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

【2024】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:

(一)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。

(二)公司法定代表人、董事长刘平,董事、总经理周东利,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。

(三)第三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:万元　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	4,352,520.65	-21.62	18,277,438.72	-5.06
归属于上市公司股东的净利润	39,267.22	-63.31	781,254.75	-41.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	25,521.02	-73.61	748,494.65	-41.03
经营活动产生的现金流量净额	不适用	不适用	-1,598,177.68	-334.20
基本每股收益(元/股)	0.03	-62.53	0.66	-40.79
稀释每股收益(元/股)	0.03	-62.53	0.66	-40.79
加权平均净资产收益率(%)	0.21	下降0.38个百分点	3.90	下降2.79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	137,394,423.86	143,691,179.03	-4.38
归属于上市公司股东的所有者权益	20,074,869.60	19,854,309.69	1.11

注:"本报告期"指本季度初至本季度末3个月期间,下同。

(二)非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元　币种:人民币

非经常性损益项目	本期金额	年初至报告期末金额
非流动性资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	7,510,475.14	2,234,667.33
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,按照确定的标准享有,对公司损益产生持续影响的政府补助除外	60,215,335.91	83,598,011.86
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	17,636,101.47	98,319,601.30
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	112,693,457.79	264,333,675.78
其他符合非经常性损益定义的损益项目	4,910,797.38	25,360,576.59
减:所得税影响额	25,465,023.22	76,985,159.51
少数股东权益影响额(税后)	40,039,128.55	69,260,411.48
合计	137,462,015.92	327,600,961.87

对公司将《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》未列举的项目认定为的非经常性损益项目且金额重大的,以及将《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的项目,应说明原因。

□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
归属于上市公司股东的净利润_本报告期	-63.31	本报告期结转收入和项目毛利率下降
归属于上市公司股东的净利润_年初至报告期末	-41.23	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润_本报告期	-73.61	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润_年初至报告期末	-41.03	
基本每股收益_本报告期	-62.53	
基本每股收益_年初至报告期末	-40.79	
稀释每股收益_本报告期	-62.53	
稀释每股收益_年初至报告期末	-40.79	
经营活动产生的现金流量净额	-334.20	销售回笼规模下降,以及支付上一年度拓展项目的土地款同比增加

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	248,055	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)	0

前10名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)

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	境外法人	403,898,292	3.37	0	无	
中国保利集团有限公司	国有法人	363,067,789	3.03	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	
华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	202,472,515	1.69	0	无	162,670,000
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	
中国工商银行－上证50交易型开放式指数证券投资基金	其他	141,804,177	1.18	0	无	
中国工商银行股份有限公司－华泰柏瑞沪深300交易型开放式指数证券投资基金	其他	135,954,773	1.14	0	无	
中国建设银行股份有限公司－易方达沪深300交易型开放式指数发起式证券投资基金	其他	90,921,673	0.76	0	无	
全国社保基金四一三组合	其他	90,717,512	0.76	0	无	

前10名无限售条件股东持股情况(不含通过转融通出借股份)

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	403,898,292	人民币普通股	403,898,292
中国保利集团有限公司	363,067,789	人民币普通股	363,067,789
中国证券金融股份有限公司	357,138,810	人民币普通股	357,138,810
华美国际投资集团有限公司	202,472,515	人民币普通股	202,472,515
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
中国工商银行－上证50交易型开放式指数证券投资基金	141,804,177	人民币普通股	141,804,177
中国工商银行股份有限公司－华泰柏瑞沪深300交易型开放式指数证券投资基金	135,954,773	人民币普通股	135,954,773
中国建设银行股份有限公司－易方达沪深300交易型开放式指数发起式证券投资基金	90,921,673	人民币普通股	90,921,673
全国社保基金四一三组合	90,717,512	人民币普通股	90,717,512
上述股东关联关系或一致行动的说明	本公司第三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。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)	本公司第五大股东华美国际投资集团有限公司通过信用证券账户持有公司股票32,603,465股。		

