

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 2019 年第一季度报告

目录

一、重要提示	3
二、公司基本情况.....	3
三、重要事项	6
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 本公司第一季度报告未经审计。

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	901,215,417,696.31	846,493,923,179.58	6.46
归属于上市公司股东的净资产	124,161,421,997.86	121,922,515,914.16	1.84
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	796,454,219.99	-26,118,298,070.67	103.05
营业收入	22,577,846,856.97	20,133,631,997.93	12.14
归属于上市公司股东的净利润	2,320,082,142.70	1,893,754,274.08	22.51
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,037,762,111.86	1,861,783,870.52	9.45
加权平均净资产收益率(%)	1.89	1.75	增加0.14个百分点
基本每股收益(元/股)	0.20	0.16	22.51
稀释每股收益(元/股)	0.20	0.16	22.51

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
非流动资产处置损益	100,868.95
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	252,235,203.58
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	49,805,102.04
少数股东权益影响额(税后)	-11,788,905.52
所得税影响额	-8,032,238.21
合计	282,320,030.84

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

股东总数（户）		155,106				
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	37.93	0	无	0	国有法人
泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	491,870,268	4.14	0	无	0	其他
中国证券金融股份有限公司	357,138,847	3.00	0	无	0	国有法人
中国保利集团有限公司	334,587,645	2.81	122,100,122	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	284,115,043	2.39	0	无	0	其他
安邦财产保险股份有限公司—传统产品	216,441,615	1.82	0	无	0	其他
华美国际投资集团有限公司	205,153,900	1.72	0	质押	114,390,000	境内非国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	179,655,800	1.51	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	1.16	0	无	0	其他
张远捷	117,000,000	0.98	0	质押	83,700,000	境内自然人
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			
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			
香港中央结算有限公司	284,115,043	人民币普通股	284,115,043			
安邦财产保险股份有限公司—传统产品	216,441,615	人民币普通股	216,441,615			
中国保利集团有限公司	212,487,523	人民币普通股	212,487,523			
华美国际投资集团有限公司	205,153,900	人民币普通股	205,153,900			
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			
张远捷	117,000,000	人民币普通股	117,000,000			

上述股东 关联关系 或一致行 动的说明	本公司第四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；本公司第二大股东泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪和 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 沪同为泰康人寿保险有限责任公司管理；公司第十大股东张远捷是公司第七大股东华美国际投资集团有限公司的董事兼经理，且张远捷通过昌都市卡若区华富投资管理中心（有限合伙）间接持有华美国际投资集团有限公司 10%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 公司第一季度简要经营情况

2019 年第一季度，全国商品房销售面积 2.98 亿平方米，同比下降 0.9%，销售金额 2.70 万亿元，同比增长 5.6%，增幅较去年同期均明显回落。2019 年 3 月，百城住宅价格指数环比增长 0.2%，同比增长 4.4%，同比增速连续 5 个月收窄。2019 年 1-3 月，全国房地产开发投资 2.38 万亿元，全国房屋新开工面积 3.87 亿平方米，分别同比增长 11.8%和 11.9%。与此同时，受到社会融资规模增加及信贷季节性宽松因素的影响，2019 年一季度行业资金融资环境略有改善，行业资金来源中，国内贷款、其他资金来源中的定金及预付款及个人按揭贷款分别同比增长 2.5%、10.5%和 9.4%。政策方面，行业调控坚持“房住不炒”导向，强调落实一城一策、因城施策和城市政府主体责任的长效调控机制，行业调控的基调和方向仍未改变。

2019 年第一季度，公司销售业绩保持较快增长，实现签约金额 1096.60 亿元，同比增长 26.1%；实现签约面积 700.04 万平方米，同比增长 18.1%。在拓展方面，公司继续聚焦一二线城市及核心城市群，报告期内，新拓展项目 14 个，其中国内项目 12 个，新增容积率面积 279 万平方米，总获取成本 159 亿元，其中一二线城市拓展金额和拓展面积占比分别为 78%和 73%。报告期内，公司新开工面积 997 万平方米，竣工面积 274 万平方米，在建面积 9181 万平方米，分别同比增长 51.3%、25.1%和 38.9%。截至报告期末，公司共有在建拟建项目 598 个，总建筑面积 22987 万平方米，可售容积率面积 16378 万平方米，待开发面积 8548 万平方米。

