

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 2020 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 .....	5
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	1,147,900,080,949.87	1,033,208,719,569.41	11.10
归属于上市公司股东的净资产	165,567,927,504.09	156,021,944,764.20	6.12
	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	-18,157,958,031.33	9,221,083,041.57	-296.92
营业收入	117,404,057,036.83	111,794,012,016.44	5.02
归属于上市公司股东的净利润	13,203,563,864.92	12,833,373,316.39	2.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	12,874,667,738.97	12,259,337,742.62	5.02
加权平均净资产收益率(%)	8.14	10.24	减少 2.10 个百分点
基本每股收益(元/股)	1.11	1.08	2.86
稀释每股收益(元/股)	1.11	1.08	2.86

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	-8,308,715.15	-18,418,442.25
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	7,053,682.10	16,649,007.74
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	-95,888,785.79	253,795,018.80
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	94,090,830.26	152,188,366.36

其他符合非经常性损益定义的损益项目	25,881,695.64	64,528,042.51
少数股东权益影响额（税后）	-16,638,334.06	-37,953,494.49
所得税影响额	-85,405,360.21	-101,892,372.72
合计	-79,214,987.21	328,896,125.95

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）		210,750				
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	37.70	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	499,282,260	4.17	0	无	0	其他
泰康人寿保险有限责任公司 —分红—个人分红—019L— FH002 沪	491,870,268	4.11	0	无	0	其他
中国证券金融股份有限公司	357,138,847	2.98	0	无	0	国有法人
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	210,188,184	1.76	0	质押	195,650,000	境内非国 有法人
中央汇金资产管理有限责任 公司	179,655,800	1.50	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	0.96	0	无	0	其他
全国社保基金一一八组合	92,538,689	0.77	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			
香港中央结算有限公司	499,282,260	人民币普通股	499,282,260			
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			
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	210,188,184	人民币普通股	210,188,184			
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
全国社保基金一一八组合	92,538,689	人民币普通股	92,538,689
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；本公司第三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

2020 年下半年以来，国内新冠疫情得到有效控制，国民经济逐步恢复，央行保持流动性整体合理充裕。报告期内，房地产行业继续保持调控定力，持续加强房地产金融审慎管理，行业整体呈现平稳增长趋势，市场成交也恢复至去年同期水平。2020 年前三季度，全国商品房销售面积 11.71 亿平方米，同比减少 1.8%；销售金额 11.56 万亿元，同比增长 3.7%；全国房地产开发投资 10.35 万亿元，同比增长 5.6%；全国房屋新开工面积 16.01 亿平方米，同比减少 3.4%。截至三季度末，全国商品房待售面积 4.96 亿平方米，同比增长 0.5%。

2020 年前三季度，公司累计实现签约金额 3673.78 亿元，签约面积 2444.06 万平方米，分别同比增长 5.94% 和 6.55%，其中第三季度分别同比增长 51.72% 和 44.81%；新拓展项目 88 个，新增容积率面积 1982 万平方米，总拓展成本 1314 亿元，其中 38 个核心城市拓展金额占比 83%。前三季度，公司新开工面积 3839 万平方米，竣工面积 2203 万平方米，分别同比增长 4.4% 和 27.9%。截至三季度末，公司共有在建拟建项目 714 个，在建面积 14021 万平方米，待开发面积 7075 万平方米。

报告期内，公司实现营业收入 1174.04 亿元，净利润 183.27 亿元，归母净利润 132.04 亿元，分别同比增长 5.02%、4.40% 和 2.88%；受结转结构影响，毛利率为 34.02%，较去年同期下降 1.87 个百分点；实现销售回笼 3317.42 亿元，回笼率达到 90.3%，继续维持在 90% 以上水平。截至报告期末，公司总资产 11479.00 亿元，净资产 2531.59 亿元，资产负债率为 77.95%，扣除预收账款后资产负债率为 65.61%，现金短债比 1.91，负债结构较为合理，短期偿债能力较强。

