

保利房地产（集团）股份有限公司

2014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、高级管理人员应当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张曦保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第三季度报表未经审计。

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 | 364,888,658,124.76 | 313,939,854,320.52 | 16.23 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 55,253,819,074.30 | 51,762,869,363.42 | 6.74 |
| | 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 | -18,115,648,251.67 | -8,017,230,890.64 | 不适用 |
| | 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 (%) |
| 营业收入 | 52,214,718,418.30 | 44,268,599,712.69 | 17.95 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 6,079,512,372.65 | 4,611,896,702.77 | 31.82 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 5,906,850,893.20 | 4,584,141,229.61 | 28.85 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 11.33 | 10.50 | 增加 0.83个百分点 |
| 基本每股收益(元/股) | 0.57 | 0.43 | 31.82 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.57 | 0.43 | 31.82 |

2.2 截至报告期末的股东总数、前十名股东、前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

| | | | | | |
|--------------|---------|-----------|------------|-------------|------|
| 股东总数(户) | 187,877 | | | | |
| 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 | 质押或冻 结情况 | 股东性质 |

| | | | 件股份 数量 | 股份 状态 | 数 量 | |
|--|---|---------|---------------|----------|--------|---------|
| 保利南方集团有限公司 | 4,511,874,673 | 42.06 | 0 | 无 | 0 | 国有法人 |
| 广东华美国际投资集团有限公司 | 221,347,500 | 2.06 | 0 | 无 | 0 | 境内非国有法人 |
| 中国保利集团公司 | 211,247,523 | 1.97 | 0 | 无 | 0 | 国有法人 |
| 国信证券股份有限公司 | 122,070,272 | 1.14 | 0 | 无 | 0 | 其他 |
| 全国社保基金一零二组合 | 106,099,052 | 0.99 | 0 | 无 | 0 | 其他 |
| 中国人民人寿保险股份有限公司 一分红一个险分红 | 100,782,643 | 0.94 | 0 | 无 | 0 | 其他 |
| 朱前记 | 84,656,156 | 0.79 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 张克强 | 73,870,500 | 0.69 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 全国社保基金一一零组合 | 62,008,193 | 0.58 | 0 | 无 | 0 | 其他 |
| 中国人民人寿保险股份有限公司 一万能一个险万能 | 60,045,875 | 0.56 | 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 | | | |
| 广东华美国际投资集团有限公司 | 221,347,500 | 人民币普通股 | 221,347,500 | | | |
| 中国保利集团公司 | 211,247,523 | 人民币普通股 | 211,247,523 | | | |
| 国信证券股份有限公司 | 122,070,272 | 人民币普通股 | 122,070,272 | | | |
| 全国社保基金一零二组合 | 106,099,052 | 人民币普通股 | 106,099,052 | | | |
| 中国人民人寿保险股份有限公司一分红一个险分红 | 100,782,643 | 人民币普通股 | 100,782,643 | | | |
| 朱前记 | 84,656,156 | 人民币普通股 | 84,656,156 | | | |
| 张克强 | 73,870,500 | 人民币普通股 | 73,870,500 | | | |
| 全国社保基金一一零组合 | 62,008,193 | 人民币普通股 | 62,008,193 | | | |
| 中国人民人寿保险股份有限公司一万能一个险万能 | 60,045,875 | 人民币普通股 | 60,045,875 | | | |
| 上述股东 关联关系 或一致行 动的说明 | 本公司第三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；本公司第八大股东张克强持有本公司第二大股东广东华美国际投资集团有限公 司 90% 的股权；中国人民人寿保险股份有限公司一分红一个险分红和中国人民人寿保险股 份有限公司一万能一个险万能同属中国人民人寿保险股份有限公司管理；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 公司三季度简要经营情况

1、销售情况

公司积极营销，全力去库存、抢销售，并取得良好成效。2014年1-9月份，公司实现签约金额917.93亿元，同比增长3.52%，实现签约面积715.22万平方米，同比减少9.18%。在认购方面，公司实现认购金额1008.9亿元，同比增长12.1%，实现认购面积831万平方米，与去年同期基本持平，其中公司9月份单月实现认购金额162亿元，创下单月认购最高记录。2014年1-9月份，公司集中商业物业的租赁及经营收入超7亿元。