报告期内，公司实现营业收入 225.78 亿元，归属上市公司股东的净利润 23.20 亿元，同比分别增长 12.14%、22.51%；受到结算产品和区域结构的影响，公司毛利率为 39.83%。报告期内，公司实现现金回笼 878 亿元，回笼率为 80%，较去年同期上升 3 个百分点；期末货币资金余额 1284.45 亿元，资金状况良好。截至报告期末，公司总资产 9012.15 亿元、归属上市公司股东的净资产 1241.61 亿元，同比分别增长 6.46%、1.84%；资产负债率为 78.94%，期末预收款项 3252.72 亿元，扣除预收款项后，公司其他负债占总资产比重仅为 42.85%。

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	期末数	期初数	增减额	增减幅度(%)	主要原因
应交税费	-1,001,162.00	-691,428.81	-309,733.18	-44.80	预交税费增加
应付股利	45,392.10	20,892.10	24,500.00	117.27	应付项目公司合作方股利增加
其他综合收益	-21,393.42	16,133.67	-37,527.09	-232.60	衍生金融资产公允价值下降

项目	本期数	上年同期数 (1-3月)	增减额	增减幅度(%)	主要原因
销售费用	97,736.09	63,410.70	34,325.39	54.13	销售代理支出增加
投资收益	-5,199.17	23,835.18	-29,034.35	-121.81	合营联营项目结转同比减少
公允价值变动收益	25,223.52	-30.16	25,253.68	83,729.00	持有金融资产分类调整，公允价值变动在公允价值变动损益中体现，且交易性金融资产公允价值提高
其他综合收益的税后净额	-12,557.43	-867.55	-11,689.88	-1,347.47	持有金融资产分类调整，公允价值变动在公允价值变动损益中体现

项目	本期数	上年同期数 (1-3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	79,645.42	-2,611,829.81	2,691,475.23	103.05	项目对等投入款同比减少
投资活动产生的现金流量净额	-551,786.01	-252,128.30	-299,657.71	-118.85	对外投资增加
筹资活动产生的现金流量净额	2,014,398.96	3,352,699.64	-1,338,300.68	-39.92	净增贷款规模同比减少

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

1、2016年5月5日，经2015年年度股东大会审议通过，公司拟发行不超过人民币150亿元（含人民币150亿元）的公司债券（含普通公司债券及可续期公司债券），决议有效期为2016年5月5日至2018年5月5日。2018年3月29日，经2018年第一次临时股东大会审议通过，公司将发行公司债券方案的决议有效期延长12个月至2019年5月5日。除对决议有效期进行延长外，公司2015年年度股东大会审议通过的涉及本次发行公司债券方案的其他条款均不变。2019年4月4日，经2019年第

一次临时股东大会审议通过，公司将发行公司债券方案的决议有效期延长12个月至2020年5月5日。除对决议有效期进行延长外，公司2015年年度股东大会审议通过的涉及本次发行公司债券方案的其他条款均不变。该事项尚须中国证监会等证券监管部门核准，公司目前正在积极推进公司债券相关工作。

2、2019年1月21日，公司发行15亿元3年期中期票据，利率为3.60%，详见2019年1月22日披露的《保利发展控股集团股份有限公司2019年度第一期中期票据发行结果公告》（公告编号2019-013）。

3、2019年3月25日，公司发行5亿美元5年期美元债券，票面利率为3.875%，详见2019年3月20日披露的《保利发展控股集团股份有限公司关于公司全资子公司Poly Real Estate Finance Ltd发行债券的公告》（公告编号2019-022）。

