

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	975,199,897,977.85	846,493,923,179.58	15.20
归属于上市公司股东的净资产	128,467,477,928.58	121,922,515,914.16	5.37
	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	9,221,083,041.57	-10,760,744,549.05	不适用
营业收入	111,794,012,016.44	94,925,935,123.25	17.77
归属于上市公司股东的净利润	12,833,373,316.39	9,571,138,117.57	34.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	12,259,337,742.62	8,934,899,340.04	37.21
加权平均净资产收益率(%)	10.24	8.67	增加1.57个百分点
基本每股收益(元/股)	1.08	0.81	32.93
稀释每股收益(元/股)	1.08	0.81	33.93

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	-2,116,154.75	-1,478,742.03
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	10,384,174.91	17,403,789.96
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	41,540.00	1,069,169.29
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	269,789,724.87	506,890,222.16
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	26,811,288.49	101,629,415.04

少数股东权益影响额（税后）	-7,620,793.22	-31,932,049.46
所得税影响额	-7,083,761.33	-19,546,231.18
合计	290,206,018.96	574,035,573.77

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）		138,863				
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	37.82	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	4.12	0	无	0	其他
中国证券金融股份有限公司	357,138,847	2.99	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	335,252,100	2.81	0	无	0	其他
中国保利集团有限公司	334,587,645	2.80	0	无	0	国有法人
华美国际投资集团有限公司	204,273,900	1.71	0	质押	115,900,000	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	1.15	0	无	0	其他
泰康人寿保险有限责任公司 —万能—一个险万能	115,137,295	0.97	0	无	0	其他
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	106,660,882	0.89	0	无	0	其他
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	335,252,100	人民币普通股	335,252,100			
中国保利集团有限公司	334,587,645	人民币普通股	334,587,645			
华美国际投资集团有限公司	204,273,900	人民币普通股	204,273,900			
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			

泰康人寿保险有限责任公司—万能—一个险—万能	115,137,295	人民币普通股	115,137,295
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	106,660,882	人民币普通股	106,660,882
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、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 沪和本公司第九大股东泰康人寿保险有限责任公司—万能—一个险—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。		

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

2019 年前三季度，全国商品房销售面积 11.92 亿平方米，同比下降 0.1%，销售金额 11.15 万亿元，同比增长 7.1%，增速较去年同期下降 3.0、6.2 个百分点。2019 年前三季度，全国房地产开发投资 9.8 万亿元，同比增长 10.5%，累计增速基本与去年持平；全国房屋新开工面积 16.57 亿平方米，同比增长 8.6%，累计增速较去年下降 7.8 个百分点。截至三季末，全国商品房待售面积 4.93 亿平方米，同比减少 7.2%，商品房库存延续自 2016 年 11 月起的下降趋势。

在政策方面，中央政治局会议强调“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段”，预示着调控主基调将不会发生变化；各地政府继续落实长效调控机制，一城一策、因城施策的调控思路得到有效执行，调控手段也更加具有灵活性；资金方面，通过多种方式继续强化房地产行业资金监管及调控，将会对房地产开发企业产生较大影响。

2019 年第三季度，公司实现签约金额 941.49 亿元，签约面积 657.31 万平方米；新拓展项目 40 个，新增容积率面积 667 万平方米。2019 年前三季度，公司累计实现签约金额 3467.73 亿元，同比增长 14.20%，其中一二线城市的签约金额占比 75%；实现签约面积 2293.78 万平方米，同比增长 13.29%。前三季度，公司累计新拓展项目 84 个，新增容积率面积 1493 万平方米，总拓展成本 996 亿元，其中一二线城市拓展金额占比 76%。前三季度，公司新开工面积 3675 万平方米，竣工面积 1723 万平方米，在建面积 11852 万平方米，分别同比增长 11.5%、46.9% 和 42.7%。截至三季度末，公司已覆盖国内外 108 个城市，共有在建拟建项目 666 个，总建筑面积 24772 万平方米，待开发面积 7654 万平方米，为公司的持续发展奠定坚实基础。

