

保利房地产（集团）股份有限公司

600048

2013 年第三季度报告

目录

| | | |
|----|--------------------|---|
| 一、 | 重要提示..... | 3 |
| 二、 | 公司主要财务数据和股东变化..... | 3 |
| 三、 | 重要事项..... | 5 |
| 四、 | 附录..... | 7 |

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

| | |
|-------------|-----|
| 公司负责人姓名 | 宋广菊 |
| 主管会计工作负责人姓名 | 朱铭新 |
| 会计机构负责人姓名 | 张曦 |

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 公司第三季度报告中的财务报表未经审计。

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 | 305,484,081,753.60 | 251,168,617,582.24 | 21.63 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 45,603,710,763.37 | 42,486,380,748.20 | 7.34 |
| | 年初至报告期末 (1-9月) | 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 | -8,017,230,890.64 | 10,965,205,110.46 | -173.12 |
| | 年初至报告期末 (1-9月) | 年初至上年报告期末 (1-9月) | 比上年同期增减(%) |
| 营业收入 | 44,268,599,712.69 | 31,307,091,184.17 | 41.40 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 4,611,896,702.77 | 3,820,524,489.96 | 20.71 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 4,584,141,229.61 | 3,754,192,720.83 | 22.11 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 10.50 | 10.48 | 增加0.02个百分点 |
| 基本每股收益(元/股) | 0.65 | 0.54 | 20.71 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.65 | 0.54 | 20.71 |

扣除非经常性损益项目和金额：

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 | -875,024.02 | -941,182.76 |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | 16,069,182.85 | 38,453,635.20 |

| | | |
|---------------|---------------|----------------|
| 所得税影响额 | -4,094,123.29 | -10,575,707.35 |
| 少数股东权益影响额（税后） | -941,792.81 | 818,728.07 |
| 合计 | 10,158,242.73 | 27,755,473.16 |

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的持股情况表

单位：股

| 股东总数 | | 136,427 | | | |
|----------------------------------|-----------------|---------|---------------|-------------|------------|
| 前十名股东持股情况 | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例(%) | 持股总数 | 持有有限售条件股份数量 | 质押或冻结的股份数量 |
| 保利南方集团有限公司 | 国有法人 | 42.14 | 3,007,916,449 | 0 | 无 |
| 广东华美国际投资集团有限公司 | 境内非国有法人 | 2.07 | 147,565,000 | 0 | 无 |
| 中国保利集团公司 | 国有法人 | 1.95 | 139,031,682 | 0 | 无 |
| 全国社保基金四零七组合 | 其他 | 1.37 | 97,889,140 | 0 | 无 |
| 国信证券股份有限公司 | 其他 | 1.20 | 85,931,087 | 0 | 无 |
| 中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002沪 | 其他 | 1.03 | 73,316,765 | 0 | 无 |
| 全国社保基金四零二组合 | 其他 | 0.83 | 59,219,840 | 0 | 无 |
| 朱前记 | 境内自然人 | 0.80 | 57,002,467 | 0 | 无 |
| 张克强 | 境内自然人 | 0.69 | 49,247,000 | 0 | 无 |
| 中国工商银行—广发聚富开放式证券投资基金 | 其他 | 0.62 | 44,000,016 | 0 | 无 |
| 前十名无限售条件流通股股东持股情况 | | | | | |
| 股东名称（全称） | 期末持有无限售条件流通股的数量 | | 股份种类 | | |
| 保利南方集团有限公司 | 3,007,916,449 | | 人民币普通股 | | |
| 广东华美国际投资集团有限公司 | 147,565,000 | | 人民币普通股 | | |
| 中国保利集团公司 | 139,031,682 | | 人民币普通股 | | |
| 全国社保基金四零七组合 | 97,889,140 | | 人民币普通股 | | |
| 国信证券股份有限公司 | 85,931,087 | | 人民币普通股 | | |
| 中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002沪 | 73,316,765 | | 人民币普通股 | | |
| 全国社保基金四零二组合 | 59,219,840 | | 人民币普通股 | | |
| 朱前记 | 57,002,467 | | 人民币普通股 | | |
| 张克强 | 49,247,000 | | 人民币普通股 | | |
| 中国工商银行—广发聚富开放式证券投资基金 | 44,000,016 | | 人民币普通股 | | |

| | |
|------------------|---|
| 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;本公司第九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。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 公司第三季度简要经营情况

