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

2022 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：
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。
公司负责人刘平、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。
第三季度财务报表是否经审计
□是 √否

一、主要财务数据
主要会计数据和财务指标

单位：元　币种：人民币

项目	本报告期	本报告期比上年同期增减变动幅度(%)	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(%)
营业收入	45,652,952,707.16	-5.82%	156,375,983,035.88	12.99%
归属于上市公司股东的净利润	2,268,129,633.20	-30.96%	13,093,991,405.76	-3.61%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,280,310,905.42	-27.86%	12,405,527,400.26	-6.09%
经营活动产生的现金流量净额	不适用	不适用	-29,856,897,071.69	-
基本每股收益（元/股）	0.19	-30.96%	1.09	-3.62%
稀释每股收益（元/股）	0.19	-30.96%	1.09	-3.62%
加权平均净资产收益率（%）	1.17	减少0.57个百分点	6.56	减少0.75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(%)
总资产	1,448,060,443,419.97	1,399,933,052,852.64	3.44%
归属于上市公司股东的所有者权益	201,346,257,589.65	195,560,927,798.07	2.96%

注："本报告期"指本季度初至本季度末3个月期间，下同。
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	14,434,616.66	398,710,401.67
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	1,440,147.27	18,725,100.56
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	-105,993,762.76	-104,492,732.33
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	74,423,386.83	169,812,259.37
其他符合非经常性损益定义的损益项目	40,019,669.75	306,801,804.63
减：所得税影响额	23,463,510.51	56,291,934.37
少数股东权益影响额（税后）	13,041,819.46	44,800,894.03
合计	-12,181,272.22	688,464,005.50

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
主要会计数据、财务指标发生变动的情况、原因
□适用 √不适用

二、股东信息
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	109,696	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
香港中央结算有限公司	其他	511,611,431	4.27	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	491,870,268	4.11	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	2.8	0	无
华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	199,259,001	1.66	0	质押 136,350,000
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
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	137,536,654	1.15	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	116,816,252	0.98	0	无
泰康人寿保险有限责任公司－万能－个险万能	其他	115,137,295	0.96	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	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	511,611,431	人民币普通股	511,611,431
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	357,138,810	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
华美国际投资集团有限公司	199,259,001	人民币普通股	199,259,001
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
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
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	116,816,252	人民币普通股	116,816,252
泰康人寿保险有限责任公司－万能－个险万能	115,137,295	人民币普通股	115,137,295
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、本公司第十大股东泰康人寿保险有限责任公司－万能－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。		
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）	不适用		

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
（一）公司三季度简要经营情况
2022年前三季度，全国商品房销售面积10.1亿平方米，销售金额9.9万亿元，分别同比下降22.2%和26.3%；全国房地产开发投资10.4万亿元，同比下降8.0%；全国房屋新开工面积9.5亿平方米，同比下降38.0%；竣工面积4.1亿平方米，同比下降19.9%。截止三季度末，全国商品房待售面积5.4亿平方米，同比增长8.1%。政策方面，中央在"房住不炒"的基本政策方针下，以"稳定房地产市场"为重要政策方向，出台一系列"保交楼、稳民生"举措，并通过降低首套房贷款利率、允许地方"一城一策"灵活运用信贷政策等方式，合理支持刚性和改善性住房需求的释放。各地政府积极响应中央号召，政策出台频次加大，适用城市能级提升，在一定程度上起到稳定楼市、释放积极信号的作用。但因宏观经济承压、叠加疫情反复影响，市场低迷态势尚未得到有效扭转，行业仍未筑底企稳，市场信心修复仍需时间。
2022年前三季度，公司累计实现签约金额3201.00亿元，签约面积1920.51万平方米，分别同比下降21.97%、24.50%；新拓展项目70个，新增容积率面积771万平方米，总拓展成本1235亿元，重点聚焦长三角、珠三角、海西等深耕城市群的核心城市及区位，38个核心城市拓展金额占比90%，上海、厦门、广州三个核心城市合计占比超过45%。前三季度，公司新开工面积1746万平方米，同比减少52.3%；竣工面积2316万平方米，同比减少5.0%。截至三季度末，公司共有在建拟建项目795个，在建面积13926万平方米，待开发面积6605万平方米。
报告期内，公司实现营业总收入1564.37亿元，同比增长12.97%；归母净利润130.94亿元，同比下降3.61%；公司毛利率为24.51%，较去年同期下降5.32个百分点；实现销售回笼2939亿元，回笼率达到91.8%。截至报告期末，公司总资产14480.60亿元，净资产3198.23亿元，资产负债率为77.91%，扣除预收账款后资产负债率为66.35%。
（二）公司债券、中期票据发行情况