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	2019年4月27日

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2019 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	2019 年 3 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金	128,930,299,505.91	113,431,287,012.07
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,913,668,485.56	
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	289,976,137.76	387,132,576.96
应收票据及应收账款	2,189,341,538.38	2,043,814,498.31
其中: 应收票据	3,120,000.00	37,960,000.00
应收账款	2,186,221,538.38	2,005,854,498.31
预付款项	29,981,571,509.54	26,044,932,266.98
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	120,360,148,892.79	119,352,400,745.40
其中: 应收利息	1,501,520.00	8,862,300.78
应收股利	148,526,866.02	148,526,866.02
买入返售金融资产		
存货	507,337,487,741.79	474,505,085,701.18
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	32,975,708,947.48	30,716,844,016.01
流动资产合计	823,978,202,759.21	766,481,496,816.91
非流动资产:		
发放贷款和垫款	296,111,384.34	320,123,367.15
债权投资		
可供出售金融资产		1,628,429,714.12
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	48,031,264,925.01	48,489,384,886.28
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	19,015,089,382.79	19,890,018,126.48
固定资产	4,566,765,804.33	4,593,984,121.97
在建工程	888,510,473.19	877,638,476.67
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	104,579,876.05	118,860,428.53
开发支出		
商誉	48,054,863.37	48,054,863.37
长期待摊费用	369,954,244.13	356,094,980.23
递延所得税资产	3,916,883,983.89	3,689,837,397.87
其他非流动资产		
非流动资产合计	77,237,214,937.10	80,012,426,362.67
资产总计	901,215,417,696.31	846,493,923,179.58
流动负债：		
短期借款	2,253,966,839.43	3,011,236,462.89
向中央银行借款		
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	57,035,484,757.59	50,686,332,651.02
预收款项	325,271,934,628.19	299,795,005,719.37
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	292,992,325.36	314,911,187.98
应交税费	-10,011,619,955.94	-6,914,288,117.27
其他应付款	50,452,924,846.95	52,296,884,643.04
其中：应付利息	852,734,717.94	917,390,562.43
应付股利	453,920,995.09	208,920,995.09
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	38,287,543,372.33	45,706,874,739.26
其他流动负债		
流动负债合计	463,583,226,813.91	444,896,957,286.29
非流动负债：		

保险合同准备金		
长期借款	209,248,676,123.41	181,873,951,985.53
应付债券	38,463,669,893.23	33,065,117,608.85
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	156,090,490.05	163,540,269.98
其他非流动负债		
非流动负债合计	247,868,436,506.69	215,102,609,864.36
负债合计	711,451,663,320.60	659,999,567,150.65
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	11,895,029,098.00	11,895,029,098.00
其他权益工具	6,500,000,000.00	6,500,000,000.00
其中：优先股		
永续债	6,500,000,000.00	6,500,000,000.00
资本公积	15,289,990,324.19	15,245,592,061.63
减：库存股		
其他综合收益	-213,934,217.18	161,336,748.01
盈余公积	3,561,394,561.85	3,561,394,561.85
一般风险准备		
未分配利润	87,128,942,231.00	84,559,163,444.67
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	124,161,421,997.86	121,922,515,914.16
少数股东权益	65,602,332,377.85	64,571,840,114.77
所有者权益（或股东权益）合计	189,763,754,375.71	186,494,356,028.93
负债和所有者权益（或股东权益）总计	901,215,417,696.31	846,493,923,179.58

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

2019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	2019年3月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	28,623,859,744.50	18,311,882,506.34
交易性金融资产	223,657,090.40	
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	52,944,816.20	35,910,539.51
其中：应收票据		
应收账款	52,944,816.20	35,910,539.51
预付款项	3,697,767,808.58	3,774,487,498.84
其他应收款	251,858,232,485.27	248,322,615,942.26
其中：应收利息		
应收股利	3,327,080,000.00	2,817,080,000.00
存货	501,594,475.10	506,108,946.73
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	33,504,628.14	315,020.30
流动资产合计	284,991,561,048.19	270,951,320,453.98
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		223,657,090.40
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	24,896,528,606.80	25,912,305,455.80
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,188,207,897.99	1,195,789,813.92
固定资产	220,561,946.83	223,044,357.46
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	29,705,829.80	29,582,787.70
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	111,721,848.26	20,131,975.81
其他非流动资产		
非流动资产合计	26,450,858,548.64	27,608,643,900.05
资产总计	311,442,419,596.83	298,559,964,354.03
流动负债：		
短期借款		
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	1,610,472,557.34	1,613,144,868.44
预收款项	114,801,554.80	134,949,031.04
合同负债		
应付职工薪酬	26,734,052.04	25,862,355.91
应交税费	-337,341,406.51	-365,592,053.43
其他应付款	202,762,639,095.68	191,852,417,933.90
其中：应付利息	633,338,532.00	656,056,032.11
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	8,143,333,300.00	3,999,557,075.89
其他流动负债		
流动负债合计	212,320,639,153.35	197,260,339,211.75
非流动负债：		
长期借款	28,061,896,365.00	28,194,209,092.50
应付债券	24,467,264,930.29	26,293,412,314.69
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
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	52,529,161,295.29	54,487,621,407.19
负债合计	264,849,800,448.64	251,747,960,618.94
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	11,895,029,098.00	11,895,029,098.00
其他权益工具	6,500,000,000.00	6,500,000,000.00
其中：优先股		
永续债	6,500,000,000.00	6,500,000,000.00
资本公积	15,872,997,864.07	15,843,194,771.80
减：库存股		
其他综合收益	-54,239,066.59	-54,239,066.59
盈余公积	3,561,394,561.85	3,561,394,561.85
未分配利润	8,817,436,690.86	9,066,624,370.03
所有者权益（或股东权益）合计	46,592,619,148.19	46,812,003,735.09
负债和所有者权益（或股东权益） 总计	311,442,419,596.83	298,559,964,354.03