2013年三季度,公司新拓展项目23个,新增容积率面积937万平方米。报告期内,公司新开工面积355万平方米,比去年同期增长47.89%,竣工面积238万平方米,比去年同期增长238.27%。第三季度,公司累计实现房地产签约销售面积225.45万平方米,销售签约金额250.23亿元,比去年同期分别下降2.55%和1.22%。

本年1-9月份,公司新拓展项目43个,新增容积率面积1501万平方米。1-9月份,公司累计新开工面积1209万平方米,竣工面积660万平方米,在建面积3992万平方米,分别比去年同期增长26.2%、55.7%和21.9%,截至2013年9月,公司共有在建拟建项目215个,总占地面积4041万平方米,规划容积率面积8491万平方米。本年1-9月份实现房地产销售签约面积787.48万平方米,销售签约金额886.68亿元,比去年同期分别增长17.68%和17.24%。

报告期内,公司实现营业收入442.69亿元,归属于母公司净利润46.12亿元,分别同比增长41.4%和20.71%。报告期内,公司实现销售回笼786亿元,新增银行贷款470亿元,净增银行贷款172亿元。截至报告期末,公司总资产3054.84亿元,归属于母公司净资产456.04亿元,同比分别增长21.63%和7.34%,账面货币资金351.66亿元。

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 | 109,538.88 | 188,028.36 | -78,489.48 | -41.74 | 应收房款收回较多 |
| 其他应收款 | 985,936.50 | 251,221.94 | 734,714.56 | 292.46 | 与联营、合营企业及子公司合作方股东的往来款增加 |
| 存货 | 23,111,179.55 | 18,964,382.31 | 4,146,797.24 | 21.87 | 房地产项目地价和工程投入增加 |
| 长期股权投资 | 200,191.10 | 135,079.42 | 65,111.68 | 48.20 | 对联营、合营企业的投资增加 |
| 预收款项 | 12,534,723.46 | 9,054,736.35 | 3,479,987.11 | 38.43 | 房地产销售增加,相应预收房款增加 |
| 应交税费 | -975,444.26 | -408,459.76 | -566,984.50 | 不适用 | 所得税汇算清缴及预收房款对应预缴税金增加 |
| 其他应付款 | 2,059,392.85 | 1,529,202.76 | 530,190.09 | 34.67 | 子公司合作方对等投入资金增加 |
| 短期借款 | 57,000.00 | 134,800.00 | -77,800.00 | -57.72 | 偿还短期借款较多 |
| 长期借款 | 7,508,564.98 | 5,585,041.33 | 1,923,523.65 | 34.44 | 根据经营规模扩大的资金需求适当增加借款 |
| 应付债券 | 300,398.36 | 0.00 | 300,398.36 | 不适用 | 当期发行境外美元债 |

单位:万元 币种:人民币

| 项目 | 本期数 | 上年同期数 | 增减额 | 增减幅度 | 主要原因 |
|----|-----|-------|-----|------|------|
|----|-----|-------|-----|------|------|

| | (1-9月) | (1-9月) | | (%) | |
|--------|--------------|--------------|--------------|--------|-----------------------------------|
| 营业收入 | 4,426,859.97 | 3,130,709.12 | 1,296,150.85 | 41.40 | 房地产竣工交楼面积增加及其他业务增长 |
| 营业成本 | 2,977,978.69 | 1,926,554.60 | 1,051,424.09 | 54.58 | 营业收入增长，相应成本增加 |
| 管理费用 | 114,987.95 | 83,448.98 | 31,538.97 | 37.79 | 经营规模扩大、在建项目增加，相应人员薪酬、税费、固定资产折旧等增长 |
| 财务费用 | 97,112.15 | 49,973.57 | 47,138.58 | 94.33 | 不符合资本化条件的借款利息增加 |
| 少数股东损益 | 52,725.42 | 81,856.24 | -29,130.82 | -35.59 | 本期合作项目结转利润的比重降低 |

单位:万元 币种:人民币

| 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 | -801,723.09 | 1,096,520.51 | -1,898,243.60 | -173.12 | 工程款、地价等房地产项目投入增加 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -85,398.14 | 13,601.78 | -98,999.92 | -727.85 | 本期收购子企业及对联营、合营企业的投资增加 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 1,085,976.83 | 636,614.46 | 449,362.37 | 70.59 | 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、2013年7月11日，“08保利债”已完成兑付兑息。