单位：%、亿元

债券名称	简称	代码	发行日	利率	债券余额
保利发展控股集团股份有限公司 2022年公司债券（第四期）	22保利07	137528	2022-07-22	2.89	15
	22保利08	137529	2022-07-22	3.28	5
保利发展控股集团股份有限公司 2022年公司债券（第五期）	22保利09	137622	2022-08-26	2.80	10
	22保利10	137623	2022-08-26	3.40	3
2022年度第五期绿色中期票据	22保利发展MTN005（绿色）	102281993	2022-08-29	2.75	5

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
2022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	2022年9月30日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	130,347,128,880.65	171,384,456,028.08
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	133,375,731.08	123,375,719.78
衍生金融资产	200,220,166.02	114,121,463.24
应收票据	3,337,302.11	15,008,981.53
应收账款	4,305,456,526.38	3,178,646,784.52
应收款项融资		
预付款项	40,163,266,096.38	42,685,910,480.04
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	181,507,528,687.66	157,848,673,138.67
其中：应收利息	7,209,397.15	32,423,840.90
应收股利	19,125,280.95	128,833,911.80
买入返售金融资产		
存货	864,482,765,668.36	809,656,462,722.72
合同资产	478,823,983.05	478,436,378.07
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	562,741.14	556,802.08
其他流动资产	66,542,200,537.64	61,856,201,172.42
流动资产合计	1,288,164,666,320.47	1,247,341,849,671.15
非流动资产：		
发放贷款和垫款	909,371,836.66	697,948,928.87
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	513,063.68	637,144.17
长期股权投资	100,855,182,232.21	95,089,379,302.83
其他权益工具投资	331,689,391.66	331,689,391.66
其他非流动金融资产	2,407,840,052.21	2,845,929,670.24
投资性房地产	26,171,944,279.01	27,294,659,538.49
固定资产	12,262,363,953.54	11,275,206,801.05
在建工程	576,707,955.13	571,063,663.70
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	6,092,711,769.78	4,182,442,361.06
无形资产	371,488,695.46	404,164,168.04
开发支出		
商誉	66,824,058.16	66,824,058.16
长期待摊费用	418,684,975.11	498,246,822.23
递延所得税资产	9,428,733,245.05	9,331,073,405.52
其他非流动资产	1,721,591.84	1,937,925.47
非流动资产合计	159,895,777,099.50	152,591,203,181.49
资产总计	1,448,060,443,419.97	1,399,933,052,852.64
流动负债：		
短期借款	1,269,161,000.00	4,093,562,525.35
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债	6,027,209.74	6,027,209.74
衍生金融负债		11,814,232.99
应付票据	1,075,344,627.97	9,469,829,061.40
应付账款	124,033,041,720.83	130,127,014,200.26
预收款项	922,009,870.59	851,714,473.80
合同负债	456,997,229,117.34	416,016,905,479.63
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	500,183,677.48	501,686,256.40
应交税费	4,229,712,059.31	13,225,628,216.71
其他应付款	130,071,185,087.83	147,413,852,119.27
其中：应付利息		1,282,607,256.22
应付股利	468,687,134.35	349,663,873.50
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	65,978,338,858.98	60,574,900,070.92
其他流动负债	39,617,752,898.06	36,524,191,058.40
流动负债合计	824,699,986,128.13	818,817,124,904.87
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	243,336,167,407.12	231,903,603,559.68
应付债券	53,295,803,769.50	41,619,554,419.26
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	6,266,959,106.18	4,086,397,155.99
长期应付款		
长期应付职工薪酬	22,569,339.56	24,353,150.00
预计负债		
递延收益	97,004,002.79	54,084,887.34
递延所得税负债	519,228,031.30	513,473,372.36
其他非流动负债		
非流动负债合计	303,537,731,656.45	278,201,466,544.63
负债合计	1,128,237,717,784.58	1,097,018,591,449.50
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	11,970,443,418.00	11,970,107,583.00
其他权益工具	18,680,000,000.00	18,680,000,000.00
其中：优先股		
永续债	18,680,000,000.00	18,680,000,000.00
资本公积	17,610,633,651.42	17,817,470,812.08
减：库存股		
其他综合收益	224,479,218.95	-32,650,533.82
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	146,786,327,846.78	141,051,626,482.31
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	201,346,257,589.65	195,560,927,798.07
少数股东权益	118,476,468,045.74	107,353,533,605.07
所有者权益（或股东权益）合计	319,822,725,635.39	302,914,461,403.14
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,448,060,443,419.97	1,399,933,052,852.64