### 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	本报告期末	上年度末	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
应收账款	244,106.42	184,527.80	59,578.62	32.29	应收房款、工程款增加
发放贷款和垫款	187,332.61	49,188.70	138,143.91	280.84	小贷公司业务规模扩大

预收款项	40,520.98	32,781,289.89	-32,740,768.92	-99.88	执行新收入准则， 报表项目调整，详见“四、附录-4.2”
合同负债	37,970,472.95	93,673.19	37,876,799.76	40,435.05	
递延所得税 负债	104,477.32	36,876.91	67,600.41	183.31	
应交税费	-1,841,035.55	-908,921.20	-932,114.36	-	预缴企业所得税 增加

项目	本期数 (1-9月)	上年同期数 (1-9月)	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
投资收益	249,078.31	160,887.66	88,190.65	54.82	对合营联营企业的投资收益增加
公允价值变动收益	-794.75	50,689.02	-51,483.77	101.57	投资金融资产公允价值波动
信用减值损失	-9,195.35	-4,551.36	-4,643.99	-	计提坏账准备增加

项目	本期数 (1-9月)	上年同期数 (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	-1,815,795.80	922,108.30	-2,737,904.11	-296.92	合作项目往来款投入增加
投资活动产生的 现金流量净额	-1,086,155.07	-88,228.53	-997,926.54	-	投资、收购现金支出同比增加
筹资活动产生的 现金流量净额	1,254,206.79	-487,915.51	1,742,122.30	-	净增有息负债、中期票据

### 3.2 重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

#### 1、公司债券发行情况

发行日期	发行规模 (亿元)	期限 (年)	利率(%)	公告索引
2020年4月1日	20	3+2	3.00	《保利发展控股集团股份有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）发行结果公告》 (公告编号 2020-013)
2020年6月22日	15	3+2	3.14	《保利发展控股集团股份有限公司公开发行2020年公司债券（第二期）发行结果公告》
	5	5+2	3.78	
2020年9月29日	7	3+2	3.72	《保利发展控股集团股份有限公司公开发行2020年公司债券（第三期）发行结果公告》
	16.10	5+2	4.18	

2、中期票据发行情况

发行日期	发行规模 (亿元)	期限 (年)	利率(%)	公告索引
2020 年 2 月 21 日	9	3+N	3.39	《保利发展控股集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据发行结果公告》(公告编号 2020-009)
2020 年 4 月 10 日	15	3+N	3.07	《保利发展控股集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据发行结果公告》(公告编号 2020-018)
2020 年 4 月 21 日	6	5+N	3.49	《保利发展控股集团股份有限公司 2020 年度第三期中期票据发行结果公告》(公告编号 2020-028)
2020 年 5 月 26 日	15	3+N	3.18	《保利发展控股集团股份有限公司 2020 年度第四期中期票据发行结果公告》(公告编号 2020-035)

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	2020 年 10 月 30 日

## 四、附录

## 4.1 财务报表

## 合并资产负债表

2020 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	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>		
货币资金	122,641,408,275.62	139,419,433,116.21
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	55,895,011.16	72,799,500.00
衍生金融资产	245,230,442.67	276,322,069.37
应收票据	43,761,544.44	
应收账款	2,441,064,184.71	1,845,278,032.00
应收款项融资		
预付款项	43,779,587,782.75	42,750,953,567.98
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	151,938,505,683.43	133,124,814,079.88
其中:应收利息	73,624,428.00	76,315,150.59
应收股利	248,853,977.65	250,606,720.33
买入返售金融资产		
存货	682,058,695,598.00	584,001,435,001.13
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	45,853,760,118.31	35,430,930,300.00
流动资产合计	1,049,057,908,641.09	936,921,965,666.57
<b>非流动资产:</b>		
发放贷款和垫款	1,873,326,085.30	491,887,018.59
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	59,236,106,005.41	59,046,255,887.66
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	2,682,377,424.80	2,780,092,521.49
投资性房地产	20,247,548,495.45	19,509,633,674.27
固定资产	7,664,494,877.53	7,471,971,557.62



