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】第一季度报告

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个别及连带责任。

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报表信息的真实、准确、完整。

第一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: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(%)
营业收入	33,536,633,835.26	33.83
归属于上市公司股东的净利润	2,530,713,856.40	1.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,488,587,088.58	4.32
经营活动产生的现金流量净额	-39,886,876,415.21	-
基本每股收益(元/股)	0.21	1.17
稀释每股收益(元/股)	0.21	1.17
加权平均净资产收益率(%)	1.29	减少0.09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	1,429,792,170,958.85	1,399,933,052,852.64	2.13
归属于上市公司股东的所有者权益	197,939,531,646.71	195,560,927,798.07	1.22

(二)非经常性损益项目和金额

单位:元　币种:人民币

项目	本期金额
非流动资产处置损益	1,530,194.87
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	5,920,584.08
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	-6,639,494.37
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	38,607,904.53
其他符合非经常性损益定义的损益项目	37,649,018.99
减:所得税影响额	18,170,353.88
少数股东权益影响额(税后)	16,771,086.40
合计	42,126,767.82

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
营业收入	33.83	房地产项目竣工交楼结转收入增加，相关产业业务市场化收入增加

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	131,632	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	575,620,569	4.81	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	2.80	0	无	
华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	206,760,000	1.73	0	质押	139,596,000
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	
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	140,977,404	1.18	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	
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
香港中央结算有限公司	575,620,569	人民币普通股	575,620,569
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	206,760,000	人民币普通股	206,760,000
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
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	140,977,404	人民币普通股	140,977,404
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－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、本公司第九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《上市公司收购管理办法（2020年修正）》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）公司一季度简要经营情况

2022年一季度，宏观经济面临“三重压力”，国内疫情局部散发，房地产市场复苏承压。全国商品房销售面积3.10亿平方米，销售金额2.97万亿元，分别同比下降13.8%和22.7%；全国房地产开发投资2.78万亿元，同比小幅增长0.7%；全国房屋新开工面积2.98亿平方米，竣工面积1.69亿平方米，分别同比下降17.5%和11.5%。报告期内，在“房住不炒”的总基调下，行业长效机制常态化，政策环境趋于稳定、友好。但受客户预期走弱、行业流动性风险未完全解除等多重影响，市场信心和活力仍在重构。

报告期内，公司实现签约金额906.95亿元，签约面积553.87万平方米，同比下降27.02%和22.89%。新增容积率面积194万平方米，总获取成本341亿元，其中38个核心城市拓展金额占比接近90%，进一步优化资源储备结构。一季度新开工面积607万平方米，同比下降41.29%；竣工面积471万平方米，同比下降2.28%。截至报告期末，公司共有在建拟建项目747个，在建面积12786万平方米，待开发面积6989万平方米。

报告期内，公司实现营业总收入335.55亿元，归属于上市公司股东的净利润25.31亿元，同比分别增长33.74%、1.18%；毛利率为27.93%，同比下降7.53个百分点。2022年第一季度，公司实现现金回笼832亿元，回笼率为92%，较去年同期上升8个百分点；期末货币资金余额1374.82亿元，资金状况良好。截至报告期末，公司总资产为14297.92亿元，归属于上市公司股东的净资产为1979.40亿元，较上年末分别增长2.13%、1.22%。资产负债率为78.19%，资产负债结构稳定。

（二）公司债券的相关说明

报告期内，公司收到中国证监会出具的《关于同意保利发展控股集团股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可【2022】580号），同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过98亿元公司债券的注册申请。上述事项详见2022年3月25日披露的《保利发展控股集团股份有限公司关于向专业投资者公开发行公司债券注册申请获得中国证监会同意的公告》（公告编号2022-015）。截止本报告披露日，公司已发行2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（专项用于并购），发行规模15亿元。其中，品种一（22保利01）发行规模为5亿元，票面利率为2.96%；品种二（22保利02）发行规模为10亿元，票面利率为3.59%，融资成本为同期市场较低水平。

