

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 2016 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朱铭新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	438,128,751,424.73	403,833,203,006.96	8.49
归属于上市公司股东的净资产	84,079,199,608.05	71,522,559,909.98	17.56
	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	40,648,614,370.61	19,692,953,941.20	106.41
营业收入	87,141,490,073.54	63,399,840,631.20	37.45
归属于上市公司股东的净利润	7,109,935,660.81	6,469,728,592.11	9.90
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	7,032,437,950.30	6,384,331,572.65	10.15
加权平均净资产收益率(%)	9.29	10.16	减少 0.87 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.64	0.60	6.67
稀释每股收益(元/股)	0.64	0.60	6.67

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	-22,770.30	16,676.71
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	18,942,000.00	18,942,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	32,522,448.61	106,739,687.15
所得税影响额	-9,807,396.92	-24,695,100.10
少数股东权益影响额(税后)	-3,573,344.95	-23,505,553.25
合计	38,060,936.44	77,497,710.51

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）		254,094				
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		无		国有法人
泰康人寿保险股份有限公司一分红一个人分红—019L—FH002 沪	491,870,268	4.15	439,560,440	无		其他
安邦财产保险股份有限公司—传统产品	404,738,023	3.41		无		其他
中国保利集团公司	334,587,645	2.82	122,100,122	无		国有法人
中国证券金融股份有限公司	278,120,875	2.35		无		国有法人
广东华美国际投资集团有限公司	219,390,000	1.85		质押	191,337,900	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		无		国有法人
泰康人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪	137,536,654	1.16	122,100,122	无		其他
张远捷	122,100,195	1.03	122,100,195	质押	117,000,000	境内自然人
珠江人寿保险股份有限公司—万能低	122,100,122	1.03	122,100,122	无		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			
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	278,120,875	人民币普通股	278,120,875			
广东华美国际投资集团有限公司	219,390,000	人民币普通股	219,390,000			
中国保利集团公司	212,487,523	人民币普通股	212,487,523			
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	112,351,198	人民币普通股	112,351,198			
华夏基金—农业银行—华夏中证金融资产管理计划	90,521,800	人民币普通股	90,521,800			
银华基金—农业银行—银华中证金融资产管理计划	90,521,800	人民币普通股	90,521,800			
嘉实基金—农业银行—嘉实中证金融资产管理计划	90,521,800	人民币普通股	90,521,800			
大成基金—农业银行—大成中证金融资产管理计划	90,521,800	人民币普通股	90,521,800			
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股份有限公司一分红一个人分红—019L—FH002 沪和本公司第八大股东泰康人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪同为泰康保险集团股份有限公司管理；公司第九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，且张远捷通过樟树市华富投资管理中心（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。					

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

2016 年前三季度，国内商品房销售市场继续升温，全国商品房销售面积 10.52 亿平方米，销售金额 8.02 万亿元，同比分别增长 26.90%和 41.30%，其中 9 月份单月销售金额 1.36 万亿元，创单月历史新高。9 月份，全国百城住宅平均价格为 1.26 万元/平方米，较去年同期增长 16.64%，其中一二线城市的百城住宅平均价格分别为 3.98 万元/平方米和 1.14 万元/平方米，均为历史最高水平。前三季度，100 大中城市土地成交总价达 1.59 万亿元，较去年同期增长 42.74%，其中一二线城市占比高达 78.95%。从城市分布来看，一线城市和部分核心二线城市的热销是带动全国销售增长的主要因素。前三季度，深圳、南京、合肥等热点城市的房地产价格持续攀升，土地市场总价、单价地王频出。针对部分城市房地产市场过热的现象，地方政府实施了有针对性的限购限贷调控政策，同时进一步加强对房地产市场秩序的整顿规范力度，促进房地产行业的健康发展。

2016 年前三季度，公司销售业绩保持高增长，累计实现签约金额 1575.09 亿元、签约面积 1179.88 万平方米，同比分别增长 43.47%和 37.58%，签约金额已超过去年全年。公司始终坚持等量拓展的稳健投资策略，重点完善一二线城市布局，持续优化区域布局。报告期内，公司新拓展项目 55 个，新增容积率面积 1148 万平方米，总获取成本 698 亿元，分别占销售面积和销售金额的 97.30%和 44.31%，其中一二线城市拓展面积和金额分别占比 81.50%和 95.48%。前三季度，公司新开工面积 1278 万平方米，竣工面积 970 万平方米，在建面积 4907 万平方米，分别比去年同期增长 19.55%、33.98%和 4.83%。截至报告期末，公司土地储备充足，房地产项目覆盖国内外 65 个城市，共有在建拟建项目 305 个，总占地面积 4991 万平方米，总建筑面积 14214 万平方米，可售容积率面积 10422 万平方米，待开发面积 5813 万平方米，其中一、二线城市占比超过 73.40%，为公司的持续发展奠定坚实基础。

2016 年前三季度，公司实现营业收入 871.41 亿元，归属上市公司股东的净利润 71.10 亿元，同比分别增长 37.45%和 9.90%；毛利率为 30.13%，基本维持在过年三年的平均水平；同时，受市场的持续回暖和宽松的货币环境的影响，公司销售回笼大幅增加，报告期内，公司实现销售回笼 1496.50 亿元，回笼率达 95.01%，期末货币资金余额 491.42 亿元。截至报告期末，公司总资产 4381.29 亿元，净资产 1113.55 亿元，归属上市公司股东的净资产 840.79 亿元，资产负债率为 74.58%；期末预收款项 1761.68 亿元，扣除预收款项后，公司其他负债占总资产比重仅为 34.37%，期末有息负债总额为 1013.41 亿元，比年初减少 187.59 亿元，负债结构进一步优化。