2、2013年8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 亿美元的五年期固定利率债券。债券票面利率为 4.50%，每 100 美元债券发行价 99.061 美元，折合年收益率 4.713%。债券起息日为 2013 年 8 月 6 日，到期日为 2018 年 8 月 6 日，每半年付息一次，债券已于香港联合交易所有限公司上市。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，并分别给予债券“BBB-”、“Baa3”、“BBB+”评级，评级展望为稳定。

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

2003 年 5 月，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本公司签署了《关于避免同业竞争的协议》，承诺避免与本公司发生同业竞争。该承诺在报告期内得到了有效履行。

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

保利房地产（集团）股份有限公司
法定代表人：宋广菊
2013 年 10 月 29 日

四、 附录

4.1

合并资产负债表

2013 年 9 月 30 日

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---------------|--------------------|--------------------|
| 流动资产： | | |
| 货币资金 | 35,165,678,648.49 | 32,672,702,564.71 |
| 结算备付金 | | |
| 拆出资金 | | |
| 交易性金融资产 | | |
| 应收票据 | 2,450,000.00 | 450,000.00 |
| 应收账款 | 1,095,388,831.45 | 1,880,283,617.10 |
| 预付款项 | 19,724,167,905.17 | 16,418,546,908.33 |
| 应收保费 | | |
| 应收分保账款 | | |
| 应收分保合同准备金 | | |
| 应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 其他应收款 | 9,859,364,978.67 | 2,512,219,395.55 |
| 买入返售金融资产 | | |
| 存货 | 231,111,795,528.40 | 189,643,823,082.97 |
| 一年内到期的非流动资产 | | |
| 其他流动资产 | | |
| 流动资产合计 | 296,958,845,892.18 | 243,128,025,568.66 |
| 非流动资产： | | |
| 发放委托贷款及垫款 | | |
| 可供出售金融资产 | | |
| 持有至到期投资 | | |
| 长期应收款 | | |
| 长期股权投资 | 2,001,910,964.96 | 1,350,794,240.14 |
| 投资性房地产 | 4,637,203,575.20 | 4,717,957,237.12 |
| 固定资产 | 1,276,987,340.66 | 1,378,431,326.74 |
| 在建工程 | | |
| 工程物资 | | |
| 固定资产清理 | | |
| 生产性生物资产 | | |
| 油气资产 | | |
| 无形资产 | 12,488,349.49 | 10,865,134.46 |
| 开发支出 | | |
| 商誉 | 10,346,821.03 | 10,342,507.30 |
| 长期待摊费用 | 34,669,765.54 | 36,575,772.80 |
| 递延所得税资产 | 551,629,044.54 | 535,625,795.02 |
| 其他非流动资产 | | |

| | | |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| 非流动资产合计 | 8,525,235,861.42 | 8,040,592,013.58 |
| 资产总计 | 305,484,081,753.60 | 251,168,617,582.24 |
| 流动负债： | | |
| 短期借款 | 570,000,000.00 | 1,348,000,000.00 |
| 向中央银行借款 | | |
| 吸收存款及同业存放 | | |
| 拆入资金 | | |
| 交易性金融负债 | | |
| 应付票据 | | |
| 应付账款 | 11,150,100,614.92 | 12,792,887,608.57 |
| 预收款项 | 125,347,234,558.75 | 90,547,363,466.08 |
| 卖出回购金融资产款 | | |
| 应付手续费及佣金 | | |
| 应付职工薪酬 | 106,590,131.84 | 94,122,306.35 |
| 应交税费 | -9,754,442,566.85 | -4,084,597,633.60 |
| 应付利息 | 122,251,918.02 | 151,141,842.94 |
| 应付股利 | 23,322,626.00 | 6,158,426.00 |
| 其他应付款 | 20,593,928,503.19 | 15,292,027,631.39 |
| 应付分保账款 | | |
| 保险合同准备金 | | |
| 代理买卖证券款 | | |
| 代理承销证券款 | | |
| 一年内到期的非流动负债 | 18,674,230,743.00 | 24,324,029,407.39 |
| 其他流动负债 | | |
| 流动负债合计 | 166,833,216,528.87 | 140,471,133,055.12 |
| 非流动负债： | | |
| 长期借款 | 75,085,649,780.00 | 55,850,413,333.13 |
| 应付债券 | 3,003,983,617.43 | |
| 长期应付款 | | |
| 专项应付款 | | |
| 预计负债 | | |
| 递延所得税负债 | 63,691,216.09 | 67,550,710.19 |
| 其他非流动负债 | | |
| 非流动负债合计 | 78,153,324,613.52 | 55,917,964,043.32 |
| 负债合计 | 244,986,541,142.39 | 196,389,097,098.44 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | |
| 实收资本（或股本） | 7,137,994,391.00 | 7,137,994,391.00 |
| 资本公积 | 10,938,367,953.53 | 10,776,925,472.63 |
| 减：库存股 | | |
| 专项储备 | | |
| 盈余公积 | 811,701,777.25 | 811,701,777.25 |
| 一般风险准备 | | |
| 未分配利润 | 26,714,191,756.56 | 23,758,309,752.50 |
| 外币报表折算差额 | 1,454,885.03 | 1,449,354.82 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 45,603,710,763.37 | 42,486,380,748.20 |