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3月31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3月31日	2021年12月31日
流动资产:		
货币资金	137,482,459,783.82	171,384,456,028.08
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	123,374,800.00	123,375,719.78
衍生金融资产	142,027,712.59	114,121,463.24
应收票据	2,216,044.27	15,008,981.53
应收账款	3,075,690,379.57	3,178,646,784.52
应收款项融资		
预付款项	48,659,801,967.39	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	155,898,702,840.33	157,848,673,138.67
其中:应收利息	5,489,576.89	32,423,840.90
应收股利	126,925,280.95	128,833,911.80
买入返售金融资产		
存货	860,190,783,140.83	809,656,462,722.72
合同资产	624,958,291.57	478,436,378.07
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	549,322.99	556,802.08
其他流动资产	68,390,541,355.55	61,856,201,172.42
流动资产合计	1,274,591,105,638.91	1,247,341,849,671.15
非流动资产:		
发放贷款和垫款	676,368,867.09	697,948,928.87
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	480,054.91	637,144.17
长期股权投资	97,396,157,474.65	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	2,531,006,218.87	2,845,929,670.24
投资性房地产	26,401,863,792.27	27,294,659,538.49
固定资产	11,201,603,171.71	11,275,206,801.05
在建工程	566,639,970.03	571,063,663.70
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	6,456,377,601.99	4,182,442,361.06
无形资产	404,014,865.55	404,164,168.04
开发支出		
商誉	66,824,058.16	66,824,058.16
长期待摊费用	490,461,656.13	498,246,822.23
递延所得税资产	8,675,712,382.66	9,331,073,405.52
其他非流动资产	1,865,814.26	1,937,925.47
非流动资产合计	155,201,065,319.94	152,591,203,181.49
资产总计	1,429,792,170,958.85	1,399,933,052,852.64
流动负债:		
短期借款	6,037,150,569.85	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	33,693,969.14	11,814,232.99
应付票据	2,933,590,275.83	9,469,829,061.40
应付账款	131,033,263,931.82	130,127,014,200.26
预收款项	760,142,519.75	851,714,473.80
合同负债	436,611,770,398.15	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	389,728,878.07	501,686,256.40
应交税费	7,197,176,820.10	13,225,628,216.71
其他应付款	133,597,030,666.70	147,413,852,119.27
其中:应付利息	678,997,526.14	1,282,607,256.22
应付股利	78,380,020.00	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	63,374,861,649.73	60,574,900,070.92
其他流动负债	38,448,217,981.31	36,524,191,058.40
流动负债合计	820,422,654,870.19	818,817,124,904.87
非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	254,223,116,457.46	231,903,603,559.68
应付债券	36,292,590,786.22	41,619,554,419.26
其中:优先股		
永续债		
租赁负债	6,352,739,041.02	4,086,397,155.99
长期应付款		
长期应付职工薪酬	24,353,150.00	24,353,150.00
预计负债		
递延收益	52,138,044.33	54,084,887.34
递延所得税负债	540,221,185.62	513,473,372.36
其他非流动负债		
非流动负债合计	297,485,158,664.65	278,201,466,544.63
负债合计	1,117,907,813,534.84	1,097,018,591,449.50
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	11,970,283,692.00	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	17,818,344,136.61	17,817,470,812.08
减:库存股		
其他综合收益	-179,560,252.92	-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	143,576,090,616.52	141,051,626,482.31
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	197,939,531,646.71	195,560,927,798.07
少数股东权益	113,944,825,777.30	107,353,533,605.07
所有者权益(或股东权益)合计	311,884,357,424.01	302,914,461,403.14
负债和所有者权益(或股东权益)总计	1,429,792,170,958.85	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—3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年第一季度	2021年第一季度
一、营业总收入	33,554,977,547.21	25,090,296,528.02
其中:营业收入	33,536,633,835.26	25,058,367,073.85
利息收入	10,456,782.38	21,888,012.87
已赚保费		
手续费及佣金收入	7,886,929.57	10,041,441.30
二、营业总成本	28,608,073,616.93	20,742,284,036.03
其中:营业成本	24,183,646,534.38	16,194,382,546.03
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	1,457,492,574.15	1,600,928,557.64
销售费用	1,053,595,599.10	933,231,116.13
管理费用	1,061,584,710.50	968,554,478.77
研发费用	28,776,250.42	62,297,845.13
财务费用	822,977,948.38	982,889,492.33
其中:利息费用	1,063,849,580.09	1,076,842,299.53
利息收入	306,646,383.53	240,985,563.20
加:其他收益	37,932,117.23	35,245,335.65
投资收益(损失以“-”号填列)	107,338,676.16	699,030,279.44
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	101,708,398.20	488,918,384.74
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)	-6,624,071.15	2,649,856.61
信用减值损失(损失以“-”号填列)	3,946,643.16	-63,169,062.58
资产减值损失(损失以“-”号填列)		
资产处置收益(损失以“-”号填列)	1,260,029.50	73,543.89
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	5,090,757,325.18	5,021,842,445.00
加:营业外收入	99,197,027.55	152,210,689.66
减:营业外支出	54,665,595.24	53,575,532.40
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	5,135,288,757.49	5,120,477,602.26
减:所得税费用	1,270,109,536.53	1,282,936,219.45
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	3,865,179,220.96	3,837,541,382.81
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	3,865,179,220.96	3,837,541,382.81
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)	2,530,713,856.40	2,501,156,099.58
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	1,334,465,364.56	1,336,385,283.23
六、其他综合收益的税后净额	-146,909,719.10	-96,293,782.50
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-146,909,719.10	-96,293,782.50
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	-146,909,719.10	-96,293,782.50
(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	-1,414,770.53	-119,965,384.96
(6)外币财务报表折算差额	-145,494,948.57	23,671,602.46
(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	3,718,269,501.86	3,741,247,600.31
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额	2,383,804,137.30	2,404,862,317.08
(二)归属于少数股东的综合收益总额	1,334,465,364.56	1,336,385,283.23
八、每股收益:		
(一)基本每股收益(元/股)	0.21	0.21
(二)稀释每股收益(元/股)	0.21	0.21