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
货币资金	4,914,239.70	3,748,491.54	1,165,748.16	31.10	房款回笼增加
应收账款	166,579.84	314,176.22	-147,596.38	-46.98	收回应收账款
其他应收款	4,095,229.48	3,033,495.61	1,061,733.87	35.00	与联营、合营企业及子公司合作方股东的往来款增加

可供出售金融资产	137,013.44	9,970.34	127,043.10	1,274.21	对外权益投资增加
长期股权投资	1,174,477.85	481,929.03	692,548.82	143.70	对联营、合营企业的投资及确认的损益调整增加
短期借款	59,900.00	310,090.00	-250,190.00	-80.68	偿还短期借款
预收款项	17,616,760.82	13,254,765.45	4,361,995.37	32.91	销售增长，对应预收房款增加
应交税费	-1,770,464.43	-1,034,462.05	-736,002.38	-71.15	预收房款对应预缴税金增加
应付利息	63,236.94	34,024.18	29,212.76	85.86	计提债券利息尚未支付
一年内到期的非流动负债	1,107,721.33	3,219,427.17	-2,111,705.84	-65.59	偿还一年内到期的借款
应付债券	2,693,321.65	1,839,329.79	853,991.86	46.43	新发行公司债
资本公积	1,481,764.00	695,459.77	786,304.23	113.06	非公开发行股本溢价

项目	本期数 (1-9月)	上年同期数 (1-9月)	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
营业收入	8,714,149.01	6,339,984.06	2,374,164.95	37.45	房地产竣工交楼面积增加及其他业务增长
营业成本	6,088,992.96	4,115,150.05	1,973,842.91	47.97	营业收入增长，相应成本增加
销售费用	235,962.95	174,186.69	61,776.26	35.47	在售项目增加，相应广告费、宣传活动费、人员薪酬等增加
投资收益	72,662.69	40,875.85	31,786.84	77.76	联营合营企业结转利润增加
少数股东损益	300,537.61	158,613.45	141,924.16	89.48	本期盈利规模提高及合作项目结转利润比重提高

项目	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	4,064,861.44	1,969,295.39	2,095,566.05	106.41	房款回笼增加
投资活动产生的现金流量净额	-835,809.78	-98,661.39	-737,148.39	-747.15	对联营合营企业股权投资支出增加

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），该事项尚须报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、2016年9月6日，经上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司审核确认，公司已完成第二期股票期权激励计划682名激励对象共计12978.3018万份股票期权的授予登记事项。

3、公司实际控制人中国保利集团公司正与中国航空工业集团公司（以下简称“中航工业”）探讨收购其房地产开发业务，并于2016年9月12日签署《中航工业集团公司与中国保利集团公司之房地产业务整合框架协议》。按照“成熟一批交易一批”的原则，2016年9月29日，经2016年第10次临时董事会审议通过，公司拟按照协议转让方式收购中航工业下属上市公司中航地产股份有限公司（000043.SZ）及其下属企业持有的10家房地产项目公司股权及1个房地产项目在建工程，标的资产的预估值合计23.23亿元。相关交易方案仍需履行国有资产监督管理审批程序，公司将及时跟踪进展情况，并严格按照规定履行信息披露义务。

3.3 公司及持股 5%以上的股东承诺事项履行情况

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺作出时间	承诺期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
与首次公开发行相关的承诺	其他	中国保利集团公司、保利南方集团有限公司、上海三利实业有限公司	中国保利集团公司、保利南方集团有限公司、上海三利实业有限公司分别与保利地产签署了《关于避免同业竞争的协议》，承诺避免与保利地产发生同业竞争。	2003 年 5 月 26 日	长期有效	否	是
	其他	中国保利集团公司	如保利地产在经营业务中需要使用第 778875 号、第 779623 号商标时，中国保利集团公司将授权其无偿使用。	2002 年 12 月 15 日	长期有效	否	是
与再融资相关的承诺	其他	中国保利集团公司、保利南方集团有限公司	中国保利集团公司和保利南方集团有限公司在保利地产 2015 年非公开发行股票（以下简称“本次发行”）前已持有的保利地产股份（包括但不限于送红股、资本公积转增股本等原因产生的股份），在本次发行的定价基准日（2015 年 3 月 17 日）前六个月至本承诺函签署之日不存在减持情况；自本承诺函签署之日至本次发行完成后六个月内不存在减持计划，不会进行减持，之后按中国证监会和上海证券交易所的有关规定执行。	2015 年 7 月 6 日	2015 年 3 月 17 日前六个月至本次发行后 6 个月内（即 2016 年 12 月 20 日）	是	是
	股份限售	中国保利集团公司	中国保利集团公司认购的股份自本次非公开发行结束之日（即 2016 年 6 月 20 日）起三十六个月内不得转让。	2015 年 3 月 17 日	2016 年 6 月 20 日至 2019 年 6 月 20 日	是	是
	股份限售	泰康资产管理有限责任公司	泰康资产管理有限责任公司认购的股份自本次非公开发行结束之日（即 2016 年 6 月 20 日）起十二个月内不得转让。	2016 年 6 月 20 日	2016 年 6 月 20 日至 2017 年 6 月 20 日	是	是

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	2016-10-29