

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 2015 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.....	6
四、	附录.....	8

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	395,823,884,254.18	365,765,643,330.35	8.22
归属于上市公司股东的净资产	65,751,403,864.73	61,409,537,570.28	7.07
	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	19,692,953,941.20	-18,115,648,251.67	不适用
营业收入	63,399,840,631.20	52,214,718,418.30	21.42
归属于上市公司股东的净利润	6,469,728,592.11	6,079,512,372.65	6.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	6,384,331,572.65	5,906,850,893.20	8.08
加权平均净资产收益率(%)	10.16	11.33	减少 1.17 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.60	0.57	5.26
稀释每股收益(元/股)	0.60	0.57	5.26

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	-80,483.77	16,317,512.91
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	37,252,215.25	104,499,343.22
所得税影响额	-10,421,890.98	-23,327,087.91
少数股东权益影响额(税后)	-6,399,128.84	-12,092,748.76
合计	20,350,711.66	85,397,019.46

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）			347,293			
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	41.95	0	无	0	国有法人
中国证券金融股份有限公司	321,582,780	2.99	0	无	0	国有法人
广东华美国际投资集团有限公司	219,690,000	2.04	0	质押	21,000,000	境内非国有法人
中国保利集团公司	212,487,523	1.98	0	无	0	国有法人
中央汇金投资有限责任公司	179,655,800	1.67	0	无	0	国有法人
国信证券股份有限公司	116,444,700	1.08	0	无	0	其他
朱前记	84,656,156	0.79	0	无	0	境内自然人
张克强	83,870,500	0.78	0	无	0	境内自然人
博时基金—农业银行—博时中证 金融资产管理计划	82,970,600	0.77	0	无	0	其他
大成基金—农业银行—大成中证 金融资产管理计划	82,970,600	0.77	0	无	0	其他
华夏基金—农业银行—华夏中证 金融资产管理计划	82,970,600	0.77	0	无	0	其他
银华基金—农业银行—银华中证 金融资产管理计划	82,970,600	0.77	0	无	0	其他
南方基金—农业银行—南方中证 金融资产管理计划	82,970,600	0.77	0	无	0	其他
易方达基金—农业银行—易方达 中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77	0	无	0	其他
中欧基金—农业银行—中欧中证 金融资产管理计划	82,970,600	0.77	0	无	0	其他
广发基金—农业银行—广发中证 金融资产管理计划	82,970,600	0.77	0	无	0	其他
工银瑞信基金—农业银行—工银 瑞信中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77	0	无	0	其他
嘉实基金—农业银行—嘉实中证 金融资产管理计划	82,970,600	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			
中国证券金融股份有限公司	321,582,780	人民币普通股	321,582,780			
广东华美国际投资集团有限公司	219,690,000	人民币普通股	219,690,000			
中国保利集团公司	212,487,523	人民币普通股	212,487,523			
中央汇金投资有限责任公司	179,655,800	人民币普通股	179,655,800			
国信证券股份有限公司	116,444,700	人民币普通股	116,444,700			
朱前记	84,656,156	人民币普通股	84,656,156			
张克强	83,870,500	人民币普通股	83,870,500			
博时基金—农业银行—博时中证 金融资产管理计划	82,970,600	人民币普通股	82,970,600			

大成基金—农业银行—大成中证金融资产管理计划	82,970,600	人民币普通股	82,970,600
华夏基金—农业银行—华夏中证金融资产管理计划	82,970,600	人民币普通股	82,970,600
银华基金—农业银行—银华中证金融资产管理计划	82,970,600	人民币普通股	82,970,600
南方基金—农业银行—南方中证金融资产管理计划	82,970,600	人民币普通股	82,970,600
易方达基金—农业银行—易方达中证金融资产管理计划	82,970,600	人民币普通股	82,970,600
中欧基金—农业银行—中欧中证金融资产管理计划	82,970,600	人民币普通股	82,970,600
广发基金—农业银行—广发中证金融资产管理计划	82,970,600	人民币普通股	82,970,600
工银瑞信基金—农业银行—工银瑞信中证金融资产管理计划	82,970,600	人民币普通股	82,970,600
嘉实基金—农业银行—嘉实中证金融资产管理计划	82,970,600	人民币普通股	82,970,600
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；本公司第八大股东张克强持有本公司第三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 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