注:截至2024年9月30日,公司回购专用证券账户持有105,031,578股,占公司总股本的0.88%。

持股5%以上股东、前10名股东及前10名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

√适用 □不适用

单位:股

持股5%以上股东、前10名股东及前10名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况								
股东名称(全称)	期初普通账户、信用账户持股		期初转融通出借股份且尚未归还		期末普通账户、信用账户持股		期末转融通出借股份且尚未归还	
	数量合计	比例(%)	数量合计	比例(%)	数量合计	比例(%)	数量合计	比例(%)
中国工商银行股份有限公司－华泰柏瑞沪深300交易型开放式指数证券投资基金	49,163,985	0.41	4,442,600	0.04	135,954,773	1.14	0	0
中国建设银行股份有限公司－易方达沪深300交易型开放式指数发起式证券投资基金	20,073,260	0.17	37,100	0.00	90,921,673	0.76	0	0

前10名股东及前10名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

□适用 √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

2024年前三季度,全国新建商品房销售面积7.03亿平方米,销售金额6.89万亿元,分别同比下降17.1%和22.7%;全国房地产开发投资7.87万亿元,同比下降10.1%;全国房屋新开工面积5.61亿平方米,同比下降22.2%;竣工面积3.68亿平方米,同比下降24.4%。9月末,房地产行业政策支持力度明显加强,9月24日,中国人民银行宣布降低存量房贷利率和统一房贷最低首付比例;9月26日,中共中央政治局会议强调,"要促进房地产市场止跌回稳,严控增量、优化存量、提高质量"。10月17日,住房城乡建设部、财政部、自然资源部、中国人民银行、国家金融监督管理总局负责人介绍房地产市场政策"组合拳",即"四个取消、四个降低、两个增加"。稳定行业发展的态度明确,相关政策正逐步落地,市场信心有所提振。

2024年前三季度,公司实现签约金额2416.86亿元,同比减少27.89%,签约面积1349.62万平方米,同比减少29.66%。新增容积率面积223万平方米,总获取成本415亿元,其中38个核心城市拓展金额占比99%。前三季度,公司新开工面积856万平方米,同比减少20.0%;竣工面积2062万平方米,同比减少26.6%。截至三季度末,公司共有在建拟建项目652个,在建面积8713万平方米,待开发面积5286万平方米。2024年前三季度,公司实现营业收入1827.74亿元,归属于上市公司股东的净利润78.13亿元,同比分别下降5.06%、41.23%。

2024年前三季度,实现销售回笼2196亿元,回笼率为91%;期末货币资金余额1273.99亿元。截至报告期末,公司总资产为13,739.44亿元,较上年度末下降4.38%,归属于上市公司股东的净资产为2007.49亿元,较上年末增加1.11%。资产负债率为74.89%,较上年度末下降1.66个百分点。