在建工程	524,268,411.56	495,267,675.82
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	35,169,620.02	29,675,959.54
无形资产	398,809,111.71	389,242,931.17
开发支出		
商誉	48,959,058.17	48,959,058.17
长期待摊费用	510,454,360.10	531,768,691.97
递延所得税资产	5,290,658,858.73	5,161,998,926.54
其他非流动资产		
非流动资产合计	98,842,172,308.78	96,286,753,902.84
资产总计	1,147,900,080,949.87	1,033,208,719,569.41
<b>流动负债：</b>		
短期借款	5,114,425,058.04	3,133,473,602.94
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	7,572,453,738.83	7,827,563,274.42
应付账款	97,526,474,507.71	105,325,346,286.78
预收款项	405,209,765.13	327,812,898,917.99
合同负债	379,704,729,470.49	936,731,856.72
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	346,610,916.31	369,992,647.21
应交税费	-18,410,355,529.13	-9,089,211,964.13
其他应付款	92,711,937,480.58	100,058,034,295.64
其中：应付利息	891,999,586.16	947,915,680.28
应付股利	54,994,516.89	158,391,933.56
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	59,135,672,160.05	63,325,646,108.75
其他流动负债	31,746,653,619.05	
流动负债合计	655,853,811,187.06	599,700,475,026.32
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	209,452,948,693.27	172,072,334,404.05
应付债券	28,356,670,976.59	31,517,854,885.14
其中：优先股		

永续债		
租赁负债	32,671,835.95	27,277,585.13
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	1,044,773,214.75	368,769,090.94
其他非流动负债		
非流动负债合计	238,887,064,720.56	203,986,235,965.26
负债合计	894,740,875,907.62	803,686,710,991.58
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	11,966,890,013.00	11,932,675,162.00
其他权益工具	20,180,000,000.00	15,680,000,000.00
其中：优先股		
永续债	20,180,000,000.00	15,680,000,000.00
资本公积	19,125,702,147.59	18,323,163,946.82
减：库存股		
其他综合收益	-56,525,265.70	-20,071,352.63
专项储备		
盈余公积	3,797,723,919.92	3,797,723,919.92
一般风险准备		
未分配利润	110,554,136,689.28	106,308,453,088.09
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	165,567,927,504.09	156,021,944,764.20
少数股东权益	87,591,277,538.16	73,500,063,813.63
所有者权益（或股东权益）合计	253,159,205,042.25	229,522,008,577.83
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,147,900,080,949.87	1,033,208,719,569.41

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

2020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	2020年9月30日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	14,519,290,476.81	22,453,308,075.29
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	55,265,137.97	54,656,738.57
应收款项融资		
预付款项	4,320,658,395.77	4,282,171,672.22
其他应收款	353,889,173,585.28	289,337,830,402.20

其中：应收利息		
应收股利	10,878,421,037.92	2,892,580,000.00
存货	679,321,806.10	470,589,902.86
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	170,805,453.28	14,846,297.48
流动资产合计	373,634,514,855.21	316,613,403,088.62
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	27,682,430,172.61	28,024,733,004.54
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	651,262,502.08	606,328,014.97
投资性房地产	1,121,535,401.62	1,156,918,588.40
固定资产	210,349,235.86	216,185,470.45
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	39,287,036.25	41,758,716.11
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,790,049.93	4,132,418.96
递延所得税资产	20,663,872.71	20,369,492.55
其他非流动资产		
非流动资产合计	30,059,318,271.06	30,400,425,705.98
资产总计	403,693,833,126.27	347,013,828,794.60
<b>流动负债：</b>		
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	742,917,427.30	1,599,288,050.20
预收款项	-2,666,037.73	123,031,541.40
合同负债	61,967,956.60	
应付职工薪酬	22,275,917.22	22,511,027.92
应交税费	-295,646,957.63	-346,556,789.79
其他应付款	289,204,452,569.27	234,670,498,504.48
其中：应付利息	509,590,781.22	704,686,548.14
应付股利		88,097,416.67