2019 年前三季度，公司实现收入 1117.94 亿元，净利润 175.74 亿元，归属上市公司股东的净利润 128.33 亿元，分别同比增长 17.77%、30.51% 和 34.08%；毛利率为 35.89%，较去年同期增长 3.18 个百分点；实现销售回笼 3098 亿元，回笼率达到 89.34%，回笼率较去年同期提升 3.62 个百分点。截至报告期末，公司总资产 9752.00 亿元，净资产 1985.09 亿元，资产负债率为 79.64%；扣除预收款项后，其他负债占总资产比重仅为 40.38%，负债结构较为合理。

2019 年前三季度，保利物业分拆上市工作稳步推进，于 2019 年 9 月 17 日收到中国证监会出具的《关于核准保利物业发展股份有限公司发行境外上市外资股的批复》（证监许可[2019]1669 号）；保利投资顾问继续推进与业界龙头合富辉煌的战略合作，加大与外部开发商的合作，累计

覆盖城市超过 210 个，持续提升市场竞争力；商业管理新拓展购物中心、酒店和公寓合计 14 个项目，以轻资产模式继续推动品牌及管理输出。

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	2019年9月30日	2018年12月31日	增减额	增减幅度(%)	主要原因
预付款项	3,439,398.59	2,604,493.23	834,905.36	32.06	预付地价款和工程款增加
应付票据	812,273.30	463,686.31	348,586.99	75.18	票据业务增加
应付账款	6,525,166.25	4,604,946.95	1,920,219.30	41.70	成本费用和应付工程款增加
应交税费	-1,826,708.77	-691,428.81	-1,135,279.96	不适用	预收房款增加，相应预缴税金增加

项目	2019年前三季度(1-9月)	2018年前三季度(1-9月)	增减额	增减幅度(%)	主要原因
管理费用	308,785.40	227,261.06	81,524.34	35.87	公司规模扩大，管理支出增加
财务费用	343,013.54	252,460.35	90,553.19	35.87	不符合资本化条件利息增加

项目	2019年前三季度(1-9月)	2018年前三季度(1-9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	922,108.30	-1,076,074.45	1,998,182.75	不适用	联营合营项目资金往来流入增加
投资活动产生的现金流量净额	-88,228.53	-1,450,327.11	1,362,098.58	不适用	对联营合营企业股权投资支出减少
筹资活动产生的现金流量净额	-487,915.51	5,410,368.58	-5,898,284.09	-109.02	净增负债减少

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、保利物业境外上市相关说明

2019年4月11日，公司全资子公司保利物业终止在全国中小企业股份转让系统挂牌；2019年5月7日，公司股东大会审议通过保利物业首次公开发行境外上市外资股（H股）并在香港联交所主板上市的相关议案；2019年5月31日，公司收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请受理单》，对保利物业提交的境外首次公开发行股份的行政许可申请予以受理；2019年8月6日，保利物业向香港联交所递交了首次公开发行境外上市外资股（H股）并在香港联交所主板上市的应用资料；2019年9月17日，保利物业收到中国证监会出具的《关于核准保利物业发展股份有限公司发行

境外上市外资股的批复》（证监许可[2019]1669号）。上述事项详见2019年9月18日披露的《保利发展控股集团股份有限公司关于全资子公司境外首次公开发行股份获得中国证监会核准批复的公告》（公告编号2019-075）。

2、公司债券相关说明

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。公司已收到中国证监会出具的《关于核准保利发展控股集团股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可【2019】1030号），核准公司向合格投资者公开发行面值总额不超过150亿元的公司债券。上述事项详见2019年7月3日披露的《保利发展控股集团股份有限公司关于向合格投资者公开发行公司债券申请获得中国证监会核准批复的公告》（公告编号2019-058）。

3、美元债相关说明

2019年3月25日，公司发行5亿美元债券，票面利率为3.875%，上述事项详见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）。

4、中期票据相关说明

2019年1月21日，公司发行15亿元中期票据，利率为3.60%，上述事项详见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）。

3.3 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10月25日