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

2019 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	2019 年第一季度	2018 年第一季度
一、营业总收入	22,584,855,699.99	20,142,727,076.53
其中：营业收入	22,577,846,856.97	20,133,631,997.93
利息收入	6,412,993.94	8,292,177.72
已赚保费		
手续费及佣金收入	595,849.08	802,900.88
二、营业总成本	18,327,166,157.41	16,626,210,366.93
其中：营业成本	13,588,556,711.67	12,126,206,728.42
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	1,553,892,632.83	2,080,798,136.19
销售费用	977,360,863.34	634,107,018.56
管理费用	1,002,334,380.98	815,979,710.95
研发费用		
财务费用	1,156,564,561.10	940,357,716.91
其中：利息费用	1,561,043,048.66	708,711,415.10
利息收入	-438,485,237.69	-134,358,075.86
资产减值损失	48,457,007.49	28,761,055.90
信用减值损失		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	-51,991,743.35	238,351,844.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-109,304,288.26	52,959,744.01
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）	252,235,203.58	-301,612.09
资产处置收益（损失以“-”号填列）	142,654.97	181,368.18
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,458,075,657.78	3,754,748,310.24
加：营业外收入	71,087,903.17	51,533,348.31
减：营业外支出	21,282,801.13	30,551,831.43
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,507,880,759.82	3,775,729,827.12
减：所得税费用	1,164,442,397.22	934,486,703.22
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,343,438,362.60	2,841,243,123.90
（一）按经营持续性分类		

1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	3,343,438,362.60	2,841,243,123.90
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）	2,320,082,142.70	1,893,754,274.08
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	1,023,356,219.90	947,488,849.82
六、其他综合收益的税后净额	-125,574,321.56	-8,675,456.36
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-125,574,321.56	-8,675,456.36
（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	-125,574,321.56	-8,675,456.36
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		-45,900,575.55
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）	-97,156,439.20	43,537,445.07
8. 外币财务报表折算差额	-28,417,882.36	-6,312,325.88
9. 其他		
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	3,217,864,041.04	2,832,567,667.54
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,194,507,821.14	1,885,078,817.72
归属于少数股东的综合收益总额	1,023,356,219.90	947,488,849.82
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	0.20	0.16
（二）稀释每股收益(元/股)	0.20	0.16

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

2019 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	2019 年第一季度	2018 年第一季度
一、营业收入	91,521,313.87	182,572,108.81
减：营业成本	32,473,233.25	92,920,766.59
税金及附加	24,739,546.87	26,543,356.47
销售费用	9,976,561.07	25,288,367.19
管理费用	72,666,722.03	74,551,485.14
研发费用		
财务费用	793,563,332.10	491,678,255.13
其中：利息费用	869,723,575.88	462,562,139.04
利息收入	-91,879,140.01	-17,324,022.82
资产减值损失	46,938,529.92	9,461,557.94
信用减值损失		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	550,874,018.59	251,778,353.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-21,089,730.56	-214,246.24
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）	-	152,396.70
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-337,962,592.78	-285,940,929.19
加：营业外收入	761,288.44	12,015.27
减：营业外支出	2,163,199.00	465,653.15
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-339,364,503.34	-286,394,567.07
减：所得税费用	-90,176,824.17	-67,081,476.56
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-249,187,679.17	-219,313,090.51
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-249,187,679.17	-219,313,090.51
（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. 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		
六、综合收益总额	-249,187,679.17	-219,313,090.51
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