持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	18,231,953,489.08	16,395,570,440.58
其他流动负债	4,525,635.76	
流动负债合计	307,969,779,999.87	252,464,342,774.79
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	22,059,958,182.50	21,167,966,957.50
应付债券	18,300,041,272.76	21,152,580,033.86
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	73,024,702.93	61,791,081.15
其他非流动负债		
非流动负债合计	40,433,024,158.19	42,382,338,072.51
负债合计	348,402,804,158.06	294,846,680,847.30
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	11,966,890,013.00	11,932,675,162.00
其他权益工具	20,180,000,000.00	15,680,000,000.00
其中：优先股		
永续债	20,180,000,000.00	15,680,000,000.00
资本公积	16,285,339,923.28	16,072,781,364.47
减：库存股		
其他综合收益	-99,745,896.92	-99,745,896.92
专项储备		
盈余公积	3,797,723,919.92	3,797,723,919.92
未分配利润	3,160,821,008.93	4,783,713,397.83
所有者权益（或股东权益）合计	55,291,028,968.21	52,167,147,947.30
负债和所有者权益（或股东权益）总计	403,693,833,126.27	347,013,828,794.60

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

2020 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	2020 年第三季度 (7-9 月)	2019 年第三季度 (7-9 月)	2020 年前三季度(1-9 月)	2019 年前三季度(1-9 月)
一、营业总收入	43,775,760,883.79	40,685,228,556.79	117,481,790,837.23	111,826,048,066.60
其中：营业收入	43,726,617,111.69	40,672,607,694.51	117,404,057,036.83	111,794,012,016.44
利息收入	17,090,416.55	10,468,730.41	37,704,128.42	26,209,285.69

已赚保费				
手续费及佣金收入	32,053,355.55	2,152,131.87	40,029,671.98	5,826,764.47
二、营业总成本	37,073,954,272.80	35,756,278,203.99	95,677,734,565.92	90,747,614,219.31
其中：营业成本	30,131,872,974.36	28,842,371,644.48	77,511,108,789.18	71,689,634,202.40
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	3,081,528,176.14	3,083,466,719.40	8,414,195,749.56	9,092,895,283.48
销售费用	1,406,497,532.06	1,432,800,212.93	3,290,500,376.73	3,413,326,458.30
管理费用	1,294,681,437.62	1,285,211,823.59	3,148,482,998.60	3,087,854,043.68
研发费用	13,325,005.58	12,980,498.64	26,930,619.37	33,768,799.26
财务费用	1,146,049,147.04	1,099,447,304.95	3,286,516,032.48	3,430,135,432.19
其中：利息费用	1,099,966,322.97	1,245,435,111.34	4,226,352,006.16	4,188,291,212.72
利息收入	5,621,360.07	258,728,956.98	1,103,296,530.70	1,080,210,137.05
加：其他收益	29,625,456.23	12,488,589.92	68,271,803.10	17,403,789.96
投资收益（损失以“－”号填列）	384,448,431.09	727,520,070.65	2,490,783,125.12	1,608,876,619.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	216,589,221.80	708,673,262.02	2,099,001,469.83	1,445,965,169.22
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）	-223,212,041.24	269,789,724.87	-7,947,453.35	506,890,222.16
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-18,279,948.52	147,239,087.02	-91,953,526.51	-45,513,616.58
资产减值损失（损失以“－”号填列）				
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-8,265,557.60	901,628.13	-18,375,284.70	641,620.68
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	6,866,122,950.95	6,086,889,453.39	24,244,834,934.97	23,166,732,483.24
加：营业外收入	130,538,637.73	60,254,680.88	261,525,410.48	215,338,731.60