| | | |
|------------|--------------------|--------------------|
| 少数股东权益 | 14,893,829,847.84 | 12,293,139,735.60 |
| 所有者权益合计 | 60,497,540,611.21 | 54,779,520,483.80 |
| 负债和所有者权益总计 | 305,484,081,753.60 | 251,168,617,582.24 |

公司法定代表人：宋广菊 主管会计工作负责人：朱铭新 会计机构负责人：张曦

母公司资产负债表

2013 年 9 月 30 日

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| 流动资产： | | |
| 货币资金 | 6,111,774,906.49 | 7,097,116,519.52 |
| 交易性金融资产 | | |
| 应收票据 | | |
| 应收账款 | 82,256,516.22 | 90,222,729.82 |
| 预付款项 | 2,596,590,388.32 | 2,355,455,436.57 |
| 应收利息 | | |
| 应收股利 | 290,315,469.00 | 16,416,469.00 |
| 其他应收款 | 42,673,853,441.34 | 29,200,630,539.96 |
| 存货 | 11,059,459,662.92 | 12,507,731,746.06 |
| 一年内到期的非流动资产 | | |
| 其他流动资产 | | |
| 流动资产合计 | 62,814,250,384.29 | 51,267,573,440.93 |
| 非流动资产： | | |
| 可供出售金融资产 | | |
| 持有至到期投资 | | |
| 长期应收款 | | |
| 长期股权投资 | 8,600,091,563.19 | 6,609,465,500.86 |
| 投资性房地产 | 665,153,346.13 | 686,491,730.31 |
| 固定资产 | 100,111,590.20 | 102,386,474.00 |
| 在建工程 | | |
| 工程物资 | | |
| 固定资产清理 | | |
| 生产性生物资产 | | |
| 油气资产 | | |
| 无形资产 | 6,988,050.67 | 5,651,716.11 |
| 开发支出 | | |
| 商誉 | | |
| 长期待摊费用 | | |
| 递延所得税资产 | 3,108,743.89 | 2,852,171.09 |
| 其他非流动资产 | | |
| 非流动资产合计 | 9,375,453,294.08 | 7,406,847,592.37 |
| 资产总计 | 72,189,703,678.37 | 58,674,421,033.30 |
| 流动负债： | | |
| 短期借款 | | |

| | | |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| 交易性金融负债 | | |
| 应付票据 | | |
| 应付账款 | 204,764,113.36 | 546,990,984.36 |
| 预收款项 | 13,075,929,005.26 | 9,371,231,185.78 |
| 应付职工薪酬 | 13,343,422.22 | 11,495,277.35 |
| 应交税费 | -1,475,994,228.25 | -778,571,453.78 |
| 应付利息 | | 143,490,410.96 |
| 应付股利 | | |
| 其他应付款 | 29,726,785,567.86 | 14,914,099,048.31 |
| 一年内到期的非流动负债 | 3,545,594,740.00 | 6,417,408,479.56 |
| 其他流动负债 | | |
| 流动负债合计 | 45,090,422,620.45 | 30,626,143,932.54 |
| 非流动负债： | | |
| 长期借款 | 6,756,765,780.00 | 6,816,711,835.00 |
| 应付债券 | | |
| 长期应付款 | | |
| 专项应付款 | | |
| 预计负债 | | |
| 递延所得税负债 | | |
| 其他非流动负债 | | |
| 非流动负债合计 | 6,756,765,780.00 | 6,816,711,835.00 |
| 负债合计 | 51,847,188,400.45 | 37,442,855,767.54 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | |
| 实收资本（或股本） | 7,137,994,391.00 | 7,137,994,391.00 |
| 资本公积 | 10,796,667,770.58 | 10,718,421,936.27 |
| 减：库存股 | | |
| 专项储备 | | |
| 盈余公积 | 811,701,777.25 | 811,701,777.25 |
| 一般风险准备 | | |
| 未分配利润 | 1,596,151,339.09 | 2,563,447,161.24 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 20,342,515,277.92 | 21,231,565,265.76 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 72,189,703,678.37 | 58,674,421,033.30 |

