

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 2018 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	857,027,109,022.67	696,451,750,899.16	23.06
归属于上市公司股东的净资产	112,760,041,934.58	106,979,798,171.50	5.40
	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	-10,964,489,609.88	-30,844,824,232.95	64.45
营业收入	94,920,538,372.26	75,540,481,479.96	25.66
归属于上市公司股东的净利润	9,595,629,317.02	8,269,238,759.37	16.04
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	8,959,390,539.49	8,145,215,458.21	10.00
加权平均净资产收益率(%)	8.67	9.00	减少 0.33 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.81	0.70	16.04
稀释每股收益(元/股)	0.81	0.70	16.04

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	492,430,049.99	501,568,978.66
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	-	25,333,713.09
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	-	3,051,453.67
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	43,018,846.07	145,722,111.48
少数股东权益影响额(税后)	-4,984,784.56	-9,144,224.76
所得税影响额	-7,839,060.87	-30,293,254.61
合计	522,625,050.63	636,238,777.53

注：非流动资产处置损益主要为公司以保利地产投资顾问有限公司 100%股权对合富辉煌（中国）房地产顾问有限公司进行增资带来的投资收益。

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）					170,671	
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	37.94	0	无	0	国有法人
泰康人寿保险有限责任公司一分 红一个人分红-019L-FH002 沪	491,870,268	4.14	0	无	0	其他
安邦财产保险股份有限公司-传 统产品	404,738,023	3.40	0	无	0	其他
中国证券金融股份有限公司	355,578,847	2.99	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
华美国际投资集团有限公司	205,667,900	1.73	0	质押	134,290,000	境内非国有 法人
香港中央结算有限公司	182,057,313	1.53	0	无	0	其他
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	119,131,300	1.00	0	质押	60,700,000	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一分 红一个人分红-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	355,578,847	人民币普通股	355,578,847			
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	205,667,900	人民币普通股	205,667,900			
香港中央结算有限公司	182,057,313	人民币普通股	182,057,313			
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	119,131,300	人民币普通股	119,131,300			
<b>上述股东关联 关系或一致行 动的说明</b>	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一分红一个人分红-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六大股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 公司三季度简要经营情况

2018 年前三季度，全国商品房销售面积 11.93 亿平方米，销售金额 10.41 万亿元，同比分别增长 2.9% 和 13.3%，增速较去年同期下降 7.4、1.3 个百分点。2018 年前三季度，全国房地产开发投资 8.87 万亿元，同比增长 9.9%，累计增速较上半年降低 0.2 个百分点；全国房屋新开工面积 15.26 亿平方米，同比增长 16.4%，累计增速较上半年增加 4.6 个百分点。同时，截至三季度末，全国商品房待售面积 5.32 亿平方米，同比减少 13.0%，延续自 2016 年 11 月起的同比下降趋势。在政策方面，在中央政治局会议强调“坚决遏制房价上涨”的基调下，三季度调控节奏趋稳但力度不减，继续完善限购限售措施、强化差别化住房信贷政策、开展治理房地产市场乱象专项行动；供应端方面，积极调整住房和土地供应结构，因地制宜推进棚改货币化安置。

报告期内，公司实现签约金额 883.39 亿元，签约面积 570.78 万平方米；新拓展项目 38 个，新增容积率面积 941 万平方米。2018 年前三季度，公司累计实现签约金额 3036.51 亿元，同比增长 45.87%，其中一二线城市的签约金额占比 77%；实现签约面积 2024.70 万平方米，同比增长 34.87%。前三季度，公司累计新拓展项目 108 个，新增容积率面积 2456 万平方米，总获取成本 1636 亿元，其中一二线城市拓展金额占比 75%。前三季度，公司新开工面积 3297 万平方米，竣工面积 1173 万平方米，在建面积 9242 万平方米，分别同比增长 84.2%、9.2%和 47.1%。截至三季度末，公司已覆盖国内外 104 个城市，共有在建拟建项目 605 个，总建筑面积 23131 万平方米，待开发面积 9289 万平方米，为公司的持续发展奠定坚实基础。

2018 年前三季度，公司实现净利润 134.90 亿元，归属上市公司股东的净利润 95.96 亿元，分别同比增长 32.84%和 16.04%；毛利率为 32.71%，较去年同期增长 0.48 个百分点；实现销售回笼 2603 亿元，同比增长 43.6%。截至报告期末，公司总资产 8570.27 亿元，净资产 1725.08 亿元，资产负债率为 79.87%；扣除预收款项后，其他负债占总资产比重仅为 42.83%，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	本报告期末	上年度末	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
货币资金	9,714,603.13	6,780,120.10	2,934,483.03	43.28	房款回笼和银行借款增加
其他应收款	11,692,736.05	6,434,763.78	5,257,972.27	81.71	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	3,026,808.57	1,881,310.27	1,145,498.30	60.89	待抵扣土地抵减额与进项税额增加
长期股权投资	3,560,299.49	2,345,065.46	1,215,234.03	51.82	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	31,746,779.91	22,530,586.83	9,216,193.08	40.91	预收房款增加
应交税费	-1,604,337.75	-811,527.94	-792,809.81	-97.69	预收房款增加，相应预缴税金增加

长期借款	19,946,115.26	14,765,385.08	5,180,730.18	35.09	银行贷款增加
应付债券	3,674,965.82	2,745,209.28	929,756.54	33.87	发行美元债和中票

项目	年初至报告期末 (1-9月)	上年同期 (1-9月)	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
财务费用	252,639.62	134,635.56	118,004.06	87.65	有息负债规模增大
投资收益	201,603.74	91,250.03	110,353.71	120.94	处置子公司带来的投资收益以及联营、合营企业结转利润增加
净利润	1,349,048.66	1,015,505.91	333,542.75	32.84	结转收入增加
少数股东损益	389,485.73	188,582.04	200,903.69	106.53	结转收入增加，本期少数股东权益占比提升

项目	年初至报告期末 (1-9月)	上年同期 (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	-1,096,448.96	-3,084,482.42	1,988,033.46	64.45	房款回笼以及并表合作项目往来款增加导致
投资活动产生的现金流量净额	-1,450,326.41	-506,287.80	-944,038.61	-186.46	部分投资项目投资净支出同比增加

### 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

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。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、2018年4月20日、2018年5月3日、2018年7月6日，公司依次发行5亿元、20亿元、25亿元中期票据，利率分别为4.59%、4.88%、4.60%，上述事项详见2018年4月24日、2018年5月5日、2018年7月10日披露的《保利房地产（集团）股份有限公司2018年度第一期中期票据发行结果公告》（公告编号2018-028）、《保利房地产（集团）股份有限公司2018年度第二期中期票据发行结果公告》（公告编号2018-029）、《保利房地产（集团）股份有限公司2018年度第三期中期票据发行结果公告》（公告编号2018-045）。

3、经公司2017年第二次临时股东大会审议通过，公司采用现金方式收购公司实际控制人中国保利集团有限公司持有的保利（香港）控股有限公司50%股权，成交价格为238,189.17万元，并按照50%的持股比例承接保利（香港）控股有限公司应偿还中国保利集团有限公司的股东借款本金和应付未付利息277,085.12万元。截至2018年6月20日，公司已完成上述交易的股权交割工作，已持有保利（香港）控股有限公司50%股权。上述事项详见2018年6月21日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上交所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司关于重大关联交易进展公告》（公告编号2018-040）。

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	2018年10月30日