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—3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年第一季度	2021年第一季度
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	56,986,475,502.00	76,930,608,238.25
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	14,735,033.01	30,363,513.50
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		13,306,899.50
收到其他与经营活动有关的现金	22,928,113,442.32	38,987,043,808.21
经营活动现金流入小计	79,929,323,977.33	115,961,322,459.46
购买商品、接受劳务支付的现金	79,159,905,453.32	94,917,454,306.07
客户贷款及垫款净增加额	-16,202,278.66	-161,279,864.37
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	2,518,504,870.92	2,257,551,529.73
支付的各项税费	11,676,378,113.10	13,537,664,719.13
支付其他与经营活动有关的现金	26,477,614,233.86	35,459,314,847.94
经营活动现金流出小计	119,816,200,392.54	146,010,705,538.50
经营活动产生的现金流量净额	-39,886,876,415.21	-30,049,383,079.04
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	17,767,299.47	270,148,785.94
取得投资收益收到的现金	14,020,229.04	718,904,160.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	377,425.91	816,613.77
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		18,861.02
投资活动现金流入小计	32,164,954.42	989,888,421.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	32,164,464.92	39,178,737.25
投资支付的现金	2,442,686,371.93	4,750,160,925.57
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		354,342,024.14
支付其他与投资活动有关的现金	51,947,654.46	635.00
投资活动现金流出小计	2,526,798,491.31	5,143,682,321.96
投资活动产生的现金流量净额	-2,494,633,536.89	-4,153,793,900.39
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	415,733,858.85	1,811,325,547.32
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	414,684,425.32	1,798,766,300.99
取得借款收到的现金	42,612,443,416.05	54,006,921,358.80
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	43,028,177,274.90	55,818,246,906.12
偿还债务支付的现金	26,135,852,868.52	25,568,388,949.26
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,094,331,239.06	4,281,018,944.78
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	1,748,803,929.48	384,701,639.69
支付其他与筹资活动有关的现金	166,580,394.81	619,696,547.64
筹资活动现金流出小计	32,396,764,502.39	30,469,104,441.68
筹资活动产生的现金流量净额	10,631,412,772.51	25,349,142,464.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-52,241,260.23	10,458,853.36
五、现金及现金等价物净增加额	-31,802,338,439.82	-8,843,575,661.63
加:期初现金及现金等价物余额	170,260,298,950.44	138,984,895,525.86
六、期末现金及现金等价物余额	138,457,960,510.62	130,141,319,864.23