公司法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：张曦

4.2

合并利润表

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

| 项目 | 本期金额 (7-9月) | 上期金额 (7-9月) | 年初至报告期期末 金额(1-9月) | 上年年初至报告期期 末金额(1-9月) |
|----------|-------------------|-------------------|----------------------|------------------------|
| 一、营业总收入 | 13,724,363,030.04 | 11,124,168,150.94 | 44,268,599,712.69 | 31,307,091,184.17 |
| 其中：营业收入 | 13,724,363,030.04 | 11,124,168,150.94 | 44,268,599,712.69 | 31,307,091,184.17 |
| 利息收入 | | | | |
| 已赚保费 | | | | |
| 手续费及佣金收入 | | | | |

| | | | | |
|-----------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| 二、营业总成本 | 11,821,554,759.99 | 9,329,568,519.35 | 37,460,778,255.23 | 25,213,701,302.10 |
| 其中：营业成本 | 9,186,629,616.52 | 7,008,706,401.51 | 29,779,786,870.58 | 19,265,546,007.70 |
| 利息支出 | | | | |
| 手续费及佣金支出 | | | | |
| 退保金 | | | | |
| 赔付支出净额 | | | | |
| 提取保险合同准备金净额 | | | | |
| 保单红利支出 | | | | |
| 分保费用 | | | | |
| 营业税金及附加 | 1,324,052,982.30 | 1,356,991,156.65 | 4,361,099,145.50 | 3,611,081,746.72 |
| 销售费用 | 529,100,586.94 | 408,558,406.11 | 1,227,088,772.68 | 970,482,839.94 |
| 管理费用 | 372,295,768.83 | 295,116,220.91 | 1,149,879,453.25 | 834,489,822.18 |
| 财务费用 | 413,255,079.38 | 240,567,570.53 | 971,121,537.52 | 499,735,663.90 |
| 资产减值损失 | -3,779,273.98 | 19,628,763.64 | -28,197,524.30 | 32,365,221.66 |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | | | | |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 34,210,432.00 | 2,794,132.11 | 201,417,957.68 | 201,478,963.27 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 34,210,432.00 | 2,794,132.12 | 198,116,724.82 | 198,975,070.17 |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列） | | | | |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | 1,937,018,702.05 | 1,797,393,763.70 | 7,009,239,415.14 | 6,294,868,845.34 |
| 加：营业外收入 | 24,334,542.97 | 82,193,863.83 | 71,012,562.40 | 118,782,888.62 |
| 减：营业外支出 | 9,140,384.14 | 15,722,658.80 | 33,500,109.96 | 32,551,958.01 |
| 其中：非流动资产处置损失 | 1,075,402.45 | 7,917.48 | 1,220,844.60 | 118,020.76 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 1,952,212,860.88 | 1,863,864,968.73 | 7,046,751,867.58 | 6,381,099,775.95 |
| 减：所得税费用 | 493,931,892.30 | 479,261,715.87 | 1,907,600,921.72 | 1,742,012,850.52 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | 1,458,280,968.58 | 1,384,603,252.86 | 5,139,150,945.86 | 4,639,086,925.43 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 1,205,060,554.17 | 1,309,976,462.09 | 4,611,896,702.77 | 3,820,524,489.96 |
| 少数股东损益 | 253,220,414.41 | 74,626,790.77 | 527,254,243.09 | 818,562,435.47 |
| 六、每股收益： | | | | |
| （一）基本每股收益 | 0.17 | 0.18 | 0.65 | 0.54 |
| （二）稀释每股收益 | 0.17 | 0.18 | 0.65 | 0.54 |

| | | | | |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 七、其他综合收益 | 68,571.13 | -611,728.04 | 5,530.21 | -1,692,509.67 |
| 八、综合收益总额 | 1,458,349,539.71 | 1,383,991,524.82 | 5,139,156,476.07 | 4,637,394,415.76 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 1,205,129,125.30 | 1,309,364,734.05 | 4,611,902,232.98 | 3,818,831,980.29 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | 253,220,414.41 | 74,626,790.77 | 527,254,243.09 | 818,562,435.47 |