减：营业外支出	28,015,822.50	40,421,467.44	91,309,733.51	112,640,147.27
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	6,968,645,766.18	6,106,722,666.83	24,415,050,611.94	23,269,431,067.57
减：所得税费用	1,964,134,826.37	1,517,297,611.95	6,088,306,563.11	5,715,811,305.35
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	5,004,510,939.81	4,589,425,054.88	18,326,744,048.83	17,553,619,762.22
（一）按经营持续性分类				
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	5,004,510,939.81	4,589,425,054.88	18,326,744,048.83	17,553,619,762.22
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）	3,079,888,158.15	2,878,160,649.20	13,203,563,864.92	12,833,373,316.39
2. 少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	1,924,622,781.66	1,711,264,405.68	5,123,180,183.91	4,720,246,445.83
六、其他综合收益的税后净额	-215,444,597.80	-257,188,141.72	-36,453,913.07	-384,303,408.77
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额				
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	-215,444,597.80	-257,188,141.72	-36,453,913.07	-384,303,408.77
（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）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	-168,808,494.32	3,894,498.89	-31,091,626.70	-85,986,928.03

备				
(6) 外币财务报表折算差额	-46,636,103.48	-261,082,640.61	-5,362,286.37	-298,316,480.74
(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	4,789,066,342.01	4,332,236,913.16	18,290,290,135.76	17,169,316,353.45
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	2,864,443,560.35	2,620,972,507.48	13,167,109,951.85	12,449,069,907.62
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	1,924,622,781.66	1,711,264,405.68	5,123,180,183.91	4,720,246,445.83
八、每股收益：				
(一) 基本每股收益(元/股)	0.26	0.24	1.11	1.08
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.26	0.24	1.11	1.08

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

2020 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	2020 年第三季度 (7-9 月)	2019 年第三季度 (7-9 月)	2020 年前三季度 (1-9 月)	2019 年前三季度 (1-9 月)
一、营业收入	100,455,578.13	87,593,433.44	583,194,198.09	539,648,788.80
减：营业成本	27,928,062.91	30,620,545.22	116,183,837.59	96,510,440.27
税金及附加	11,826,332.64	5,211,958.88	22,174,362.01	44,535,636.82
销售费用	9,208,723.76	5,178,375.28	38,945,383.38	28,551,002.11
管理费用	14,916,541.95	75,951,561.53	201,226,599.43	207,209,397.36
研发费用				
财务费用	429,894,753.72	700,711,447.46	947,967,496.03	1,838,064,213.69
其中：利息费用	603,177,285.54	736,168,546.78	1,798,294,106.36	2,331,370,466.48
利息收入	172,685,897.05	96,258,429.57	877,996,206.49	554,107,583.04
加：其他收益			880,422.66	
投资收益（损失以“-”号填列）	970,523,466.50	59,396,124.54	9,260,809,986.05	1,557,973,544.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	153,238,466.50	59,396,124.54	322,982,168.07	366,659,559.09
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)	24,409,905.39		44,934,487.11	
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-26,234.15	-5,571,631.16	-1,187,499.80	-8,013,304.66
资产减值损失(损失以“-”号填列)				
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-1,043.35	-189,491.60	-1,043.35	-115,450.76
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	601,587,257.54	-676,445,453.15	8,562,132,872.32	-125,377,112.32
加:营业外收入	2,499,186.12	697,194.71	3,140,187.54	1,536,786.27
减:营业外支出	2,389,551.37	3,595,242.57	25,099,440.53	25,218,355.50
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	601,696,892.29	-679,343,501.01	8,540,173,619.33	-149,058,681.55
减:所得税费用	18,781,597.64		18,781,597.64	
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	582,915,294.65	-679,343,501.01	8,521,392,021.69	-149,058,681.55
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	582,915,294.65	-679,343,501.01	8,521,392,021.69	-149,058,681.55
(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.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	582,915,294.65	-679,343,501.01	8,521,392,021.69	-149,058,681.55
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