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3月31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3月31日	2021年12月31日
流动资产:		
货币资金	15,815,808,617.92	33,065,672,110.05
交易性金融资产	122,374,800.00	122,374,800.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	48,713,546.68	44,067,035.26
应收款项融资		
预付款项	771,995,438.18	771,238,991.39
其他应收款	397,867,511,415.83	371,379,721,027.39
其中:应收利息		
应收股利	17,871,704,111.17	17,871,704,111.17
存货	1,366,679,846.74	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	439,164,619.77	366,625,412.46
流动资产合计	416,432,248,285.12	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	30,053,908,374.09	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	662,382,999.83	642,950,744.45
投资性房地产	2,242,638,032.97	2,263,085,692.08
固定资产	454,740,744.96	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	44,260,286.03	43,864,385.19
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,472,642.90	2,570,247.21
递延所得税资产	13,724,741.90	13,737,185.94
其他非流动资产		
非流动资产合计	33,804,127,822.68	33,835,098,498.18
资产总计	450,236,376,107.80	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	463,583,522.15	463,239,923.98
预收款项	310,087,868.39	244,906,534.27
合同负债	28,718,097.12	39,675,800.67
应付职工薪酬	21,461,973.75	21,541,020.51
应交税费	179,096,136.62	245,707,116.76
其他应付款	339,367,812,271.43	328,908,826,422.17
其中:应付利息	453,283,521.38	755,316,105.50
应付股利		168,840,277.81
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	9,040,797,570.56	8,076,801,314.15
其他流动负债	1,143,318.53	1,738,052.83
流动负债合计	349,412,700,758.55	338,002,436,185.34
非流动负债:		
长期借款	14,161,620,000.00	13,581,620,000.00
应付债券	29,950,921,747.54	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	9,530,000.00	9,530,000.00
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	88,511,626.39	88,511,626.39
其他非流动负债		
非流动负债合计	44,210,583,373.93	45,781,436,704.07
负债合计	393,623,284,132.48	383,783,872,889.41
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	11,970,283,692.00	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	15,625,815,383.95	15,623,680,059.42
减:库存股		
其他综合收益	10,362,070.66	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	4,252,257,374.21	4,666,298,706.96
所有者权益(或股东权益)合计	56,613,091,975.32	57,024,821,874.54
负债和所有者权益(或股东权益)总计	450,236,376,107.80	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—3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年第一季度	2021年第一季度
一、营业收入	62,839,234.06	80,914,804.69
减:营业成本	34,765,236.63	34,066,016.51
税金及附加	17,330,422.31	-22,747,954.91
销售费用	11,104,082.69	8,348,714.99
管理费用	58,015,468.79	50,760,102.57
研发费用		
财务费用	357,452,161.60	499,346,066.19
其中:利息费用	407,716,298.24	485,191,750.63
利息收入	136,601,536.16	40,005,280.23
加:其他收益	983,406.43	4,920,477.74
投资收益(损失以“-”号填列)	-11,954,722.20	-9,943,375.81
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	-15,797,951.44	-89,006,581.22
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)	19,432,255.38	24,718,580.02
信用减值损失(损失以“-”号填列)	49,776.18	-131,614.17
资产减值损失(损失以“-”号填列)		
资产处置收益(损失以“-”号填列)	25,591.02	
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-407,291,831.15	-469,294,072.88
加:营业外收入	296,853.53	403,158.59
减:营业外支出	372,995.13	59,653.55
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-407,367,972.75	-468,950,567.84
减:所得税费用	423,637.81	10,216,584.94
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-407,791,610.56	-479,167,152.78
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-407,791,610.56	-479,167,152.78
(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	-407,791,610.56	-479,167,152.78
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—3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年第一季度	2021年第一季度
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	117,981,668.52	55,403,406.26
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	110,112,269,603.21	205,299,913,150.91
经营活动现金流入小计	110,230,251,271.73	205,359,045,328.63
购买商品、接受劳务支付的现金	14,260,972.86	45,983,100.47
支付给职工及为职工支付的现金	31,572,223.50	31,340,425.57
支付的各项税费	163,919,720.69	115,152,711.36
支付其他与经营活动有关的现金	125,625,567,327.01	220,687,689,422.54
经营活动现金流出小计	125,835,320,244.06	220,880,165,659.94
经营活动产生的现金流量净额	-15,605,068,972.33	-15,521,120,331.31
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	10,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	3,843,229.24	258,683,989.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	13,843,229.24	258,683,989.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,126,766.17	3,272,831.00
投资支付的现金		903,266,869.97
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		
投资活动现金流出小计	4,126,766.17	906,539,700.97
投资活动产生的现金流量净额	9,716,463.07	-647,855,711.78
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	1,049,433.53	12,559,246.33
取得借款收到的现金	1,230,000,000.00	8,970,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,231,049,433.53	8,982,559,246.33
偿还债务支付的现金	1,837,156,363.75	9,421,896,047.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,035,404,052.65	943,469,827.50
支付其他与筹资活动有关的现金	13,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	2,885,560,416.40	10,365,365,875.00
筹资活动产生的现金流量净额	-1,654,510,982.87	-1,382,806,628.67
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	-17,249,863,492.13	-17,551,782,671.76
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	15,815,808,617.92	8,733,873,465.78