2015 年前三季度，进出口贸易增长乏力，固定资产投资增速持续放缓，中国经济发展困难加大，下行压力突出；证券市场和人民币汇率大幅波动，央行连续降息降准等措施持续向市场注入流动性。宽松的货币政策和首付比例政策降低、购房补贴、税收优惠等政策的持续出台，有利于房地产销售市场持续回暖。1-9 月份，全国实现商品房销售面积 8.29 亿平方米、销售金额 5.67 万亿元，同比分别增长 7.5%和 15.3%。

2015 年前三季度，公司紧抓市场转暖机遇，销售业绩稳步提升，公司实现签约金额 1097.88 亿元、签约面积 857.63 万平方米，同比分别增长 19.60%和 19.91%。未来公司将进一步加快推货节奏，有效提升全新开盘项目数量，并采取区域差异化策略，确保销售业绩稳定增长。

2015 年前三季度，公司审慎控制项目开发节奏，新开工面积 1069 万平方米，竣工面积 724 万平方米，在建面积 4681 万平方米，分别比去年同期增长-16.3%、7.6%和 4.5%。同时公司持续优化区域布局，适时补充土地资源，新拓展项目 28 个，新增容积率面积 728 万平方米，权益比例约 74%，平均楼面地价 4524 元/平方米。截至报告期末，公司房地产项目覆盖 60 个城市，共有在建拟建项目 249 个，总占地面积 4550 万平方米，可售容积率面积 9327 万平方米，待开发面积 5021 万平方米，其中一、二线城市占比超过 74%。

2015 年前三季度，公司实现营业收入 634.00 亿元，归属上市公司股东的净利润 64.70 亿元，同比分别增长 21.42%和 6.42%；毛利率为 35.09%，同比增长 1.46 个百分点；实现销售回笼 1072.69 亿元，同比增长 33.59%；经营活动产生的现金流量净额达 196.93 亿元，期末货币资金余额 417.27 亿元，资金状况良好。截至报告期末，公司总资产 3958.24 亿元，净资产 878.72 亿元，归属上市公司股东的净资产 657.51 亿元，资产负债率为 77.80%；期末预收款项 1505.76 亿元，扣除预收账款后，公司其他负债占总资产比重仅为 39.76%，期末有息借款 1176.51 亿元，比年初减少 6.77%，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
应收账款	214,317.35	334,956.77	-120,639.42	-36.02	应收房款收回较多
其他应收款	2,333,781.77	1,767,806.30	565,975.47	32.02	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	69,955.42	39,955.42	30,000.00	75.08	对房地产基金投资增加
短期借款	75,000.00	325,740.00	-250,740.00	-76.98	偿还短期借款
应付票据	56,052.49	2,572.07	53,480.42	2,079.28	票据支付增加
预收款项	15,057,629.43	11,330,149.04	3,727,480.39	32.90	预收房款增加
应交税费	-1,389,506.99	-742,236.21	-647,270.78	-87.21	预收房款增加,相应预缴税金增加
应付债券	1,326,577.58	703,042.10	623,535.48	88.69	新发行中期票据

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
财务费用	178,394.37	109,569.10	68,825.27	62.81	不符合资本化条件的借款利息增加及汇率变动损失
投资收益	40,875.85	80,290.48	-39,414.63	-49.09	可供出售金融资产分红同比减少
所得税费用	317,856.26	241,805.20	76,051.06	31.45	利润总额增长
少数股东损益	158,613.45	56,825.28	101,788.17	179.12	本期合作项目结转利润的比重提高

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	1,969,295.39	-1,811,564.83	3,780,860.22	208.71	销售回笼增加,房地产项目投入减少
投资活动产生的现金流量净额	-98,661.39	-271,649.18	172,987.79	63.68	对联营合营企业股权投资支出减少
筹资活动产生的现金流量净额	-1,700,532.98	2,293,399.05	-3,993,932.03	-174.15	取得借款减少,偿还借款增加

