资产	3,040,093.15	2,118,433.82
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	9,900,000.00	9,900,000.00
其中:特准储备物资		
非流动资产合计	8,505,705,502.43	8,504,783,843.10
资产总计	38,809,950,274.88	38,363,289,078.66

企业负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



资产负债表（续）

2023年3月31日

单位：保利置业集团有限公司

单位：人民币元

项目	期末余额	年初余额
流动负债：		
短期借款		
△向中央银行借款		
△吸收存款及同业存放		
△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		
应付票据及应付账款		
预收款项		
☆合同负债		
△卖出回购金融资产款		
△应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	4,788,683.28	7,427,927.95
其中：应付工资	292,762.69	3,292,762.69
应付福利费		
#其中：职工奖励及福利基金		
应交税费	25,938.33	11,804,039.39
其中：应交税金	39,134.38	11,771,679.89
应付利息	307,491,484.77	
其他应付款	18,789,121,261.88	20,605,485,915.17
△应付分保账款		
△保险合同准备金		
△代理买卖证券款		
△代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		1,507,404,278.60
其他流动负债		8,599,500.00
流动负债合计	19,101,427,368.26	22,140,721,661.11
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	12,126,000,000.00	8,626,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
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		
其中：特准储备基金		
非流动负债合计	12,126,000,000.00	8,626,000,000.00
负债合计	31,227,427,368.26	30,766,721,661.11
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00
国有资本		
其中：国有法人资本		
集体资本		
民营资本		
其中：个人资本		
外商资本	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00
#减：已归还投资		
实收资本（或股本）净额	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	663,344,713.60	663,344,713.60
减：库存股		
其他综合收益		
其中：外币报表折算差额		
专项储备		
盈余公积	589,177,361.29	589,177,361.29
其中：法定公积金	589,177,361.29	589,177,361.29
任意公积金		
#储备基金		
#企业发展基金		
#利润归还投资		
△一般风险准备		
未分配利润	4,130,000,831.73	4,144,045,342.66
所有者权益（或股东权益）合计	7,582,522,906.62	7,596,567,417.55
负债和所有者权益（或股东权益）总计	38,809,950,274.88	38,363,289,078.66

企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



利润表

2023年1-3月

单位：保利置业集团有限公司

单位：人民币元

项目	2023年1-3月	2022年1-3月
一、营业总收入	-	-22,800,443.40
其中：营业收入		-22,800,443.40
△利息收入		
△已赚保费		
△手续费及佣金收入		
二、营业总成本	15,686,459.74	-25,638,497.40
其中：营业成本		
△利息支出		
△手续费及佣金支出		
△退保金		
△赔付支出净额		
△提取保险合同准备金净额		
△保单红利支出		
△分保费用		
税金及附加	60.00	312,393.35
销售费用		
管理费用	14,935,990.17	13,405,930.28
其中：党建工作经费		
研发费用		
财务费用	750,409.57	-39,356,821.03
其中：利息费用	25,938,739.73	14,146,546.04
利息收入	27,105,869.51	57,817,410.58
汇兑净收益		
汇兑净损失		
资产减值损失		
☆信用减值损失		
其他		
加：其他收益	84,103.69	166,184.29
投资收益（损失以“-”号填列）	1,557,748.03	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
△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）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-14,044,608.02	3,004,238.29
加：营业外收入	97.09	0.02
其中：政府补助		
债务重组利得		
减：营业外支出	-	
其中：债务重组损失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-14,044,510.93	3,004,238.31
减：所得税费用		
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-14,044,510.93	3,004,238.31
（一）持续经营净利润	-14,044,510.93	3,004,238.31
（二）终止经营净利润		
六、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		
5. 其他		
（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		
七、综合收益总额	-14,044,510.93	3,004,238.31
八、每股收益：		
基本每股收益		
稀释每股收益		

企业负责人：



主管会计工作负责人：

陆彦

会计机构负责人：

屠迺娴

现金流量表

2023年1-3月

单位:保利置业集团有限公司

单位:人民币元

项目	2023年1-3月	2022年1-3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		
△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		
△收到再保险业务现金净额		
△保户储金及投资款净增加额		
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加		
△收取利息、手续费及佣金的现金		
△拆入资金净增加额		
△回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	89,149.91	189,062.26
收到其他与经营活动有关的现金	12,856,471,813.03	18,650,874,855.77
经营活动现金流入小计	12,856,560,962.94	18,651,063,918.03
购买商品、接受劳务支付的现金	432,610.86	18,361.00
△客户贷款及垫款净增加额		
△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		
△支付利息、手续费及佣金的现金		
△支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	12,162,896.35	6,857,025.08
支付的各项税费	1,020,813.06	3,185,994.78
支付其他与经营活动有关的现金	15,561,099,071.31	14,600,371,903.62
经营活动现金流出小计	15,574,715,391.58	14,610,433,284.48
经营活动产生的现金流量净额	-2,718,154,428.64	4,040,630,633.55
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	-	
取得投资收益收到的现金	711,220,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	9,708.74	
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	103,901,830.43	
收到其他与投资活动有关的现金	-	
投资活动现金流入小计	815,131,539.17	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	579,253.98	107,280.53
投资支付的现金		3,637,335,000.00
△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		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	579,253.98	3,637,442,280.53
投资活动产生的现金流量净额	814,552,285.19	-3,637,442,280.53
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,500,000,000.00	1,997,200,000.00
△发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,500,000,000.00	1,997,200,000.00
偿还债务支付的现金	1,340,000,000.00	240,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	80,784,082.20	21,010,684.93
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,420,784,082.20	261,010,684.93
筹资活动产生的现金流量净额	2,079,215,917.80	1,736,189,315.07
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	175,613,774.35	2,139,377,668.09
加: 期初现金及现金等价物余额	4,967,574,025.72	4,229,554,480.03
六、期末现金及现金等价物余额	5,143,187,800.07	6,368,932,148.12

企业负责人:



主管会计工作负责人:

陆彦

会计机构负责人:

屠透娴