公司负责人：刘平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
2022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	2022年前三季度（1-9月）	2021年前三季度（1-9月）
一、营业总收入	156,437,498,506.83	138,471,305,571.55
其中：营业收入	156,375,983,035.88	138,398,357,075.31
利息收入	33,375,534.46	57,971,338.82
已赚保费		
手续费及佣金收入	28,139,936.49	14,977,157.42
二、营业总成本	134,564,604,185.68	116,005,560,623.83
其中：营业成本	118,093,194,240.59	97,172,152,973.24
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	6,276,457,150.39	8,051,740,481.44
销售费用	3,737,301,991.90	3,787,135,717.34
管理费用	3,047,985,576.28	3,302,869,165.06
研发费用	380,281,399.81	840,541,457.44
财务费用	3,029,383,826.71	2,851,120,829.31
其中：利息费用	3,494,940,257.16	3,724,895,232.99
利息收入	1,901,309,225.04	1,090,109,415.72
加：其他收益	118,689,851.98	105,766,292.54
投资收益（损失以"－"号填列）	2,573,244,798.93	2,402,188,589.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,981,780,627.22	2,213,094,344.49
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）	-104,492,732.33	156,498,380.21
信用减值损失（损失以"－"号填列）	-127,797,686.54	-239,540,473.74
资产减值损失（损失以"－"号填列）	-5,907,989.21	
资产处置收益（损失以"－"号填列）	20,184,268.42	1,460,712.51
三、营业利润（亏损以"－"号填列）	24,346,814,832.40	24,892,118,448.30
加：营业外收入	277,075,070.98	296,104,743.34
减：营业外支出	132,021,965.73	121,055,706.36
四、利润总额（亏损总额以"－"号填列）	24,491,867,937.65	25,067,167,485.28
减：所得税费用	5,602,706,897.74	5,650,291,683.87
五、净利润（净亏损以"－"号填列）	18,889,161,039.91	19,416,875,801.41
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以"－"号填列）	18,889,161,039.91	19,416,875,801.41
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）	13,093,991,405.76	13,584,632,923.41
2.少数股东损益（净亏损以"-"号填列）	5,795,169,634.15	5,832,242,878.00
六、其他综合收益的税后净额	257,129,752.77	-80,025,864.38
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	257,129,752.77	-80,025,864.38
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	257,129,752.77	-80,025,864.38
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-126,042,100.54	79,690,996.31
（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	-90,950,905.13	50,153,596.51
（6）外币财务报表折算差额	474,122,758.44	-209,870,457.20
（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	19,146,290,792.68	19,336,849,937.03
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	13,351,121,158.53	13,504,607,059.03
（二）归属于少数股东的综合收益总额	5,795,169,634.15	5,832,242,878.00
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	1.09	1.13
（二）稀释每股收益(元/股)	1.09	1.13

公司负责人：刘平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
2022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	2022年前三季度（1-9月）	2021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	206,703,733,492.82	248,648,879,680.28
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	55,445,128.75	80,527,381.15
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	5,130,492,831.86	2,159,534,916.51
收到其他与经营活动有关的现金	41,371,979,325.97	110,871,324,431.51
经营活动现金流入小计	253,261,650,779.40	361,760,266,409.45
购买商品、接受劳务支付的现金	169,551,969,818.67	208,094,031,844.29
客户贷款及垫款净增加额	195,278,927.72	-1,008,603,246.37
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	7,028,163,702.80	6,670,925,291.09
支付的各项税费	32,894,063,969.88	43,320,749,929.64
支付其他与经营活动有关的现金	73,449,071,432.02	123,434,840,890.03
经营活动现金流出小计	283,118,547,851.09	380,511,944,708.68
经营活动产生的现金流量净额	-29,856,897,071.69	-18,751,678,299.23
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	229,334,372.71	1,946,575,508.84
取得投资收益收到的现金	1,740,442,779.00	1,108,921,127.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	29,972,006.13	1,829,968.15
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	701,202,962.96	450,438,369.37
收到其他与投资活动有关的现金	2,915,480,429.14	593,875,866.77
投资活动现金流入小计	5,616,432,549.94	4,101,640,840.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	591,705,323.89	147,063,372.03
投资支付的现金	10,873,977,575.01	22,139,384,517.06
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	913,566,869.95	965,680,480.02
支付其他与投资活动有关的现金	893,248,796.66	1,441,770,245.17
投资活动现金流出小计	13,272,498,565.51	24,693,898,614.28
投资活动产生的现金流量净额	-7,656,066,015.57	-20,592,257,773.37
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	890,458,775.00	4,356,163,682.78
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	888,550,175.32	4,340,017,617.20
取得借款收到的现金	125,878,423,578.83	133,118,909,689.41
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	126,768,882,353.83	137,474,073,372.19
偿还债务支付的现金	108,546,780,064.33	78,852,767,602.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	21,141,201,841.66	30,451,918,132.52
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	511,675,882.38	9,352,051,230.33
支付其他与筹资活动有关的现金	1,151,466,337.50	2,227,596,827.28
筹资活动现金流出小计	130,839,448,243.49	111,532,282,561.91
筹资活动产生的现金流量净额	-4,070,565,889.66	25,941,790,810.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	142,491,568.39	-23,945,971.00
五、现金及现金等价物净增加额	-41,441,037,408.53	-13,426,091,233.32
加：期初现金及现金等价物余额	170,260,298,950.44	145,290,456,003.69
六、期末现金及现金等价物余额	128,819,261,541.91	131,864,364,770.37