2019 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	2019年第一季度	2018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	49,476,692,167.20	51,629,736,630.63
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		
收取利息、手续费及佣金的现金	8,376,619.67	9,503,000.82
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		
收到其他与经营活动有关的现金	16,614,822,879.41	15,365,135,951.07
经营活动现金流入小计	66,099,891,666.28	67,004,375,582.52
购买商品、接受劳务支付的现金	40,847,815,169.30	49,940,107,598.28
客户贷款及垫款净增加额	-24,301,591.04	-66,732,299.95
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		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
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		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,866,042,056.56	1,564,300,320.78
支付的各项税费	10,224,104,279.81	9,522,161,727.52
支付其他与经营活动有关的现金	12,389,777,531.66	32,162,836,306.56
经营活动现金流出小计	65,303,437,446.29	93,122,673,653.19
经营活动产生的现金流量净额	796,454,219.99	-26,118,298,070.67
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	175,922,977.76	5,005,000.00
取得投资收益收到的现金	180,595,822.25	9,103,788.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	276,223.56	80,252.15
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		331,764,066.91
收到其他与投资活动有关的现金	12,868.68	1,033,092.57
投资活动现金流入小计	356,807,892.25	346,986,199.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	45,155,350.35	13,725,440.22
投资支付的现金	5,829,512,619.28	2,824,544,228.30
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		29,999,535.40
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	5,874,667,969.63	2,868,269,203.92
投资活动产生的现金流量净额	-5,517,860,077.38	-2,521,283,004.15
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	533,301,200.00	2,478,117,100.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	533,301,200.00	2,478,117,100.00
取得借款收到的现金	35,718,370,375.31	44,014,446,969.85
发行债券收到的现金	4,829,369,667.13	3,116,576,736.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	41,081,041,242.44	49,609,140,805.85
偿还债务支付的现金	16,687,887,581.25	12,782,489,798.13
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,090,273,623.38	3,281,964,624.76
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	293,020,000.00	286,439,200.00
支付其他与筹资活动有关的现金	158,890,435.30	17,690,004.13
筹资活动现金流出小计	20,937,051,639.93	16,082,144,427.02
筹资活动产生的现金流量净额	20,143,989,602.51	33,526,996,378.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-53,482,257.92	-167,761,186.41
五、现金及现金等价物净增加额	15,369,101,487.20	4,719,654,117.60
加：期初现金及现金等价物余额	113,075,637,451.94	67,982,844,091.03

六、期末现金及现金等价物余额	128,444,738,939.14	72,702,498,208.63
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

2019 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	2019年第一季度	2018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	81,749,895.44	120,012,193.33
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	79,593,871,037.97	39,716,407,664.44
经营活动现金流入小计	79,675,620,933.41	39,836,419,857.77
购买商品、接受劳务支付的现金	159,152,235.28	188,931,714.88
支付给职工以及为职工支付的现金	16,322,405.63	21,716,655.50
支付的各项税费	162,584,736.68	169,378,515.41
支付其他与经营活动有关的现金	69,883,766,240.43	50,637,764,781.37
经营活动现金流出小计	70,221,825,618.02	51,017,791,667.16
经营活动产生的现金流量净额	9,453,795,315.39	-11,181,371,809.39
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		700,000.00
取得投资收益收到的现金	171,434,520.55	305,551,400.00
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	171,434,520.55	306,251,400.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,127,634.00	237,476.68
投资支付的现金	5,000,000.00	100,000,000.00
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	6,127,634.00	100,237,476.68
投资活动产生的现金流量净额	165,306,886.55	206,013,923.32
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		28,398,000.00
取得借款收到的现金	2,950,000,000.00	10,330,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,950,000,000.00	10,358,398,000.00
偿还债务支付的现金	1,369,579,580.50	33,000,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	887,545,383.28	811,685,670.21
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	2,257,124,963.78	844,685,670.21
筹资活动产生的现金流量净额	692,875,036.22	9,513,712,329.79
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	10,311,977,238.16	-1,461,645,556.28
加：期初现金及现金等价物余额	18,311,882,506.34	5,276,181,993.76
六、期末现金及现金等价物余额	28,623,859,744.50	3,814,536,437.48

