

公司代码：600048

公司简称：保利地产

# 保利房地产（集团）股份有限公司 2017 年第三季度报告正文

## 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、公司主要财务数据和股东变化

### 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	632,623,917,277.73	467,996,774,750.41	35.18
归属于上市公司股东的净资产	94,172,521,855.13	89,253,187,376.76	5.51
	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	-30,844,824,232.95	40,648,614,370.61	-175.88
营业收入	75,540,481,479.96	87,141,490,073.54	-13.31
归属于上市公司股东的净利润	8,269,238,759.37	7,109,935,660.81	16.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	8,145,215,458.21	7,032,437,950.30	15.82
加权平均净资产收益率(%)	9.00	9.29	减少 0.29 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.70	0.64	9.38
稀释每股收益(元/股)	0.70	0.64	9.38

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	-125,363.53	10,958,223.31
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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-9,572,436.46	6,889,298.47
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	31,630,359.34	173,205,029.89
少数股东权益影响额(税后)	-3,367,618.81	-31,287,365.54
所得税影响额	1,201,331.14	-35,741,884.97
合计	19,766,271.68	124,023,301.16

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）		188,114				
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	38.05	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	4.15	0	无	0	其他
安邦财产保险股份有限公司—传统产品	404,738,023	3.41	0	无	0	其他
中国证券金融股份有限公司	376,458,663	3.17	0	无	0	国有法人
中国保利集团公司	334,587,645	2.82	122,100,122	无	0	国有法人
广东华美国际投资集团有限公司	210,667,900	1.78	0	质押	144,026,667	境内非国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	179,655,800	1.52	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	162,786,797	1.37	0	无	0	其他
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	0.99	0	质押	117,000,000	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			
安邦财产保险股份有限公司—传统产品	404,738,023	人民币普通股	404,738,023			
中国证券金融股份有限公司	376,458,663	人民币普通股	376,458,663			
中国保利集团公司	212,487,523	人民币普通股	212,487,523			
广东华美国际投资集团有限公司	210,667,900	人民币普通股	210,667,900			
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			
香港中央结算有限公司	162,786,797	人民币普通股	162,786,797			
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	<p>本公司第五大股东中国保利集团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</p> <p>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六大股东广东华美国际投资集团有限公司的董事兼总经理，且张远捷通过昌都市卡若区华富投资管理中心（有限合伙）间接持有广东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。</p>
------------------------------	---

备注：2017 年第三季度，泰康资产管理有限责任公司作为投资管理人的“泰康资产优选成长股票型养老金产品”通过集中竞价方式减持其通过二级市场买入的公司股份 1,364,659 股。截至报告期末，泰康人寿保险有限责任公司合计持有保利地产股份仍为 844,095,420 股，占公司总股本的 7.12%；其一致行动人泰康资产管理有限责任公司作为投资管理人的其他账户合计持有保利地产股份减少至 25,545,683 股，占公司总股本的 0.22%；总计持有保利地产股份减少至 869,641,103 股，占公司总股本的 7.33%。

### 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

2017 年前三季度，全国商品房销售面积 11.60 亿平方米，销售金额 9.19 万亿元，同比分别增长 10.3% 和 14.6%，销售增速持续放缓。9 月 70 大中城市新建住宅价格同比增长 6.4%，环比增长 0.2%，增幅均有所收窄；全国房地产开发投资 8.06 万亿元，同比增长 8.1%，累计增速较上半年降低 0.4 个百分点；全国房屋新开工面积 13.10 亿平方米，同比增长 6.8%，累计增速较上半年降低 3.8 个百分点。在政策方面，政府在“因城施策、分类调控”的思路引导下，限购、限贷政策不断加码，限售、限商等调控方式不断升级，以稳定市场预期，强化住房的自住属性。与此同时，房地产供需两端信贷资金逐步收紧，房地产信贷“去杠杆”持续推进。“租售并举”、“共有产权”等举措逐步落地，房地产市场长效机制得到有效推进。

2017 年前三季度，公司的销售业绩保持稳健增长，累计实现签约金额 2081.59 亿元，同比增长 32.16%，其中一二线城市的签约金额占比 84.6%；实现签约面积 1501.26 万平方米，同比增长 27.24%。在拓展方面，公司坚持以一二线城市为主，积极推进城市群深耕战略。报告期内，公司新拓展项目 133 个，新增容积率面积 2962 万平方米，总获取成本 1559 亿元，其中一二线城市拓展金额占比 78.9%。报告期内，公司新开工面积 1790 万平方米，竣工面积 1074 万平方米，在建面积 6283 万平方米，分别同比增长 40.1%、10.7% 和 28.1%。截至报告期末，公司已覆盖国内外 87 个城市，共有在建拟建项目 460 个，总建筑面积 18673 万平方米，待开发面积 8211 万平方米，为公司的持续发展奠定坚实基础。

2017 年前三季度，公司实现净利润 101.55 亿元，归属上市公司股东的净利润 82.69 亿元，同比分别增长 0.39% 和 16.31%；毛利率为 32.23%，较去年同期增长 2.10 个百分点；实现销售回笼 1812.38 亿元，同比增长 21.11%。截至报告期末，公司总资产 6326.24 亿元，净资产 1269.11

亿元，资产负债率为 79.94%；扣除预收款项后，其他负债占总资产比重仅为 43.50%，负债结构较为合理。

### 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 (%)	变动主要原因
货币资金	6,506,306.77	4,698,382.19	1,807,924.58	38.48	房款回笼和银行借款增加
其他应收款	6,761,040.23	3,871,267.56	2,889,772.67	74.65	与联营、合营企业及子公司合作方股东的往来款增加
其他流动资产	1,296,355.55	489,920.57	806,434.98	164.61	待抵扣土地抵减额与进项税额增加
长期股权投资	2,412,938.15	1,475,115.17	937,822.98	63.58	对联营、合营企业的投资增加，联营、合营企业结转利润增加
预收款项	23,054,589.41	15,554,311.69	7,500,277.72	48.22	预收房款增加
长期借款	14,903,414.32	6,886,655.21	8,016,759.11	116.41	银行贷款增加

项目	本期数 (1-9月)	上年同期数 (1-9月)	增减额	增减幅度 (%)	变动主要原因
少数股东损益	188,582.04	300,537.61	-111,955.57	-37.25	本期结转项目我方权益比重提高

项目	本期数 (1-9月)	上年同期数 (1-9月)	增减额	增减幅度 (%)	变动主要原因
经营活动产生的现金流量净额	-3,084,482.42	4,064,861.44	-7,149,343.86	-175.88	支付地价、工程款等项目投入增加
投资活动产生的现金流量净额	-506,287.80	-835,809.78	329,521.98	39.43	对联营、合营企业的股权投资同比减少
筹资活动产生的现金流量净额	5,424,534.44	-2,019,594.08	7,444,128.52	368.60	银行贷款净额增加

#### 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

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（含普通公司债券及永续期公司债券），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。

#### 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	保利房地产（集团）股份有限公司
法定代表人	宋广菊
日期	2017 年 10 月 27 日