公司负责人：刘平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
2022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	2022年9月30日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	7,591,912,554.21	33,065,672,110.05
交易性金融资产	132,374,800.00	122,374,800.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	70,831,075.38	44,067,035.26
应收款项融资		
预付款项	756,412,537.66	771,238,991.39
其他应收款	367,052,481,625.77	371,379,721,027.39
其中：应收利息		
应收股利	9,000,000.00	17,871,704,111.17
存货	1,494,485,179.80	1,223,896,889.22
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	484,182,923.99	366,625,412.46
流动资产合计	377,582,680,696.81	406,973,596,265.77
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	30,174,080,880.89	30,079,706,325.53
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	676,416,412.97	642,950,744.45
投资性房地产	2,201,876,741.90	2,263,085,692.08
固定资产	445,998,648.79	459,183,917.78
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	40,251,759.56	43,864,385.19
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,277,434.28	2,570,247.21
递延所得税资产	14,846,087.51	13,737,185.94
其他非流动资产		
非流动资产合计	33,885,747,965.90	33,835,098,498.18
资产总计	411,468,428,662.71	440,808,694,763.95
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	127,814,104.60	463,239,923.98
预收款项	254,775,679.49	244,906,534.27
合同负债	29,292,448.64	39,675,800.67
应付职工薪酬	20,968,619.13	21,541,020.51
应交税费	277,272,650.77	245,707,116.76
其他应付款	275,719,257,489.04	328,908,826,422.17
其中：应付利息	798,761,055.56	755,316,105.50
应付股利	1,754,103.51	168,840,277.81
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,319,460,751.33	8,076,801,314.15
其他流动负债	1,270,250.67	1,738,052.83
流动负债合计	278,750,111,993.67	338,002,436,185.34
非流动负债：		
长期借款	22,337,420,000.01	13,581,620,000.00
应付债券	49,757,769,753.44	32,101,775,077.68
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	9,467,688.00	9,530,000.00
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	98,746,472.31	88,511,626.39
其他非流动负债		
非流动负债合计	72,203,403,913.76	45,781,436,704.07
负债合计	350,953,515,907.43	383,783,872,889.41
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	11,970,443,418.00	11,970,107,583.00
其他权益工具	18,680,000,000.00	18,680,000,000.00
其中：优先股		
永续债	18,680,000,000.00	18,680,000,000.00
资本公积	15,619,425,174.10	15,623,680,059.42
减：库存股		
其他综合收益	-115,680,029.88	10,362,070.66
专项储备		
盈余公积	6,074,373,454.50	6,074,373,454.50
未分配利润	8,286,350,738.56	4,666,298,706.96
所有者权益（或股东权益）合计	60,514,912,755.28	57,024,821,874.54
负债和所有者权益（或股东权益）总计	411,468,428,662.71	440,808,694,763.95