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

2024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	2024年9月30日	2023年12月31日
流动资产:		
货币资金	127,398,653,696.83	147,982,171,940.42
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	409,274,800.00	409,274,800.00
衍生金融资产		
应收票据	5,220,760.00	464,411.27
应收账款	5,561,878,470.58	3,821,376,507.73
应收款项融资		
预付款项	23,626,175,902.98	21,635,197,558.26
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	143,701,223,746.55	150,388,045,288.80
其中:应收利息		
应收股利	5,388,859.00	6,588,859.00
买入返售金融资产		
存货	832,443,472,407.36	869,508,464,155.03
其中:数据资源		
合同资产	236,273,657.69	229,562,214.70
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	66,886,101,041.09	74,564,170,356.97
流动资产合计	1,200,268,274,483.08	1,268,538,727,233.18
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	105,378,616,848.67	104,296,495,698.04
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	362,157,326.22	1,102,944,126.89
投资性房地产	38,153,523,009.94	32,635,340,611.63
固定资产	6,686,241,667.14	8,362,364,877.89
在建工程	590,234,585.77	590,234,585.77
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	3,757,714,267.32	4,046,511,588.49
无形资产	346,194,899.49	373,482,291.48
其中:数据资源		
开发支出		
其中:数据资源		
商誉	65,919,863.36	65,919,863.36
长期待摊费用	244,096,943.98	284,418,456.66
递延所得税资产	17,751,110,574.98	16,273,864,991.27
其他非流动资产	8,464,702.16	9,796,604.77
非流动资产合计	173,675,964,080.69	168,373,063,087.91
资产总计	1,373,944,238,563.77	1,436,911,790,321.09
流动负债:		
短期借款	4,777,722,263.09	5,213,223,520.72
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债	2,233,409.76	2,233,409.76
衍生金融负债		
应付票据		295,399,640.41
应付账款	131,646,492,291.52	173,438,515,159.40
预收款项	952,419,746.14	816,862,304.13
合同负债	372,838,991,545.21	377,215,008,556.58
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	567,479,650.87	764,018,118.42
应交税费	13,546,912,101.35	23,644,537,132.79
其他应付款	111,152,620,430.45	130,494,441,528.94
其中:应付利息		
应付股利	162,281,827.32	2,576,472,008.83
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	59,176,688,378.46	68,526,738,266.42
其他流动负债	37,956,561,780.70	33,320,317,803.57
流动负债合计	732,618,121,597.55	813,731,295,441.14
非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	239,904,368,049.86	235,251,412,085.61
应付债券	51,091,188,058.84	45,264,952,156.84
其中:优先股		
永续债		
租赁负债	3,698,888,347.70	3,867,874,841.52
长期应付款		
长期应付职工薪酬	20,495,728.86	21,924,535.46
预计负债		
递延收益	70,424,846.23	61,559,027.68
递延所得税负债	1,537,145,546.52	1,686,128,012.05
其他非流动负债		
非流动负债合计	296,322,510,578.01	286,153,850,659.16
负债合计	1,028,940,632,175.56	1,099,885,146,100.30
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	11,970,443,418.00	11,970,443,418.00
其他权益工具	5,101,000,000.00	5,101,000,000.00
其中:优先股		
永续债	5,101,000,000.00	5,101,000,000.00
资本公积	17,808,468,390.91	17,488,203,245.40
减:库存股	1,001,001,496.51	252,284,054.53
其他综合收益	104,666,266.90	242,331,713.77
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	160,690,745,928.60	157,919,029,102.06
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	200,748,695,962.40	198,543,096,879.20
少数股东权益	144,254,910,425.81	138,483,547,341.59
所有者权益(或股东权益)合计	345,003,606,388.21	337,026,644,220.79
负债和所有者权益(或股东权益)总计	1,373,944,238,563.77	1,436,911,790,321.09

董事长:刘平　总经理:周东利　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

2024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	2024年前三季度(1-9月)	2023年前三季度(1-9月)
一、营业总收入	182,774,387,215.01	192,554,961,802.01
其中:营业收入	182,774,387,215.01	192,506,461,879.97
利息收入		17,354,374.89
已赚保费		
手续费及佣金收入		31,145,547.15
二、营业总成本	168,088,929,922.96	172,365,732,075.25
其中:营业成本	153,684,567,613.25	155,225,415,384.51
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	3,801,954,597.68	6,037,854,870.02
销售费用	4,356,113,995.54	4,593,294,372.06
管理费用	3,310,018,057.47	3,435,890,417.21
研发费用	35,685,709.24	102,800,594.05
财务费用	2,900,589,949.78	2,970,476,437.40
其中:利息费用	3,513,727,814.17	3,845,953,020.23
利息收入	968,639,889.13	1,328,849,465.35
加:其他收益	50,875,589.34	85,284,093.99
投资收益(损失以"-"号填列)	1,637,904,129.80	1,401,679,975.53
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	1,520,758,318.06	1,259,083,375.55
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)	71,478,580.54	48,244,170.42
信用减值损失(损失以"-"号填列)	-135,879,362.36	-48,180,706.37
资产减值损失(损失以"-"号填列)	1,263,887.51	-4,877,274.89
资产处置收益(损失以"-"号填列)	3,025,329.00	216,610,875.40
三、营业利润(亏损以"-"号填列)	16,314,125,445.88	21,887,990,860.84
加:营业外收入	386,331,866.43	608,717,394.02
减:营业外支出	64,705,853.21	56,848,041.79
四、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	16,635,751,459.10	22,439,860,213.07
减:所得税费用	4,393,967,738.77	5,523,111,104.33
五、净利润(净亏损以"-"号填列)	12,241,783,720.33	16,916,749,108.74
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以"-"号填列)	12,241,783,720.33	16,916,749,108.74
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)	7,812,547,489.31	13,292,640,397.54
2.少数股东损益(净亏损以"-"号填列)	4,429,236,231.02	3,624,108,711.20
六、其他综合收益的税后净额	-137,665,446.87	237,126,019.89
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-137,665,446.87	237,126,019.89
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	-137,665,446.87	237,126,019.89
(1)权益法下可转损益的其他综合收益	-440,804.36	30,857,308.67
(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		42,348,600.44
(6)外币财务报表折算差额	-137,224,642.51	163,920,110.78
(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	12,104,118,273.46	17,153,875,128.63
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额	7,674,882,042.44	13,529,766,417.43
(二)归属于少数股东的综合收益总额	4,429,236,231.02	3,624,108,711.20
八、每股收益:		
(一)基本每股收益(元/股)	0.66	1.11
(二)稀释每股收益(元/股)	0.66	1.11