2020 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	2020 年前三季度 (1-9 月)	2019 年前三季度 (1-9 月)
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	202,545,863,000.66	201,524,078,305.70
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	81,960,630.64	35,411,761.03
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	82,077,492.60	
收到其他与经营活动有关的现金	55,219,028,636.31	50,006,016,514.67
经营活动现金流入小计	257,928,929,760.21	251,565,506,581.40
购买商品、接受劳务支付的现金	157,787,955,807.21	148,899,621,779.52
客户贷款及垫款净增加额	1,403,284,080.45	125,767,710.88
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	5,500,746,349.91	5,193,197,539.53
支付的各项税费	34,973,289,989.73	35,804,537,055.42

支付其他与经营活动有关的现金	76,421,611,564.24	52,321,299,454.48
经营活动现金流出小计	276,086,887,791.54	242,344,423,539.83
经营活动产生的现金流量净额	-18,157,958,031.33	9,221,083,041.57
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	907,716,060.65	995,109,374.69
取得投资收益收到的现金	628,487,360.95	333,104,001.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	38,029,230.67	1,310,133.69
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	50,920,109.41	2,647,440.91
收到其他与投资活动有关的现金	1,706,019,254.41	1,692,395,142.97
投资活动现金流入小计	3,331,172,016.09	3,024,566,094.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	140,271,474.75	172,880,349.84
投资支付的现金	9,967,758,916.93	3,269,619,159.74
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	4,084,692,363.00	464,351,907.67
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	14,192,722,754.68	3,906,851,417.25
投资活动产生的现金流量净额	-10,861,550,738.59	-882,285,323.05
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	9,185,984,299.58	4,017,733,669.86
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	4,457,483,411.24	3,781,040,142.09
取得借款收到的现金	117,921,045,472.41	83,314,740,853.68
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	127,107,029,771.99	87,332,474,523.54
偿还债务支付的现金	91,457,019,728.40	72,216,855,624.38
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	22,658,214,724.51	19,226,937,129.23
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,460,415,817.62	2,169,111,537.59
支付其他与筹资活动有关的现金	449,727,370.01	767,836,840.65
筹资活动现金流出小计	114,564,961,822.92	92,211,629,594.26
筹资活动产生的现金流量净额	12,542,067,949.07	-4,879,155,070.72
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-27,923,816.90	120,509,843.78
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-16,505,364,637.75	3,580,152,491.58
加：期初现金及现金等价物余额	138,974,278,501.22	113,075,637,451.94
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	122,468,913,863.47	116,655,789,943.52

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

2020 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	2020 年前三季度 (1-9 月)	2019 年前三季度 金额 (1-9 月)
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	210,542,957.76	265,097,078.76
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	568,955,862,715.79	365,175,789,314.90
经营活动现金流入小计	569,166,405,673.55	365,440,886,393.66
购买商品、接受劳务支付的现金	38,035,089.80	505,095,953.33
支付给职工及为职工支付的现金	117,234,512.64	80,665,217.35
支付的各项税费	1,152,597,958.83	309,510,728.39
支付其他与经营活动有关的现金	568,876,778,345.61	351,619,492,779.90
经营活动现金流出小计	570,184,645,906.88	352,514,764,678.97
经营活动产生的现金流量净额	-1,018,240,233.33	12,926,121,714.69
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	597,800,000.00	
取得投资收益收到的现金	220,471,780.06	1,274,813,985.46
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	818,271,780.06	1,274,925,620.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,900,960.94	10,619,630.95
投资支付的现金		1,824,964,455.18
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	11,900,960.94	1,835,584,086.13
投资活动产生的现金流量净额	806,370,819.12	-560,658,465.75
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	4,728,500,888.34	236,693,527.77
取得借款收到的现金	11,040,000,000.00	2,950,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	15,768,500,888.34	3,186,693,527.77
偿还债务支付的现金	11,156,325,435.00	5,450,167,393.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,334,323,637.61	8,075,352,943.12
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	23,490,649,072.61	13,525,520,336.12

筹资活动产生的现金流量净额	-7,722,148,184.27	-10,338,826,808.35
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-7,934,017,598.48	2,026,636,440.59
加：期初现金及现金等价物余额	22,453,308,075.29	18,311,882,506.34
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	14,519,290,476.81	20,338,518,946.93