公司负责人：刘平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
2022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	2022年前三季度（1-9月）	2021年前三季度（1-9月）
一、营业收入	904,258,173.21	792,752,953.30
减：营业成本	-230,688,773.05	125,000,946.72
税金及附加	112,345,359.85	-9,107,454.41
销售费用	30,098,115.54	23,904,429.61
管理费用	213,006,632.72	231,648,391.10
研发费用		
财务费用	1,212,953,186.77	1,243,782,603.67
其中：利息费用	1,653,452,852.89	1,540,700,245.72
利息收入	638,236,708.23	445,687,070.15
加：其他收益	1,303,449.40	6,498,381.67
投资收益（损失以"－"号填列）	11,537,643,818.91	8,816,338,289.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	658,466,593.70	192,099,180.65
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	26,310,992.50
信用减值损失（损失以"-"号填列）	-3,835,442.95	-52,417.10
资产减值损失（损失以"-"号填列）		
资产处置收益（损失以"－"号填列）	20,696.23	87,702.79
二、营业利润（亏损以"－"号填列）	11,142,615,556.66	8,026,706,985.91
加：营业外收入	639,329.45	1,331,130.49
减：营业外支出	15,626,888.43	12,328,803.43
三、利润总额（亏损总额以"－"号填列）	11,127,627,997.68	8,015,709,312.97
减：所得税费用	148,285,924.79	15,763,321.13
四、净利润（净亏损以"－"号填列）	10,979,342,072.89	7,999,945,991.84
（一）持续经营净利润（净亏损以"－"号填列）	10,979,342,072.89	7,999,945,991.84
（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	-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	-126,042,100.54	
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-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	10,853,299,972.35	7,999,945,991.84
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：刘平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
2022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	2022年前三季度（1-9月）	2021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	164,755,682.34	1,003,235,029.71
收到的税费返还		3,728,771.46
收到其他与经营活动有关的现金	473,865,485,274.02	573,989,604,365.75
经营活动现金流入小计	474,030,240,956.36	574,996,568,166.92
购买商品、接受劳务支付的现金	45,059,398.08	48,965,986.23
支付给职工及为职工支付的现金	126,248,667.65	154,224,770.27
支付的各项税费	387,171,474.43	219,572,343.14
支付其他与经营活动有关的现金	528,311,130,919.38	580,708,564,695.31
经营活动现金流出小计	528,869,610,459.54	581,131,327,794.95
经营活动产生的现金流量净额	-54,839,369,503.18	-6,134,759,628.03
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	37,473,715.17	689,149,215.22
取得投资收益收到的现金	18,272,692,378.67	863,571,630.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	85,310.00	149,345.00
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	18,310,251,403.84	1,552,870,190.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,210,211.59	3,641,416,778.85
投资支付的现金	150,000,000.00	1,671,586,869.97
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		137.00
投资活动现金流出小计	155,210,211.59	5,313,003,785.82
投资活动产生的现金流量净额	18,155,041,192.25	-3,760,133,595.32
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,908,599.68	16,668,265.58
取得借款收到的现金	29,330,000,000.00	15,690,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	29,331,908,599.68	15,706,668,265.58
偿还债务支付的现金	8,677,356,363.75	14,934,643,143.82
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,398,603,480.84	11,144,941,399.77
支付其他与筹资活动有关的现金	45,380,000.00	8,620,000.00
筹资活动现金流出小计	18,121,339,844.59	26,088,204,543.59
筹资活动产生的现金流量净额	11,210,568,755.09	-10,381,536,278.01
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	-25,473,759,555.84	-20,276,429,501.36
加：期初现金及现金等价物余额	33,065,672,110.05	26,285,656,137.54
六、期末现金及现金等价物余额	7,591,912,554.21	6,009,226,636.18

公司负责人：刘平主管会计工作负责人：王一夫会计机构负责人：黎波

2022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
2022年10月28日

证券代码：600048　　证券简称：保利发展　　公告编号：2022-075

保利发展控股集团股份有限公司关于注销第二期股票期权激励计划全部未行权期权的公告

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。

保利发展控股集团股份有限公司（以下简称"公司"）于2022年10月28日召开2022年第8次临时董事会、第六届监事会第二十次会议，分别审议通过了《关于注销第二期股票期权激励计划未行权期权的议案》。根据《上市公司股权激励管理办法》、公司《第二期股票期权激励计划（草案）》（以下简称"《激励计划》"）及相关文件，同意注销公司第二期股票期权激励计划（以下简称"本次激励计划"）全部未行权股票期权。现将有关事项说明如下：

一、本次激励计划实施情况

（一）批准及设立情况

1、2016年6月6日，公司召开2016年第6次临时董事会，审议通过了《关于公司第二期股票期权激励计划（草案）及摘要的议案》《关于授权董事会办理公司第二期股票期权激励计划相关事宜的议案》《关于制定公司〈第二期股票期权激励计划实施考核办法〉的议案》《关于制定公司〈第二期股票期权激励计划管理办法〉的议案》。公司独立董事发表了独立意见，北京德恒律师事务所出具了相关法律意见。

同日，公司召开第五届监事会第五次会议，审议通过了《关于公司第二期股票期权激励计划（草案）及摘要的议案》《关于核实公司第二期股票期权激励对象名单的议案》，公司监事会对本激励计划的相关事项出具了相关核查意见。

2、2016年8月12日，经国务院国资委批复同意本次激励计划，公司召开2016年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司第二期股票期权激励计划（草案）及摘要的议案》《关于授权董事会办理公司第二期股票期权激励计划相关事宜的议案》《关于制定公司〈第二期股票期权激励计划实施考核办法〉的议案》和《关于制定公司〈第二期股票期权激励计划管理办法〉的议案》。