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调整首次执行当年年初财务报表相关情况

□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4月29日

证券代码:600048　　证券简称:保利发展　　公告编号:2022-034

保利发展控股集团股份有限公司 2022年度第一期中期票据发行结果公告

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个别及连带责任。

根据中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注〔2022〕MTN315号），保利发展控股集团股份有限公司（以下简称“公司”）获准注册中期票据，注册金额为50亿元，注册额度自《接受注册通知书》落款之日起2年内有效。

2022年4月28日，公司成功发行2022年度第一期中期票据，其中品种一（证券代码：102281007，证券简称：22保利发展MTN001A）为三年期，品种二（证券代码：102281008，证券简称：22保利发展MTN001B）为五年期，具体发行结果如下：

名称	保利发展控股集团股份有限公司2022年度第一期中期票据（品种一）	保利发展控股集团股份有限公司2022年度第一期中期票据（品种二）
简称	2022保利发展MTN001A	2022保利发展MTN001B
代码	102281007	102281008
期限	3年	5年
起息日	2022年4月28日	2022年4月28日
兑付日	2025年4月28日	2027年4月28日
计划发行总额	15亿元	5亿元
实际发行总额	15亿元	5亿元
发行利率	2.95%	3.51%
发行价格	100元/百元	100元/百元
簿记管理人	中国工商银行股份有限公司	
主承销	中国工商银行股份有限公司	
联席主承销	中国邮政储蓄银行股份有限公司	
备注	本期中期票据采用固定利率计息。本期中期票据的票面利率通过簿记建档、集中配售方式确定。付息日为存续期内每年的4月28日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间不另计息）。	

公司本期中期票据发行相关文件详见中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com）。

特此公告。

保利发展控股集团股份有限公司

董事会

二〇二二年四月三十日

证券代码:600048　　证券简称:保利发展　　公告编号:2022-035

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个别及连带责任。

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”）及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157.35亿元。