区域表现方面：广东、华南、北京、上海等区域销售业绩突破100亿元，成都、武汉区域的销售业绩分别突破80亿元、60亿元。产品结构方面：住宅产品的销售占比逾八成，住宅产品中144平方米以

下的普通住宅套数占比逾九成。

2、投资开发情况

公司审慎拓展、持续优化区域布局。2014年1-9月份,公司新拓展项目28个,新增容积率面积837.44万平方米,权益比例约76%,平均楼面地价3998元/平方米。截至报告期末,公司房地产项目覆盖全国54个城市,共有在建拟建项目231个,总占地面积4334万平方米,可售容积率面积8715万平方米,待开发面积4905万平方米,一二线城市占比超76%。

2014年1-9月份,公司始终坚持贯彻“以销定产”的开发原则,新开工面积1277.92万平方米,竣工面积672.62万平方米,在建面积4479万平方米,分别比去年同期增长5.72%、1.88%和12.2%。

3、财务情况

2014年1-9月份,公司实现营业收入522.15亿元,归属上市公司股东的净利润60.80亿元,同比分别增长17.95%和31.82%;毛利率为33.63%,同比提高0.9个百分点。

在行业信贷偏紧的形势下,公司加大融资力度,4月份在境外再次成功发行5亿美元高级债券,票面利率5.25%,进一步降低公司的综合融资成本。2014年1-9月份,公司实现新增金融机构贷款527亿元,净增金融机构贷款271亿元,净增贷款较去年同期增加99亿元。报告期末,公司有息负债总额1292.83亿元,有息负债平均成本为基准上浮6.48%;同时公司资金状况良好,期末账面货币资金358.08亿元大于短期借款和一年内到期非流动负债的总和235.30亿元。

截至报告期末,公司总资产3648.89亿元,净资产717.96亿元,归属上市公司股东的净资产552.54亿元,资产负债率为80.32%;期末预收款项1301.71亿元,扣除预收账款后,公司其他负债占总资产比重仅为44.65%,资产结构相对合理。

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(%) | 主要原因 |
|-------|---------------|--------------|--------------|---------|---------------------------|
| 应收账款 | 157,238.17 | 233,181.34 | -75,943.17 | -32.57 | 应收房款收回较多 |
| 预付款项 | 2,522,674.46 | 1,927,586.37 | 595,088.09 | 30.87 | 预付地价款和工程款增加 |
| 其他应收款 | 1,628,069.97 | 773,688.74 | 854,381.23 | 110.43 | 与联营、合营企业及子公司合作方股东的往来款增加 |
| 应交税费 | -1,148,641.21 | -621,852.52 | -526,788.69 | -84.71 | 所得税汇算清缴及预收房款对应预缴税金增加 |
| 短期借款 | 347,495.00 | 137,000.00 | 210,495.00 | 153.65 | 根据经营规模扩大的资金需求适当增加借款 |
| 长期借款 | 9,969,663.60 | 7,510,130.06 | 2,459,533.54 | 32.75 | |
| 应付债券 | 605,675.29 | 298,954.87 | 306,720.42 | 102.60 | 新发行美元债券 |
| 股本 | 1,072,662.49 | 713,799.44 | 358,863.05 | 50.28 | 资本公积转增股本及股权激励行权 |
| 资本公积 | 688,509.38 | 1,096,371.66 | -407,862.28 | -37.20 | 资本公积转增股本、摊销股权激励费用及股权激励行权等 |

| 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 |
|------|---------------|-----------------|-----------|-------------|----------------------------|
| 销售费用 | 167,277.87 | 122,708.88 | 44,568.99 | 36.32 | 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 | 80,290.48 | 20,141.80 | 60,148.68 | 298.63 | 合营联营企业实现利润增加及可供出售金融资产分红 |

| 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 |
|---------------|---------------|-----------------|---------------|-------------|--------------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,811,564.83 | -801,723.09 | -1,009,841.74 | -125.96 | 工程款、地价等支出增加,销售回笼放缓 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -271,649.18 | -85,398.14 | -186,251.04 | -218.10 | 本期收购子公司少数股权支出增加 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 2,293,399.05 | 1,085,976.83 | 1,207,422.22 | 111.18 | 净增借款增加 |