（二）授予情况

1、2016年8月26日，公司召开2016年第9次临时董事会，审议通过了《关于公司第二期股票期权激励计划授予相关事项的议案》，针对退休、离职与不符合授予条件等情况调整后，同意公司向682激励对象授予股票期权12929万份，并确定本次股票期权激励计划的授权日为2016年9月1日；同时针对公司2016年非公开发行股票的影响，同意将公司股票期权激励计划的期权数量由12929万份调整为12978.3018万份。独立董事对授予的相关事项发表了独立意见。

同日，公司召开第五届监事会第七次会议，审议通过了《关于核实公司第二期股票期权激励计划授予名单的议案》，监事会对激励对象授予名单出具了核查意见。

2、2016年9月6日，公司完成本次期权激励计划授予登记工作。

（三）行权情况

1、2018年9月1日，经公司2018年第10次临时董事会审议通过，根据《激励计划》等相关规定，公司和617名激励对象均符合行权条件，第一个行权期可行权的激励对象为617名，对应可行权的股票期权数量为3,888.2991万份。该行权期有效期2年，期间合计行权股票期权3870.0799万份。

2、2019年9月3日，经公司2019年第11次临时董事会审议通过，根据《激励计划》等相关规定，公司和601名激励对象均符合行权条件，第二个行权期可行权的激励对象为601名，对应可行权的股票期权数量为3,748.6400万份。该行权期有效期2年，期间合计行权股票期权3,748.6400万份。

3、2020年9月8日，经公司2020年第6次临时董事会审议通过，根据《激励计划》等相关规定，公司和553名激励对象均符合行权条件，第三个行权期可行权的激励对象为553名，对应可行权的股票期权数量为3,581.5158万份。该行权期有效期2年，期间合计行权股票期权3,581.5158万份。

截至2022年8月31日，本次激励计划合计行权股票期权11200.2357万份。

二、注销股票期权的原因及数量

本次激励计划完成授予以来，合计129名激励对象因退休、离职、调动及个人考核结果不合格等原因丧失资格，按照《激励计划》，尚未行使的股票期权不再行权，涉及失效股票期权1734.5415万份；合计45名激励对象因考核结果为合格，按照《激励计划》，按当期应行权股票期权的80%行权，剩余的20%自动失效，涉及失效股票期权43.5246万份。

截至2022年8月31日，本次激励计划失效的股票期权数量共1778.0661万份，将由公司无偿收回并统一注销。

三、注销股票期权对公司的影响

本次激励计划可行权股票期权已全部行权完毕，所注销股票期权均已失效并应由公司无偿收回，符合《上市公司股权激励管理办法》及公司《激励计划》的相关规定，不会对公司的财务状况和经营结果产生实质性的影响。

四、独立董事意见

同意公司注销本次股票期权激励计划全部未行权股票期权事宜。公司注销股票期权事项符合《上市公司股权激励管理办法》等相关法律、法规和规范性文件以及公司《激励计划》等相关规定，决策程序合法合规。

五、监事会意见

同意公司注销本次股票期权激励计划全部未行权股票期权事宜。公司注销股票期权事项符合《上市公司股权激励管理办法》等相关法律、法规和规范性文件以及公司《激励计划》等相关规定，不会对公司财务状况和经营成果产生实质性影响，不存在损害公司及全体股东利益的情形。监事会同意公司注销本次激励计划全部未行权股票期权共1778.0661万份。

特此公告。

保利发展控股集团股份有限公司
董事会
二〇二二年十月二十九日

证券代码：600048　　证券简称：保利发展　　公告编号：2022-076

保利发展控股集团股份有限公司关于提供担保进展情况的公告

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：保利发展控股集团股份有限公司（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）。

●担保金额：公司2022年度对外担保新增加321.87亿元。

●反担保：公司为非全资控股子公司提供超股权比例担保均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：公司存在对外担保总额超过最近一期经审计净资产100%、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）近期发生如下对外担保，并已签署相关借款及担保合同，主要内容如下：

一、担保情况概述

截至2022年9月30日，公司及其控股子公司2022年度新增担保321.87亿元（含子公司间相互担保；包括连带责任担保、为子公司转让应付账款承担共同还款义务等），解除担保1045.89亿元，对外担保余额2349.73亿元。上述新增担保金额按照被担保主体情况分类如下。其中，第三季度新增担保的具体情况详见附表1。