●反担保：公司为非全资控股子公司提供超股权比例担保已落实反担保等相关增信措施。

●不存在对外担保逾期。

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3月31日，公司及其控股子公司2022年度新增担保157.35亿元（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203.80亿元，对外担保余额3027.30亿元。按照担保主体及被担保主体类别分类如下，被担保主体及其基本情况、财务状况及新增担保金额详见附表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	67.95	1469.30
公司为非全资子公司提供担保	73.20	1369.01
公司为参股公司提供担保	16.20	188.99
合计	157.35	3027.30

二、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至2022年3月31日，公司及其控股子公司对外担保余额为3027.30亿元（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154.80%；其中上市公司对控股子公司的担保余额为2838.31亿元（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145.14%。无逾期担保事项。

特此公告。

保利发展控股集团股份有限公司

董事会

二〇二二年四月三十日

附表1：2022年度新增担保事项及被担保人情况（2022年1月1日至2022年3月31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	持股比例	2022年一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67.95亿元						
舟山保骏城市发展有限公司	浙江省舟山市	10000	房地产开发经营	总资产127540，总负债127824，净资产-284，营业收入0，净利润-284	100%	3.50
中山市和越实业投资有限公司	广东省中山市	5000	房地产开发及销售	总资产655764，总负债651573，净资产4191；营业收入0，净利润-851	100%	0.89 2.00
郑州展骏置业有限公司	河南省郑州市	5000	房地产开发经营、住宅室内装饰装修	总资产76991，总负债72074，净资产4917；营业收入0，净利润-83	100%	0.60
郑州展博置业有限公司	河南省郑州市	5000	房地产开发经营、住宅室内装饰装修	总资产42189，总负债37228，净资产4961；营业收入0，净利润-39	100%	0.29
漳州中昇房地产开发有限公司	福建省漳州市	2000	房地产开发经营、非居住房地产租赁、房地产咨询、住房租赁、市场营销策划	总资产79218，总负债79270，净资产-52；营业收入0，净利润-52	100%	2.50 0.50
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%	4.46
泉州保投置业有限公司	福建省泉州市	1000	房地产开发经营、物业管理、自有房地产经营活动	总资产514761，总负债515799，净资产-1038；营业收入0，净利润-1539	100%	1.00
茂名市保运置业有限公司	广东省茂名市	10000	房地产开发经营、物业管理、建筑装饰工程	总资产441142，总负债432200，净资产8942；营业收入0，净利润-982	100%	2.00
洛阳展通置业有限公司	河南省洛阳市	5000	房地产开发经营	总资产93509，总负债88580，净资产4929；营业收入0，净利润-71	100%	5.00
洛阳展鹏置业有限公司	河南省洛阳市	5000	房地产开发经营	总资产149994，总负债145133，净资产4861；营业收入0，净利润-139	100%	1.70
金华保骏置业有限公司	浙江省金华市	10000	房地产开发及销售	总资产802681，总负债807183，净资产-4501；营业收入0，净利润-709	100%	2.00
江门保利宏信房地产开发有限公司	广东省江门市	10000	房地产开发及销售	总资产560635，总负债448987，净资产111648；营业收入113632，净利润7815	100%	0.15
恒福（香港）发展有限公司	中国香港	280000	房地产开发，房地产销售	总资产1225021，总负债1069394，净资产155627；营业收入80875，净利润-62713	100%	3.17
合肥和蓬房地产开发有限公司	安徽省合肥市	10000	房地产开发经营	总资产140189，总负债130265，净资产9924；营业收入0，净利润-50	100%	5.55