公司法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：张曦

母公司利润表

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

| 项目 | 本期金额 (7-9月) | 上期金额 (7-9月) | 年初至报告期末 末金额(1-9月) | 上年年初至报 告期末金额 (1-9月) |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------------|---------------------------|
| 一、营业收入 | 42,337,015.60 | 141,135,125.35 | 3,734,479,524.41 | 897,454,688.05 |
| 减：营业成本 | 3,627,189.96 | -333,334.83 | 2,671,493,852.24 | 521,886,699.26 |
| 营业税金及附加 | 7,765,366.85 | 5,736,819.45 | 268,773,808.16 | 84,025,887.85 |
| 销售费用 | 37,566,397.13 | 42,175,373.78 | 97,549,211.51 | 76,204,451.31 |
| 管理费用 | 53,345,040.64 | 26,168,386.16 | 169,235,395.92 | 98,302,683.22 |
| 财务费用 | 202,376,673.11 | 254,432,847.29 | 593,420,685.11 | 508,869,515.02 |
| 资产减值损失 | -583,281.30 | 721,100.16 | -1,821,703.41 | 756,939.61 |
| 加：公允价值变动 收益（损失以“-”号 填列） | | | | |
| 投资收益（损失以 “-”号填列） | 422,470,386.93 | 309,780,611.37 | 729,854,495.19 | 989,922,517.59 |
| 其中：对联营企业 和合营企业的投资收益 | 17,970,386.93 | 2,371,195.79 | 55,244,877.73 | 7,679,208.90 |
| 二、营业利润（亏损以 “-”号填列） | 160,710,016.14 | 122,014,544.71 | 665,682,770.07 | 597,331,029.37 |
| 加：营业外收入 | 797,666.36 | 49,809,344.40 | 6,509,303.56 | 49,934,869.41 |
| 减：营业外支出 | 256,717.60 | 693,253.28 | 529,808.62 | 4,433,231.97 |
| 其中：非流动资产 处置损失 | 547.60 | | 9,038.92 | 48,572.01 |
| 三、利润总额（亏损总 额以“-”号填列） | 161,250,964.90 | 171,130,635.83 | 671,662,265.01 | 642,832,666.81 |
| 减：所得税费用 | -50,272,355.01 | -236,361.10 | -17,056,611.55 | |
| 四、净利润（净亏损以 “-”号填列） | 211,523,319.91 | 171,366,996.93 | 688,718,876.56 | 642,832,666.81 |
| 五、每股收益： | | | | |
| （一）基本每股收益 | | | | |
| （二）稀释每股收益 | | | | |
| 六、其他综合收益 | | | | |
| 七、综合收益总额 | 211,523,319.91 | 171,366,996.93 | 688,718,876.56 | 642,832,666.81 |

公司法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：张曦

4.3

合并现金流量表

2013 年 1—9 月

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

| 项目 | 年初至报告期末金额 (1-9 月) | 上年年初至报告期末 金额 (1-9 月) |
|-------------------------------|----------------------|-------------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 79,894,675,842.89 | 60,851,809,059.27 |
| 客户存款和同业存放款项净增加额 | | |
| 向中央银行借款净增加额 | | |
| 向其他金融机构拆入资金净增加额 | | |
| 收到原保险合同保费取得的现金 | | |
| 收到再保险业务现金净额 | | |
| 保户储金及投资款净增加额 | | |
| 处置交易性金融资产净增加额 | | |
| 收取利息、手续费及佣金的现金 | | |
| 拆入资金净增加额 | | |
| 回购业务资金净增加额 | | |
| 收到的税费返还 | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 9,849,256,379.19 | 5,507,660,737.83 |
| 经营活动现金流入小计 | 89,743,932,222.08 | 66,359,469,797.10 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 66,705,158,331.31 | 41,672,698,834.73 |
| 客户贷款及垫款净增加额 | | |
| 存放中央银行和同业款项净增加额 | | |
| 支付原保险合同赔付款项的现金 | | |
| 支付利息、手续费及佣金的现金 | | |
| 支付保单红利的现金 | | |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 1,477,214,260.95 | 1,109,937,344.70 |
| 支付的各项税费 | 13,613,911,127.11 | 10,269,906,335.24 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 15,964,879,393.35 | 2,341,722,171.97 |
| 经营活动现金流出小计 | 97,761,163,112.72 | 55,394,264,686.64 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -8,017,230,890.64 | 10,965,205,110.46 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | |
| 收回投资收到的现金 | 120,000,000.00 | 180,668,720.00 |
| 取得投资收益收到的现金 | 27,301,232.86 | 2,503,893.11 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收 回的现金净额 | 469,998.92 | 252,270.98 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | |
| 投资活动现金流入小计 | 147,771,231.78 | 183,424,884.09 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支 付的现金 | 57,273,892.41 | 47,107,039.11 |