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 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	139,419,433,116.21	139,419,433,116.21	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	72,799,500.00	72,799,500.00	
衍生金融资产	276,322,069.37	276,322,069.37	
应收票据			
应收账款	1,845,278,032.00	1,845,278,032.00	
应收款项融资			
预付款项	42,750,953,567.98	42,750,953,567.98	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	133,124,814,079.88	133,124,814,079.88	
其中：应收利息	76,315,150.59	76,315,150.59	
应收股利	250,606,720.33	250,606,720.33	
买入返售金融资产			
存货	584,001,435,001.13	584,001,435,001.13	
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	35,430,930,300.00	37,615,077,742.25	2,184,147,442.25
流动资产合计	936,921,965,666.57	939,106,113,108.82	2,184,147,442.25
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款	491,887,018.59	491,887,018.59	
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	59,046,255,887.66	59,046,255,887.66	
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	2,780,092,521.49	2,780,092,521.49	
投资性房地产	19,509,633,674.27	19,509,633,674.27	
固定资产	7,471,971,557.62	7,471,971,557.62	
在建工程	495,267,675.82	495,267,675.82	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	29,675,959.54	29,675,959.54	
无形资产	389,242,931.17	389,242,931.17	
开发支出			
商誉	48,959,058.17	48,959,058.17	
长期待摊费用	531,768,691.97	531,768,691.97	
递延所得税资产	5,161,998,926.54	5,161,998,926.54	
其他非流动资产			
非流动资产合计	96,286,753,902.84	96,286,753,902.84	
资产总计	1,033,208,719,569.41	1,035,392,867,011.66	2,184,147,442.25
<b>流动负债：</b>			
短期借款	3,133,473,602.94	3,133,473,602.94	
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	7,827,563,274.42	7,827,563,274.42	
应付账款	105,325,346,286.78	105,325,346,286.78	
预收款项	327,812,898,917.99	296,756,393.43	-327,516,142,524.56
合同负债	936,731,856.72	302,662,771,416.01	301,726,039,559.29
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	369,992,647.21	369,992,647.21	
应交税费	-9,089,211,964.13	-9,089,211,964.13	
其他应付款	100,058,034,295.64	100,058,034,295.64	
其中：应付利息	947,915,680.28	947,915,680.28	
应付股利	158,391,933.56	158,391,933.56	
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	63,325,646,108.75	63,325,646,108.75	
其他流动负债		25,790,102,965.27	25,790,102,965.27
流动负债合计	599,700,475,026.32	599,700,475,026.32	
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			

长期借款	172,072,334,404.05	172,072,334,404.05	
应付债券	31,517,854,885.14	31,517,854,885.14	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	27,277,585.13	27,277,585.13	
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	368,769,090.94	914,805,951.50	546,036,860.56
其他非流动负债			
非流动负债合计	203,986,235,965.26	204,532,272,825.82	546,036,860.56
负债合计	803,686,710,991.58	804,232,747,852.14	546,036,860.56
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	11,932,675,162.00	11,932,675,162.00	
其他权益工具	15,680,000,000.00	15,680,000,000.00	
其中：优先股			
永续债	15,680,000,000.00	15,680,000,000.00	
资本公积	18,323,163,946.82	18,323,163,946.82	
减：库存股			
其他综合收益	-20,071,352.63	-20,071,352.63	
专项储备			
盈余公积	3,797,723,919.92	3,797,723,919.92	
一般风险准备			
未分配利润	106,308,453,088.09	107,494,857,234.95	1,186,404,146.86
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	156,021,944,764.20	157,208,348,911.06	1,186,404,146.86
少数股东权益	73,500,063,813.63	73,951,770,248.46	451,706,434.83
所有者权益（或股东权益）合计	229,522,008,577.83	231,160,119,159.52	1,638,110,581.69
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,033,208,719,569.41	1,035,392,867,011.66	2,184,147,442.25