单位：亿元

对外担保类别	对外担保新增加额	对外担保余额
公司为全资子公司提供担保	58.03	1192.38
其中资产负债率未超过70%的全资子公司	3.16	-
其中资产负债率超过70%的全资子公司	54.87	-
公司为非全资子公司提供担保	5.35	980.12
其中资产负债率未超过70%的非全资子公司	-	-
其中资产负债率超过70%的非全资子公司	5.35	-
公司为参股公司提供担保	24.88	177.23
其中资产负债率未超过70%的参股公司	6.81	-
其中资产负债率超过70%的参股公司	18.07	-
合计	88.26	2349.73

二、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至2022年9月30日，公司及其控股子公司对外担保余额为2349.73亿元（含子公司间相互担保；包括连带责任担保、为子公司转让应付账款承担共同还款义务等），占公司2021年末经审计归属于上市公司股东的净资产120.15%；其中上市公司对控股子公司的担保余额为2172.50亿元（含子公司间相互担保；包括连带责任担保、为子公司转让应付账款承担共同还款义务等），占公司2021年末经审计归属于上市公司股东的净资产111.09%。无逾期担保事项。不存在为控股股东、实际控制人的担保。

特此公告。

保利发展控股集团股份有限公司
董事会
二〇二二年十月二十九日

附表1：2022年度新增担保事项及被担保人情况（2022年7月1日至2022年9月30日）

被担保人名称	注册地点	注册资本（万元）	主营业务范围	2021年度或2021年末主要财务数据（万元）	持股比例	2022年第三季度新增对外担保金额（亿元）
（一）公司为全资子公司提供担保新增58.03亿元						
大连保睿房地产开发有限公司	辽宁省大连市	5000	房地产开发；物业管理	总资产145598，总负债127671，净资产17927；营业收入130244，净利润14592	100%	2.50
三亚保锦实业发展有限公司	海南省三亚市	10000	房地产开发及销售	总资产131983，总负债122085，净资产9898；营业收入0，净利润-85	100%	0.79
保利江苏房地产发展有限公司	江苏省南京市	10000	房地产开发经营	总资产1867846，总负债1685606，净资产182240；营业收入2263，净利润49127	100%	10.00
西安荣尚晟置业有限公司	陕西省西安市	5000	房地产开发经营、物业管理，信息咨询服务	总资产691719，总负债689118，净资产2601；营业收入0，净利润1045	100%	23.50
保利湾区投资发展有限公司	广东省东莞市	10000	房地产开发经营；房地产投资	总资产3521484，总负债3452769，净资产68715；营业收入13857，净利润38433	100%	6.50
中山市宜欣房地产开发有限公司	广东省中山市	250000	房地产开发经营	总资产583986，总负债334261，净资产249725；营业收入0，净利润-209	100%	1.06
中山市和越实业投资有限公司	广东省中山市	5000	房地产开发经营	总资产655764，总负债651573，净资产4191；营业收入0，净利润-851	100%	3.90
中山市和旭实业投资有限公司	广东省中山市	5000	房地产开发经营	总资产158172，总负债158288，净资产-116；营业收入0，净利润-116	100%	1.37
保利浙南房地产开发有限公司	浙江省温州市	10000	房地产开发经营	总资产1043678，总负债1031824，净资产11854；营业收入1432，净利润-2075	100%	0.60
阜阳和熙房地产开发有限公司	安徽省阜阳市	10000	房地产开发经营	总资产203576，总负债193783，净资产9793；营业收入0，净利润-207	100%	1.00
富利建设集团有限公司	广东省广州市	40000	房屋建筑工程施工；房屋建筑工程设计	总资产2605122，总负债2332433，净资产272690，营业收入3969243，净利润71191	100%	0.14 3.62
广东佳利建筑装饰工程有限公司	广东省珠海市	10000	房屋建筑工程施工，室内装饰，装修，园林绿化工程服务	总资产102836，总负债92232，净资产10604；营业收入65144，净利润1160	100%	0.18
广州保利数码科技有限公司	广东省广州市	10000	软件和信息技术服务业	总资产10854，负债4948，净资产5906，营业收入14937，净利润411	100%	0.0005
赣州保蓉置业有限公司	江西省赣州市	1000	房地产开发经营，建设工程设计，建设工程施工	2022年成立，无2021年财务数据	100%	1.60
成都保龙房地产开发有限公司	四川省成都市	1000	房地产开发经营	总资产151605，总负债100187，净资产51418；营业收入3649，净利润-3652	100%	0.50
保利（长春）恒富房地产开发有限公司	吉林省长春市	5000	房地产开发与经营	总资产902017，总负债770447，净资产131570；营业收入97854，净利润52978	100%	0.77
合计						58.03