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、2014年2月25日,公司实际控制人中国保利集团公司(以下简称“保利集团”)通过上交所交易系统,增持本公司股份40万股,并计划自2014年2月25日起的12个月内继续通过上交所交易系统增持公司股份,且累计增持比例不超过公司已发行总股份的2%。保利集团同时承诺,在增持实施期间及法定期限内不减持所持有的公司股份。该事项详见2014年2月26日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上海证券交易所网站的《保利房地产(集团)股份有限公司关于实际控制人增持公司股份的公告》(公告编号2014-007)。截至2014年9月30日,保利集团累计增持本公司股份270万股(按公司2013年度每10股转增5股调整后),约占公司总股本的0.0252%。

2、2014年4月,公司全资子公司恒利(香港)置业有限公司(以下简称“恒利置业”)通过其全资子公司Poly Real Estate Finance Ltd在境外发行5亿美元的五年期固息债券。债券票面利率为5.25%,每100美元债券发行价99.415美元,折合年收益率5.385%。债券起息日为2014年4月25日,到期日为2019年4月25日,每半年付息一次,债券已于香港联合交易所上市。恒利置业为债券本息提供了不可撤销的全额担保。标准普尔公司、穆迪投资者服务公司和惠誉国际信用评级有限公司分别给予公司“BBB+”、“Baa2”、“BBB+”主体信用评级,评级展望为稳定,并分别给予债券“BBB-”、“Baa3”、“BBB+”信用评级。该事项详见2014年4月29日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上海证券交易所网站的《保利房地产(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2014-022)。

3、截至2014年9月10日止,公司向133名激励对象定向发行股票新增股份19,633,320股人民币普通股,募集资金99,540,932.40元,行权股份已于2014年9月22日上市流通,行权后公司总股本增加至10,726,624,907股。该事项详见2014年9月17日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上海证券交易所网站的《保利房地产(集团)股份有限公司股权激励计划行权结果暨股份上市公告》(公告编号2014-036)。

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

截至目前，公司及相关方尚在履行中的承诺事项如下表所示：

| 序号 | 承诺主体名称 | 承诺内容 | 承诺履行期限 | 履行情况 |
|----|--------------------------------|--|--------|--------|
| 1 | 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。 | 长期有效 | 按承诺履行中 |
| 2 | 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。 | 长期有效 | 按承诺履行中 |

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

3.5 执行新会计准则对合并财务报表的影响

根据财政部要求，公司已于 2014 年 7 月 1 日开始执行《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号-职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号-财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》、《企业会计准则第 39 号-公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号-合营安排》、《企业会计准则第 41 号-在其他主体中权益的披露》等新会计准则，具体影响说明如下：

3.5.1 长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响

单位：元 币种：人民币

| 被投资单位 | 交易基本信息 | 2013年1月1日归属于母公司股东权益 (+/-) | 2013年12月31日 | | |
|------------------------|---|---------------------------|-----------------|----------------|------------------|
| | | | 长期股权投资 (+/-) | 可供出售金融资产 (+/-) | 归属于母公司股东权益 (+/-) |
| 北京新保利大厦房地产开发有限公司 | 在被投资单位持股 10.53% | 0 | -10,751,229.53 | 10,751,229.53 | 0 |
| 保利财务有限公司 | 在被投资单位持股 10% | 0 | -76,802,985.00 | 76,802,985.00 | 0 |
| 韶山光大村镇银行股份有限公司 | 在被投资单位持股 8% | 0 | -4,000,000.00 | 4,000,000.00 | 0 |
| 信保(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙) | 公司为有限合伙人，共认缴并实际出资6亿元，截至2013年末已累计收回投资1.56亿元。 | 0 | -444,000,000.00 | 444,000,000.00 | 0 |
| 合计 | - | 0 | -535,554,214.53 | 535,554,214.53 | 0 |

长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响的说明

根据最新的会计准则规定，对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的“长期股权投资”应按照《企业会计准则第 22 号-金融工具确认及计量》进行处理。因此，公司变更了对上述被投资单位的核算方式，由长期股权投资成本法核算变为按可供出售金融资产核算，并按要求追溯调整期初数，涉及金额 53,555.42 万元，从“长期股权投资”科

目转出计入“可供出售金融资产”，有关调整仅对上述两个报表项目金额产生影响，对本公司 2013 年度合并财务报表其他项目金额未产生影响。