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

本公司于 2020 年 1 月 1 日起执行新收入会计准则。相关科目分类和计量作出如下调整：

1. 原分类为“预收款项”，依据新收入准则规定，部分分类调整至“合同负债”、“其他流动负债”科目；
2. 公司因签订商品房销售合同而发生的佣金等直接增量成本确认为合同取得成本，在相关收入确认时进行摊销，报表列报科目为“其他流动资产”；
3. 根据相关规定，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、少数股东权益、递延所得税负债，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	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	22,453,308,075.29	22,453,308,075.29	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	54,656,738.57	54,656,738.57	
应收款项融资			
预付款项	4,282,171,672.22	4,282,171,672.22	
其他应收款	289,337,830,402.20	289,337,830,402.20	
其中: 应收利息			
应收股利	2,892,580,000.00	2,892,580,000.00	
存货	470,589,902.86	470,589,902.86	
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	14,846,297.48	14,846,297.48	
流动资产合计	316,613,403,088.62	316,613,403,088.62	
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	28,024,733,004.54	28,024,733,004.54	
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	606,328,014.97	606,328,014.97	
投资性房地产	1,156,918,588.40	1,156,918,588.40	
固定资产	216,185,470.45	216,185,470.45	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	41,758,716.11	41,758,716.11	
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	20,369,492.55	20,369,492.55	
其他非流动资产			
非流动资产合计	30,400,425,705.98	30,400,425,705.98	
资产总计	347,013,828,794.60	347,013,828,794.60	
<b>流动负债:</b>			
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	1,599,288,050.20	1,599,288,050.20	
预收款项	123,031,541.40	19,902,631.02	-103,128,910.38
合同负债		98,538,502.84	98,538,502.84
应付职工薪酬	22,511,027.92	22,511,027.92	
应交税费	-346,556,789.79	-346,556,789.79	
其他应付款	234,670,498,504.48	234,670,498,504.48	
其中：应付利息	704,686,548.14	704,686,548.14	
应付股利	88,097,416.67	88,097,416.67	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	16,395,570,440.58	16,395,570,440.58	
其他流动负债		4,590,407.54	4,590,407.54
流动负债合计	252,464,342,774.79	252,464,342,774.79	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	21,167,966,957.50	21,167,966,957.50	
应付债券	21,152,580,033.86	21,152,580,033.86	
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	61,791,081.15	61,791,081.15	
其他非流动负债			
非流动负债合计	42,382,338,072.51	42,382,338,072.51	
负债合计	294,846,680,847.30	294,846,680,847.30	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	11,932,675,162.00	11,932,675,162.00	
其他权益工具	15,680,000,000.00	15,680,000,000.00	
其中：优先股			
永续债	15,680,000,000.00	15,680,000,000.00	
资本公积	16,072,781,364.47	16,072,781,364.47	
减：库存股			
其他综合收益	-99,745,896.92	-99,745,896.92	
专项储备			
盈余公积	3,797,723,919.92	3,797,723,919.92	
未分配利润	4,783,713,397.83	4,783,713,397.83	
所有者权益（或股东权益）合计	52,167,147,947.30	52,167,147,947.30	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	347,013,828,794.60	347,013,828,794.60	



各项目调整情况的说明：

适用 不适用

本公司于 2020 年 1 月 1 日起执行新收入会计准则。相关科目分类和计量作出如下调整：

- 1、原分类为“预收款项”，依据新收入准则规定，部分分类调整至“合同负债”、“其他流动负债”科目；
- 2、公司因签订商品房销售合同而发生的佣金等直接增量成本确认为合同取得成本，在相关收入确认时进行摊销，报表列报科目为“其他流动资产”；
- 3、根据规定，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、少数股东权益、递延所得税负债，具体影响科目及金额见上述调整报表。

#### 4.3 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

公司于 2020 年 1 月 1 日起执行上述新收入会计准则。根据衔接规定，首次执行本准则的企业，应当根据首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

#### 4.4 审计报告

适用 不适用