被担保人名称	注册地点	注册资本（万元）	主营业务范围	2021年度或2021年末主要财务数据（万元）	持股比例	2022年第三季度新增对外担保金额（亿元）
（二）公司为非全资子公司提供担保新增5.35亿元						
连云港保华房地产发展有限公司	江苏省连云港市	95474	房地产开发经营	总资产108436，总负债109389，净资产-953；营业收入0，净利润-953	70%	1.26
云南恒诺赛鑫投资有限公司	云南省昆明市	20000	房地产开发经营；房地产租赁经营；物业管理	总资产279879，总负债265267，净资产14612；营业收入47，净利润-1395	55%	1.10
佛山南海保祁置业有限公司	广东省佛山市	6000	房地产开发及销售；物业管理；建筑物清洁服务	总资产1045057，总负债1040204，净资产4853；营业收入0，净利润-1147	55%	1.10
佛山市南海区保旭置业有限公司	广东省佛山市	45000	房地产开发经营；建设工程设计；住宅室内装饰装修。	总资产216486，总负债172283，净资产44203；营业收入0，净利润-783	51%	1.02
南昌航行投资发展有限公司	江西省南昌市	10000	房地产开发及经营；市政工程；园林绿化	总资产517891，总负债486913，净资产30978；营业收入71565，净利润-1291	51%	0.87
合计						5.35
（三）公司为参股子公司提供担保新增24.88亿元						
南京和颐房地产开发有限公司	江苏省南京市	20000	房地产开发经营	2021年末成立，无2021年财务数据	50%	5.50
东莞招商启越房地产开发有限公司	广东省东莞市	7500	房地产开发经营	总资产247304，总负债147674，净资产99630；营业收入0，净利润-1868	40%	0.31
东莞隽瑞房地产开发有限公司	广东省东莞市	65000	房地产开发经营	总资产133695，总负债133722，净资产-27；营业收入0，净利润-27	36%	0.07
珠海天志发展置业有限公司	广东省珠海市	50000	房地产开发经营	总资产1284355，总负债704245，净资产580110；营业收入229274，净利润43132	50%	1.00
北京未来科技城保昌置业有限公司	北京市昌平区	200000	房地产开发经营	总资产847673，总负债653123，净资产194550；营业收入0，净利润-828	60%	18.00
合计						24.88

注：上述担保其他股东已按持股比例提供同等担保或反担保等措施，不存在为失信被执行人、为关联人提供担保的情况。

证券代码：600048　　证券简称：保利发展　　公告编号：2022-073

保利发展控股集团股份有限公司2022年第8次临时董事会决议公告

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。

保利发展控股集团股份有限公司（以下简称"公司"）2022年第8次临时董事会于2022年10月28日以传真表决方式召开，会议召集人为公司董事长刘平先生，会议应参加表决董事九名，实际参加表决董事九名。会议的召集和召开符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》及《公司章程》的有关规定，会议审议通过了以下议案：

一、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权审议通过《关于2022年第三季度报告全文的议案》。

2022年第三季度报告全文详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

二、关联董事回避，非关联董事一致同意通过《关于注销第二期股票期权激励计划未行权期权的议案》。

具体内容详见同日披露的《保利发展控股集团股份有限公司关于注销第二期股票期权激励计划全部未行权期权的公告》（公告编号2022-075）。

特此公告。

保利发展控股集团股份有限公司
董事会
二〇二二年十月二十九日

证券代码：600048　　证券简称：保利发展　　公告编号：2022-074

保利发展控股集团股份有限公司第六届监事会第二十次会议决议公告

本公司监事会及全体监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。

保利发展控股集团股份有限公司（以下简称"公司"）第六届监事会第二十次会议于2022年10月28日以传真表决方式召开，会议召集人为监事会主席孔峻峰先生，应参加表决监事三名，实际参加表决监事三名。会议的召集召开符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》及《公司章程》的有关规定，会议审议通过了如下议案：

一、监事会以3票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《关于2022年第三季度报告全文的议案》。

1、报告编制和审议程序符合相关法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定；

2、报告内容和格式符合中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的各项规定，报告真实地反映了公司2022年第三季度的经营管理和财务状况等事项；

3、参与编制报告的人员没有违反保密规定的行为。

2022年第三季度报告全文详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

二、监事会以3票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《关于注销第二期股票期权激励计划未行权期权的议案》。

具体内容详见同日披露的《保利发展控股集团股份有限公司关于注销第二期股票期权激励计划全部未行权期权的公告》（公告编号2022-075）。

特此公告。

保利发展控股集团股份有限公司
监事会
二〇二二年十月二十九日