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 首次执行新金融工具准则、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项目情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	113,431,287,012.07	113,431,287,012.07	
结算备付金	-	-	
拆出资金	-	-	
交易性金融资产	-	1,628,429,714.12	1,628,429,714.12
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	387,132,576.96	387,132,576.96	
应收票据及应收账款	2,043,814,498.31	2,043,814,498.31	
其中：应收票据	37,960,000.00	37,960,000.00	
应收账款	2,005,854,498.31	2,005,854,498.31	
预付款项	26,044,932,266.98	26,044,932,266.98	
应收保费	-	-	
应收分保账款	-	-	
应收分保合同准备金	-	-	
其他应收款	119,352,400,745.40	119,352,400,745.40	
其中：应收利息	8,862,300.78	8,862,300.78	
应收股利	148,526,866.02	148,526,866.02	
买入返售金融资产	-	-	
存货	474,505,085,701.18	474,505,085,701.18	
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	30,716,844,016.01	30,716,844,016.01	
流动资产合计	766,481,496,816.91	768,109,926,531.03	1,628,429,714.12
非流动资产：			

发放贷款和垫款	320,123,367.15	320,123,367.15	
债权投资	-	-	
可供出售金融资产	1,628,429,714.12		-1,628,429,714.12
其他债权投资	-	-	
持有至到期投资	-	-	
长期应收款	-	-	
长期股权投资	48,489,384,886.28	48,489,384,886.28	
其他权益工具投资	-	-	
其他非流动金融资产	-	-	
投资性房地产	19,890,018,126.48	19,890,018,126.48	
固定资产	4,593,984,121.97	4,593,984,121.97	
在建工程	877,638,476.67	877,638,476.67	
生产性生物资产	-	-	
油气资产	-	-	
使用权资产	-	-	
无形资产	118,860,428.53	118,860,428.53	
开发支出	-	-	
商誉	48,054,863.37	48,054,863.37	
长期待摊费用	356,094,980.23	356,094,980.23	
递延所得税资产	3,689,837,397.87	3,689,837,397.87	
其他非流动资产	-	-	
非流动资产合计	80,012,426,362.67	78,383,996,648.55	-1,628,429,714.12
资产总计	846,493,923,179.58	846,493,923,179.58	
流动负债：			
短期借款	3,011,236,462.89	3,011,236,462.89	
向中央银行借款	-	-	
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	50,686,332,651.02	50,686,332,651.02	
预收款项	299,795,005,719.37	299,795,005,719.37	
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	314,911,187.98	314,911,187.98	
应交税费	-6,914,288,117.27	-6,914,288,117.27	
其他应付款	52,296,884,643.04	52,296,884,643.04	
其中：应付利息	917,390,562.43	917,390,562.43	
应付股利	208,920,995.09	208,920,995.09	
应付手续费及佣金	-	-	

应付分保账款	-	-	
合同负债	-	-	
持有待售负债	-	-	
一年内到期的非流动负债	45,706,874,739.26	45,706,874,739.26	
其他流动负债	-	-	
流动负债合计	444,896,957,286.29	444,896,957,286.29	
非流动负债：			
保险合同准备金		-	
长期借款	181,873,951,985.53	181,873,951,985.53	
应付债券	33,065,117,608.85	33,065,117,608.85	
其中：优先股		-	
永续债		-	
租赁负债		-	
长期应付款		-	
预计负债		-	
递延收益		-	
递延所得税负债	163,540,269.98	163,540,269.98	
其他非流动负债		-	
非流动负债合计	215,102,609,864.36	215,102,609,864.36	
负债合计	659,999,567,150.65	659,999,567,150.65	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	11,895,029,098.00	11,895,029,098.00	
其他权益工具	6,500,000,000.00	6,500,000,000.00	
其中：优先股	-	-	
永续债	6,500,000,000.00	6,500,000,000.00	
资本公积	15,245,592,061.63	15,245,592,061.63	
减：库存股	-	-	
其他综合收益	161,336,748.01	-88,359,895.62	-249,696,643.63
盈余公积	3,561,394,561.85	3,561,394,561.85	-
一般风险准备	-	-	
未分配利润	84,559,163,444.67	84,808,860,088.30	249,696,643.63
归属于母公司所有者权益合计	121,922,515,914.16	121,922,515,914.16	
少数股东权益	64,571,840,114.77	64,571,840,114.77	
所有者权益（或股东权益）合计	186,494,356,028.93	186,494,356,028.93	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	846,493,923,179.58	846,493,923,179.58	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

本公司于 2019 年 1 月 1 日起执行新金融会计准则。对金融资产的分类和计量作出如下调整：将原分类为“可供出售金融资产”，依据新金融工具准则规定，分类调整至“以公允价值计量且