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。

董事长:刘平　总经理:周东利　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

2024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	2024年前三季度(1-9月)	2023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	185,867,803,360.63	246,651,765,687.45
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		57,198,992.38
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	1,283,752,646.71	1,810,997,952.36
收到其他与经营活动有关的现金	33,075,989,973.10	43,226,312,604.48
经营活动现金流入小计	220,227,545,980.44	291,746,275,236.67
购买商品、接受劳务支付的现金	157,663,407,054.15	174,974,991,141.29
客户贷款及垫款净增加额		318,286,743.23
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	6,917,334,869.83	7,578,496,953.64
支付的各项税费	23,173,980,372.02	32,460,390,758.88
支付其他与经营活动有关的现金	48,454,600,518.67	69,589,987,925.60
经营活动现金流出小计	236,209,322,814.67	284,922,153,522.64
经营活动产生的现金流量净额	-15,981,776,834.23	6,824,121,714.03
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	2,125,916,913.49	1,869,671,642.86
取得投资收益收到的现金	2,261,884,529.39	612,601,042.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8,925,343.40	6,899,964.98
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	236,513,692.77	1,672,101,143.99
收到其他与投资活动有关的现金		523,589,843.67
投资活动现金流入小计	4,633,240,479.05	4,684,863,637.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,154,485,885.35	105,646,556.97
投资支付的现金	1,723,390,795.16	714,420,626.41
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	232,333,705.72	2,815,193.71
支付其他与投资活动有关的现金	2,847,094.50	1,258,783,901.27
投资活动现金流出小计	5,113,057,480.73	2,081,666,278.36
投资活动产生的现金流量净额	-479,817,001.68	2,603,197,359.44
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	5,256,693,148.61	5,499,354,820.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	5,256,693,148.61	5,496,524,320.00
取得借款收到的现金	118,878,265,195.65	99,121,594,257.01
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	124,134,958,344.26	104,620,949,077.01
偿还债务支付的现金	111,497,986,514.12	123,121,773,316.95
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	14,444,040,168.19	19,656,922,494.90
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	334,105,890.02	3,606,981,162.83
支付其他与筹资活动有关的现金	2,029,284,127.65	5,282,553,565.64
筹资活动现金流出小计	127,971,310,809.96	148,061,249,377.49
筹资活动产生的现金流量净额	-3,836,352,465.70	-43,440,300,300.48
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-37,463,429.20	36,966,447.26
五、现金及现金等价物净增加额	-20,335,409,730.81	-33,976,014,779.75
加:期初现金及现金等价物余额	146,615,882,679.48	175,442,246,707.87
六、期末现金及现金等价物余额	126,280,472,948.67	141,466,231,928.12