| | | |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| 投资支付的现金 | 601,000,000.00 | 300,000.00 |
| 质押贷款净增加额 | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 343,478,699.55 | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | |
| 投资活动现金流出小计 | 1,001,752,591.96 | 47,407,039.11 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -853,981,360.18 | 136,017,844.98 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | |
| 吸收投资收到的现金 | 2,470,643,138.33 | 1,285,751,947.06 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | 2,470,643,138.33 | 1,285,751,947.06 |
| 取得借款收到的现金 | 46,351,070,000.00 | 34,408,080,000.00 |
| 发行债券收到的现金 | 3,013,185,429.55 | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | |
| 筹资活动现金流入小计 | 51,834,898,567.88 | 35,693,831,947.06 |
| 偿还债务支付的现金 | 34,150,299,884.52 | 23,678,769,246.66 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 6,691,688,702.51 | 5,429,834,618.35 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | 290,988,716.48 | 221,867,669.41 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 133,141,660.51 | 219,083,521.32 |
| 筹资活动现金流出小计 | 40,975,130,247.54 | 29,327,687,386.33 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 10,859,768,320.34 | 6,366,144,560.73 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | -23,542,255.86 | -916,165.16 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 1,965,013,813.66 | 17,466,451,351.01 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 32,580,034,779.81 | 18,152,615,651.13 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 34,545,048,593.47 | 35,619,067,002.14 |

公司法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：张曦

母公司现金流量表

2013 年 1—9 月

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

| 项目 | 年初至报告期期末金额 (1-9月) | 上年年初至报告期期末 金额(1-9月) |
|-----------------------|----------------------|------------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 7,459,463,787.89 | 6,438,494,503.36 |
| 收到的税费返还 | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 87,524,635,502.45 | 47,846,401,257.79 |
| 经营活动现金流入小计 | 94,984,099,290.34 | 54,284,895,761.15 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 2,110,793,551.67 | 1,564,364,122.71 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 63,720,068.65 | 63,900,680.56 |
| 支付的各项税费 | 1,024,046,783.08 | 558,801,071.11 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 85,536,427,787.44 | 49,863,730,452.77 |
| 经营活动现金流出小计 | 88,734,988,190.84 | 52,050,796,327.15 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 6,249,111,099.50 | 2,234,099,434.00 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | |
| 收回投资收到的现金 | 120,000,000.00 | 67,598,054.48 |
| 取得投资收益收到的现金 | 422,554,432.86 | 314,374,638.63 |

| | | |
|---------------------------|-------------------|------------------|
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 400.00 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | |
| 投资活动现金流入小计 | 542,554,432.86 | 381,973,093.11 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 4,862,837.57 | 2,129,779.00 |
| 投资支付的现金 | 2,077,225,000.00 | 100,000,000.00 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | |
| 投资活动现金流出小计 | 2,082,087,837.57 | 102,129,779.00 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -1,539,533,404.71 | 279,843,314.11 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | |
| 吸收投资收到的现金 | | |
| 取得借款收到的现金 | 3,794,000,000.00 | 6,400,000,000.00 |
| 发行债券收到的现金 | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | |
| 筹资活动现金流入小计 | 3,794,000,000.00 | 6,400,000,000.00 |
| 偿还债务支付的现金 | 6,731,946,055.00 | 2,832,946,055.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 2,735,132,770.77 | 2,034,597,601.05 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 21,840,482.05 | 24,487,592.68 |
| 筹资活动现金流出小计 | 9,488,919,307.82 | 4,892,031,248.73 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -5,694,919,307.82 | 1,507,968,751.27 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | -985,341,613.03 | 4,021,911,499.38 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 7,097,116,519.52 | 1,857,308,384.78 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 6,111,774,906.49 | 5,879,219,884.16 |

公司法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：张曦