其变动计入公允价值变动损益的金融资产”，报表列报的项目为“交易性金融资产”，根据衔接规定，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、其他综合收益，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	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产:			
货币资金	18,311,882,506.34	18,311,882,506.34	
交易性金融资产	-	223,657,090.40	223,657,090.40
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	35,910,539.51	35,910,539.51	
其中:应收票据	-	-	
应收账款	35,910,539.51	35,910,539.51	
预付款项	3,774,487,498.84	3,774,487,498.84	
其他应收款	248,322,615,942.26	248,322,615,942.26	
其中:应收利息	-	-	
应收股利	2,817,080,000.00	2,817,080,000.00	
存货	506,108,946.73	506,108,946.73	
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	315,020.30	315,020.30	
流动资产合计	270,951,320,453.98	271,174,977,544.38	223,657,090.40
非流动资产:			
债权投资	-	-	
可供出售金融资产	223,657,090.40	-	-223,657,090.40
其他债权投资	-	-	
持有至到期投资	-	-	
长期应收款	-	-	
长期股权投资	25,912,305,455.80	25,912,305,455.80	
其他权益工具投资	-	-	
其他非流动金融资产	-	-	
投资性房地产	1,195,789,813.92	1,195,789,813.92	
固定资产	223,044,357.46	223,044,357.46	
在建工程	-	-	
生产性生物资产	-	-	
油气资产	-	-	
使用权资产	-	-	
无形资产	29,582,787.70	29,582,787.70	
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	20,131,975.81	20,131,975.81	
其他非流动资产	-	-	
非流动资产合计	27,608,643,900.05	27,384,986,809.65	-223,657,090.40
资产总计	298,559,964,354.03	298,559,964,354.03	
流动负债：			
短期借款	-	-	
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	1,613,144,868.44	1,613,144,868.44	
预收款项	134,949,031.04	134,949,031.04	
合同负债	-	-	
应付职工薪酬	25,862,355.91	25,862,355.91	
应交税费	-365,592,053.43	-365,592,053.43	
其他应付款	191,852,417,933.90	191,852,417,933.90	
其中：应付利息	656,056,032.11	656,056,032.11	
应付股利	-	-	
持有待售负债	-	-	
一年内到期的非流动负债	3,999,557,075.89	3,999,557,075.89	
其他流动负债	-	-	
流动负债合计	197,260,339,211.75	197,260,339,211.75	
非流动负债：			
长期借款	28,194,209,092.50	28,194,209,092.50	
应付债券	26,293,412,314.69	26,293,412,314.69	
其中：优先股	-	-	
永续债	-	-	
租赁负债	-	-	
长期应付款	-	-	
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	54,487,621,407.19	54,487,621,407.19	
负债合计	251,747,960,618.94	251,747,960,618.94	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	11,895,029,098.00	11,895,029,098.00	
其他权益工具	6,500,000,000.00	6,500,000,000.00	
其中：优先股	-	-	
永续债	6,500,000,000.00	6,500,000,000.00	
资本公积	15,843,194,771.80	15,843,194,771.80	

减：库存股	-	-	
其他综合收益	-54,239,066.59	-54,239,066.59	
盈余公积	3,561,394,561.85	3,561,394,561.85	
未分配利润	9,066,624,370.03	9,066,624,370.03	
所有者权益（或股东权益）合计	46,812,003,735.09	46,812,003,735.09	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	298,559,964,354.03	298,559,964,354.03	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

本公司于 2019 年 1 月 1 日起执行新金融会计准则。对金融资产的分类和计量作出如下调整：将原分类为“可供出售金融资产”，依据新金融工具准则规定，分类调整至“以公允价值计量且其变动计入公允价值变动损益的金融资产”，报表列报的项目为“交易性金融资产”，具体影响科目及金额见上述调整报表。

4.3 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

本公司于 2019 年 1 月 1 日起执行新金融会计准则。将报表项目“可供出售金融资产”调整到“交易性金融资产”列报。具体影响如下：

合并资产负债表：2019 年 1 月 1 日增加交易性金融资产 1,628,429,714.12 元，减少可供出售金融资产 1,628,429,714.12 元，减少其他综合收益 249,696,643.63 元，增加年初未分配利润 249,696,643.63 元。

母公司资产负债表：2019 年 1 月 1 日增加交易性金融资产 223,657,090.40 元，减少可供出售金融资产 223,657,090.40 元。

4.4 审计报告

适用 不适用