董事长:刘平　总经理:周东利　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

2024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	2024年9月30日	2023年12月31日
流动资产:		
货币资金	9,313,930,331.67	11,570,949,041.74
交易性金融资产	408,274,800.00	408,274,800.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	42,300,111.19	38,255,710.71
应收款项融资		
预付款项	730,618,711.03	729,563,501.06
其他应收款	307,346,529,139.38	280,106,080,996.75
其中:应收利息		
应收股利		360,297,000.00
存货	2,138,594,038.96	1,926,646,086.40
其中:数据资源		
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	207,743,209.88	773,468,964.62
流动资产合计	320,187,990,342.11	295,553,239,101.28
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	28,529,814,161.62	29,097,495,700.70
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	14,451,424.89	27,937,108.14
投资性房地产	2,038,938,799.34	2,100,040,527.80
固定资产	412,961,877.36	425,737,833.17
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	14,957,046.27	22,887,141.56
其中:数据资源		
开发支出		
其中:数据资源		
商誉		
长期待摊费用	3,506,734.75	3,760,578.88
递延所得税资产	246,011,860.15	25,378,405.94
其他非流动资产		
非流动资产合计	31,590,641,904.38	32,033,237,296.19
资产总计	351,778,632,246.49	327,586,476,397.47
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	230,782,182.81	236,085,242.60
预收款项	374,880,722.84	116,495,207.24
合同负债	27,126,436.73	26,414,009.16
应付职工薪酬	18,586,088.65	20,531,775.89
应交税费	47,004,018.71	590,878,143.47
其他应付款	212,160,622,249.34	197,884,051,576.31
其中:应付利息		
应付股利	14,007,711.12	20,534,305.56
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	20,277,004,535.83	13,831,070,794.22
其他流动负债	5,053,081,347.35	1,342,074.64
流动负债合计	238,189,087,582.26	212,706,868,823.53
非流动负债:		
长期借款	12,801,000,000.00	18,093,000,000.00
应付债券	51,091,188,058.84	45,264,952,156.84
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	9,046,033.90	9,046,033.90
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	63,901,234,092.74	63,366,998,190.74
负债合计	302,090,321,675.00	276,073,867,014.27
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	11,970,443,418.00	11,970,443,418.00
其他权益工具	5,101,000,000.00	5,101,000,000.00
其中:优先股		
永续债	5,101,000,000.00	5,101,000,000.00
资本公积	15,582,028,803.76	15,582,764,094.78
减:库存股	1,001,001,496.51	252,284,054.53
其他综合收益	-72,785,802.84	-72,344,998.48
专项储备		
盈余公积	6,074,373,454.50	6,074,373,454.50
未分配利润	12,034,252,194.58	13,108,657,468.93
所有者权益(或股东权益)合计	49,688,310,571.49	51,512,609,383.20
负债和所有者权益(或股东权益)总计	351,778,632,246.49	327,586,476,397.47

董事长:刘平　总经理:周东利　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

2024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	2024年前三季度(1-9月)	2023年前三季度(1-9月)
一、营业收入	233,410,792.87	205,520,992.72
减:营业成本	121,528,247.27	91,395,288.15
税金及附加	55,477,366.51	17,320,526.83
销售费用	16,765,673.70	24,889,112.92
管理费用	198,131,556.10	193,112,408.99
研发费用		
财务费用	1,511,760,558.48	1,026,748,456.90
其中:利息费用	1,939,204,883.51	1,871,582,004.82
利息收入	665,302,130.91	1,046,561,082.71
加:其他收益	2,227,727.88	3,596,591.26
投资收益(损失以"-"号填列)	5,535,040,308.14	7,252,889,692.60
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	139,287,320.65	159,889,393.35
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)	8,245,166.65	-13,734,750.17
资产减值损失(损失以"-"号填列)		
资产处置收益(损失以"-"号填列)	103,255.87	47,969.53
二、营业利润(亏损以"-"号填列)	3,875,363,849.35	6,094,854,702.15
加:营业外收入	2,281.95	5,265,179.90
减:营业外支出	12,170,009.23	15,920,974.72
三、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	3,863,196,122.07	6,084,198,907.33
减:所得税费用	-103,229,266.35	-138,750,935.08
四、净利润(净亏损以"-"号填列)	3,966,425,388.42	6,222,949,842.41
(一)持续经营净利润(净亏损以"-"号填列)	3,966,425,388.42	6,222,949,842.41
(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	-440,804.36	30,857,308.67
(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	-440,804.36	30,857,308.67
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-440,804.36	30,857,308.67
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	3,965,984,584.06	6,253,807,151.08
七、每股收益:		
(一)基本每股收益(元/股)		
(二)稀释每股收益(元/股)		

董事长:刘平　总经理:周东利　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

2024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	2024年前三季度(1-9月)	2023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	514,883,454.93	151,767,804.04
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	273,348,054,741.82	493,635,061,142.82
经营活动现金流入小计	273,862,938,196.75	493,786,828,946.86
购买商品、接受劳务支付的现金	35,388,108.91	37,116,472.57
支付给职工及为职工支付的现金	145,857,242.11	164,304,577.64
支付的各项税费	174,019,782.87	179,513,672.38
支付其他与经营活动有关的现金	285,366,608,402.05	501,024,376,622.68
经营活动现金流出小计	285,721,873,535.94	501,405,311,345.27
经营活动产生的现金流量净额	-11,858,935,339.19	-7,618,482,398.41
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	86,115,983.25	395,631,065.83
取得投资收益收到的现金	5,623,045,452.77	6,939,523,784.32
处置固定资产