海南裕楚商业有限公司	海南省三亚市	5000	房地产开发及销售	总资产111633，总负债102277，净资产9356；营业收入31413，净利润5580	100%	11.50
广州穗兴置业有限公司	广东省广州市	1000	房地产开发经营、物业管理	总资产112176，总负债112234，净资产-58，营业收入0，净利润-58	100%	0.40
广州穗泰置业有限公司	广东省广州市	1000	房地产开发经营、住宅室内装饰装修	总资产633313，总负债632496，净资产817；营业收入0，净利润-182	100%	3.20 1.70
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10,854，负债4,948，净资产5,906，营业收入14,937，净利润411	100%	0.00
广东佳利建筑装饰工程有限公司	广东省珠海市	10000	房屋建筑业	总资产102836，总负债92232，净资产10604，营业收入65144，净利润1160	100%	0.03
富利建设集团有限公司	广东省广州市	40000	房屋建筑业	总资产2605122，总负债2332433，净资产272690，营业收入3969243，净利润71191	100%	0.21
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%	3.00
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145507，总负债127671，净资产17836；营业收入130244，净利润14500	100%	1.00 0.11
北京怀筑置地有限公司	北京市	100000	房地产开发及销售	总资产330243，总负债230860，净资产99383；营业收入0，净利润-60	100%	0.38
保利（重庆）投资实业有限公司	重庆市	50000	房地产开发及销售	总资产2187895，总负债1716249，净资产471646；营业收入302441，净利润72299	100%	1.32 0.30
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%	6.50
重庆荣丰吉联房地产开发有限公司	重庆市	2000	房地产开发及销售	总资产53752，总负债80563，净资产-26811；营业收入0，净利润-1326	100%	3.00
合计						67.95
（二）公司为控股子公司提供担保新增73.20亿元						
长沙市保城置业有限公司	湖南省长沙市	2000	房地产开发经营、物业管理、房地产咨询服务	总资产79801；总负债79924；净资产-123；营业收入0；净利润-123	80%	1.60
石家庄保盈房地产开发有限公司	河北省石家庄市	10000	房地产开发与经营、物业管理、室内外装饰装修工程施工	总资产425959，总负债233409，净资产192550；营业收入0，净利润-7435	60%	0.30
沈阳和裕房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	62000	房地产开发经营	总资产69078，总负债7449，净资产61629；营业收入0，净利润-371	94%	2.91
韶关市保莱置业有限公司	广东省韶关市	10000	房地产开发经营、物业服务、自有物业租赁	总资产140174，总负债125336，净资产14838；营业收入79919，净利润6271	51%	1.50
泉州保创发展有限公司	福建省泉州市	58000	房地产开发经营、物业管理、房地产咨询、房地产经纪	总资产73411，总负债56074，净资产17337；营业收入0，净利润-62	50%	1.95
清远保奕置业有限公司	广东省清远市	22000	房地产开发经营、建设工程设计、住宅室内装饰装修	总资产52402，总负债30499，净资产21903；营业收入0，净利润-97	50%	1.00
南京锐成房地产开发有限公司	江苏省南京市	183000	房地产开发经营	总资产263318，总负债265724，净资产-2407；营业收入0，净利润-2407	67%	0.96 2.68
晋中保利城房地产开发有限公司	山西省晋中市	22500	房地产开发、销售、物业服务、房屋租赁。	总资产142829，总负债96604，净资产46225；营业收入145834，净利润25545	55%	3.90
湖南保福置业有限公司	湖南省长沙市	10000	房地产开发经营	总资产405338，总负债406698，流动负债406698，总营业收入0，净利润-1359	90%	10.80
广州鑫保房地产开发有限公司	广东省广州市	5000	房地产开发经营、场地租赁	总资产442443，总负债275487，净资产166956；营业收入0，净利润-407	42%	2.71
