

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 2020 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	1,147,900,080,949.87	1,033,208,719,569.41	11.10
归属于上市公司股东的净资产	165,567,927,504.09	156,021,944,764.20	6.12
	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	-18,157,958,031.33	9,221,083,041.57	-296.92
营业收入	117,404,057,036.83	111,794,012,016.44	5.02
归属于上市公司股东的净利润	13,203,563,864.92	12,833,373,316.39	2.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	12,874,667,738.97	12,259,337,742.62	5.02
加权平均净资产收益率(%)	8.14	10.24	减少 2.10 个百分点
基本每股收益(元/股)	1.11	1.08	2.86
稀释每股收益(元/股)	1.11	1.08	2.86

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	-8,308,715.15	-18,418,442.25
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	7,053,682.10	16,649,007.74
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	-95,888,785.79	253,795,018.80
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	94,090,830.26	152,188,366.36

其他符合非经常性损益定义的损益项目	25,881,695.64	64,528,042.51
少数股东权益影响额（税后）	-16,638,334.06	-37,953,494.49
所得税影响额	-85,405,360.21	-101,892,372.72
合计	-79,214,987.21	328,896,125.95

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）		210,750				
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	37.70	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	499,282,260	4.17	0	无	0	其他
泰康人寿保险有限责任公司 —分红—个人分红—019L— FH002 沪	491,870,268	4.11	0	无	0	其他
中国证券金融股份有限公司	357,138,847	2.98	0	无	0	国有法人
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	210,188,184	1.76	0	质押	195,650,000	境内非国 有法人
中央汇金资产管理有限责任 公司	179,655,800	1.50	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	0.96	0	无	0	其他
全国社保基金一一八组合	92,538,689	0.77	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			
香港中央结算有限公司	499,282,260	人民币普通股	499,282,260			
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			
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	210,188,184	人民币普通股	210,188,184			
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
全国社保基金一一八组合	92,538,689	人民币普通股	92,538,689
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；本公司第三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

2020 年下半年以来，国内新冠疫情得到有效控制，国民经济逐步恢复，央行保持流动性整体合理充裕。报告期内，房地产行业继续保持调控定力，持续加强房地产金融审慎管理，行业整体呈现出平稳增长趋势，市场成交也恢复至去年同期水平。2020 年前三季度，全国商品房销售面积 11.71 亿平方米，同比减少 1.8%；销售金额 11.56 万亿元，同比增长 3.7%；全国房地产开发投资 10.35 万亿元，同比增长 5.6%；全国房屋新开工面积 16.01 亿平方米，同比减少 3.4%。截至三季度末，全国商品房待售面积 4.96 亿平方米，同比增长 0.5%。

2020 年前三季度，公司累计实现签约金额 3673.78 亿元，签约面积 2444.06 万平方米，分别同比增长 5.94% 和 6.55%，其中第三季度分别同比增长 51.72% 和 44.81%；新拓展项目 88 个，新增容积率面积 1982 万平方米，总拓展成本 1314 亿元，其中 38 个核心城市拓展金额占比 83%。前三季度，公司新开工面积 3839 万平方米，竣工面积 2203 万平方米，分别同比增长 4.4% 和 27.9%。截至三季度末，公司共有在建拟建项目 714 个，在建面积 14021 万平方米，待开发面积 7075 万平方米。

报告期内，公司实现营业收入 1174.04 亿元，净利润 183.27 亿元，归母净利润 132.04 亿元，分别同比增长 5.02%、4.40% 和 2.88%；受结转结构影响，毛利率为 34.02%，较去年同期下降 1.87 个百分点；实现销售回笼 3317.42 亿元，回笼率达到 90.3%，继续维持在 90% 以上水平。截至报告期末，公司总资产 11479.00 亿元，净资产 2531.59 亿元，资产负债率为 77.95%，扣除预收账款后资产负债率为 65.61%，现金短债比 1.91，负债结构较为合理，短期偿债能力较强。

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
应收账款	244,106.42	184,527.80	59,578.62	32.29	应收房款、工程款增加
发放贷款和垫款	187,332.61	49,188.70	138,143.91	280.84	小贷公司业务规模扩大

预收款项	40,520.98	32,781,289.89	-32,740,768.92	-99.88	执行新收入准则， 报表项目调整，详见“四、附录-4.2”
合同负债	37,970,472.95	93,673.19	37,876,799.76	40,435.05	
递延所得税 负债	104,477.32	36,876.91	67,600.41	183.31	
应交税费	-1,841,035.55	-908,921.20	-932,114.36	-	预缴企业所得税 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 (%)	主要原因
投资收益	249,078.31	160,887.66	88,190.65	54.82	对合营联营企业的投资收益增加
公允价值变动收益	-794.75	50,689.02	-51,483.77	101.57	投资金融资产公允价值波动
信用减值损失	-9,195.35	-4,551.36	-4,643.99	-	计提坏账准备增加

项目	本期数 (1-9月)	上年同期数 (1-9月)	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
经营活动产生的 现金流量净额	-1,815,795.80	922,108.30	-2,737,904.11	-296.92	合作项目往来款投入增加
投资活动产生的 现金流量净额	-1,086,155.07	-88,228.53	-997,926.54	-	投资、收购现金支出同比增加
筹资活动产生的 现金流量净额	1,254,206.79	-487,915.51	1,742,122.30	-	净增有息负债、中期票据

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、公司债券发行情况

发行日期	发行规模 (亿元)	期限 (年)	利率(%)	公告索引
2020年4月1日	20	3+2	3.00	《保利发展控股集团股份有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）发行结果公告》（公告编号2020-013）
2020年6月22日	15	3+2	3.14	《保利发展控股集团股份有限公司公开发行2020年公司债券（第二期）发行结果公告》
	5	5+2	3.78	
2020年9月29日	7	3+2	3.72	《保利发展控股集团股份有限公司公开发行2020年公司债券（第三期）发行结果公告》
	16.10	5+2	4.18	

2、中期票据发行情况

发行日期	发行规模 (亿元)	期限 (年)	利率(%)	公告索引
2020 年 2 月 21 日	9	3+N	3.39	《保利发展控股集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据发行结果公告》(公告编号 2020-009)
2020 年 4 月 10 日	15	3+N	3.07	《保利发展控股集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据发行结果公告》(公告编号 2020-018)
2020 年 4 月 21 日	6	5+N	3.49	《保利发展控股集团股份有限公司 2020 年度第三期中期票据发行结果公告》(公告编号 2020-028)
2020 年 5 月 26 日	15	3+N	3.18	《保利发展控股集团股份有限公司 2020 年度第四期中期票据发行结果公告》(公告编号 2020-035)

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	2020 年 10 月 30 日