广州穗昭置业有限公司	广东省广州市	284624	住宅室内装饰装修、房地产开发经营	总资产334985，总负债50798，净资产284188；营业收入0，净利润-436	50%	2.50 0.75 1.75
广州诚品置业有限公司	广东省广州市	84000	房地产开发经营、自有房地产经营活动	总资产301497，总负债216981，净资产84516，营业收入136316，净利润3821，	50%	0.50
佛山市南海区保狮置业有限公司	广东省佛山市	240000	房地产开发经营、各类工程建设活动、建设工程设计	总资产278432，总负债181756，净资产96675；营业收入0，净利润-110	50%	2.00 4.90
佛山市禅城区保宸置业有限公司	广东省佛山市	20000	房地产开发及销售、建设工程设计、各类工程建设活动	总资产279702，总负债260159，净资产19543；营业收入0，净利润-457	55%	6.04
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%	17.83
大连保润房地产开发有限公司	辽宁省大连市	24000	房地产开发经营、物业管理	总资产82830，总负债59188，净资产23642；营业收入0，净利润-358	50%	0.18
成都锦华悦投资有限公司	四川省成都市	10000	房地产开发与经营、房屋经纪服务	总资产348834，总负债351489，净资产-2655；营业收入7，净利润-2235	50%	3.75
常熟耀泰房地产有限公司	江苏省常熟市	100000	房地产开发经营	总资产239924，总负债141114，净资产98810；营业收入0，净利润-1019	67%	2.68 0.01
合计						73.20
（三）公司为参股子公司提供担保新增16.20亿元						
珠海天志发展置业有限公司	广东省珠海市	50,000	房地产开发及销售	总资产1342170，总负债762508，净资产579662；营业收入232163，净利润41014	50%	1.00
扬州颐瑞居置业有限公司	江苏省扬州市	30,000	房地产开发经营	总资产151355，总负债122252，净资产29103；营业收入0，净利润-1364	35%	0.23
徐州汉和房地产开发有限公司	江苏省徐州市	27,300	房地产开发经营	总资产31325，总负债31362，净资产-36；营业收入2，净利润-36	50%	0.50
无锡铭润房地产开发有限公司	江苏省无锡市	180,000	房地产开发经营、住宅室内装饰装修	总资产558080，总负债378802，净资产179278；营业收入0，净利润-594	33%	0.66
太仓颐泽居置业有限公司	江苏省苏州市	50,000	房地产开发经营、互联网信息服务	总资产182941，总负债183356，净资产-415；营业收入0，净利润-415	40%	1.40
苏州恺星钰房地产开发有限公司	江苏省苏州市	97,000	房地产开发经营	总资产211990，总负债212061，净资产-71；营业收入0，净利润-71	60%	0.30
苏州保璟置业有限公司	江苏省苏州市	89,500	房地产开发经营	总资产210345，总负债210593，净资产-248；营业收入0，净利润-245	42%	1.41
厦门中泓房地产有限公司	福建省厦门市	77,000	房地产开发及销售	总资产554261，总负债478261，净资产76000；营业收入0，净利润-817	49%	0.69
南京中悦房地产开发有限公司	江苏省南京市	40,000	房地产开发经营	总资产153510，总负债113827，净资产39683；营业收入0，净利润-317	49%	0.01
南京联锦悦房地产开发有限公司	江苏省南京市	45,300	房地产开发经营	总资产178564，总负债134118，净资产44446；营业收入0，净利润-853	25%	1.50 0.25
杭州滨保实业有限公司	浙江省杭州市	10,000	一般项目：住房租赁，实业投资	总资产205932，总负债127305，净资产78627，营业收入707063，净利润70128	50%	2.48
广州保穗置业有限公司	广东省广州市	400,000	住宅室内装饰装修、房地产开发经营	总资产654337，总负债254771，净资产399566；营业收入0，净利润-347	50%	0.07
常州晟金房地产开发有限公司	江苏省常州市	224,199	房地产开发经营、住宅室内装饰装修	总资产255099，总负债31456，净资产223643；营业收入0，净利润-556	41%	0.86
北京顺和润致置业有限公司	北京市	850,000	房地产开发及销售	总资产946966，总负债100865，净资产846101；营业收入1，净利润-3899	50%	3.00
广州穗江置业有限公司	广东省广州市	160,000	房地产开发经营、场地租赁（不含仓储）	总资产412936，总负债25372.9，净资产159207；营业收入3，净利润-669	50%	1.85
合计						16.20