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、公司于 2015 年 2 月 12 日和 2015 年 5 月 22 日分别发行了 30 亿元的中期票据,利率为 4.70% 和 4.60%,具体发行结果详见 2015 年 2 月 16 日和 2015 年 5 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 2015 年度第一期中期票据发行结果公告》（公告编号 2015-008）和《保利房地产（集团）股份有限公司 2015 年度第二期中期票据发行结果公告》（公告编号 2015-033）。截至本报告出具日,公司累计发行三次中期票据,发行金额合计 70 亿元。

2、2015 年 2 月 25 日，接到公司实际控制人中国保利集团公司（以下简称“保利集团”）通知，保利集团增持本公司股份计划的实施期限已于 2015 年 2 月 24 日届满。2014 年 2 月 25 日至 2015 年 2 月 24 日，保利集团通过上海证券交易所交易系统累计增持本公司股份 270 万股，约占公司总股本的 0.0252%。同时保利集团未在增持实施期间及法定期限内减持其所持本公司股份。该事项详见 2015 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实施期限届满的公告》（公告编号 2015-009）。

2015 年 8 月 27 日，公司实际控制人保利集团通过上海证券交易所交易系统增持本公司股份 80 万股，并计划自 2015 年 8 月 27 日起的 6 个月内继续通过上海证券交易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 2015 年 8 月 28 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 2015-059）。

截至报告期末，保利集团与其全资子公司保利南方集团有限公司（本公司控股股东）合并持有本公司股份 4,724,362,196 股，占公司总股本的 43.9261%。

3、公司 2015 年非公开发行 A 股股票事项已获得国资委批复同意，并已于 2015 年 5 月 28 日经公司 2014 年年度股东大会审议通过，有关申请材料已获得中国证监会受理。公司 2015 年非公开发行 A 股股票方案尚须获得中国证监会的核准后方可实施，公司目前正在积极推进相关工作。

4、公司发行公司债券事项已于 2015 年 9 月 11 日经公司 2015 年第一次临时股东大会审议通过，公司目前正在积极推进相关工作。

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

承诺类型	承诺事项类别	承诺方	承诺内容	承诺履行期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
首次公开发行	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。	长期有效	否	是
首次公开发行	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。	长期有效	否	是
再融资	股份减持相关承诺	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）前六个月内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起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 3 月 17 日前 6 个月至本次发行后 6 个月内	是	是

其他	股份增持相关承诺	中国保利集团公司	2015年8月27日，公司实际控制人保利集团通过上海证券交易所交易系统增持本公司股份80万股，并计划自2015年8月27日起的6个月内继续通过上海证券交易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。	2015年8月27日至2016年2月26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	2015年10月30日

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2015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	41,727,344,047.12	40,069,512,626.00
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	23,767,878.08	3,150,000.00
应收账款	2,143,173,471.81	3,349,567,715.28
预付款项	24,794,308,390.29	22,565,616,676.99
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	23,337,817,675.70	17,678,063,008.80
买入返售金融资产		
存货	287,101,500,799.95	267,192,101,934.69
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	379,127,912,262.95	350,858,011,961.76
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	699,554,214.53	399,554,214.53
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	4,151,521,527.90	3,545,764,026.72
投资性房地产	7,059,496,020.58	7,038,840,353.40
固定资产	3,058,736,675.19	2,477,630,766.49
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	23,054,678.12	18,488,958.62
开发支出		
商誉	10,342,507.30	10,342,507.30
长期待摊费用	30,460,029.87	31,407,816.22
递延所得税资产	1,662,806,337.74	1,385,602,725.31
其他非流动资产		
非流动资产合计	16,695,971,991.23	14,907,631,368.59
资产总计	395,823,884,254.18	365,765,643,330.35
流动负债：		
短期借款	750,000,000.00	3,257,400,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	560,524,897.30	25,720,679.77
应付账款	21,463,052,646.20	22,579,456,096.69
预收款项	150,576,294,324.99	113,301,490,370.56
卖出回购金融资产款		

应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	100,639,185.96	96,397,774.43
应交税费	-13,895,069,930.37	-7,422,362,073.58
应付利息	177,962,146.62	119,463,155.59
应付股利	137,021,626.00	228,905,375.03
其他应付款	31,126,475,528.62	29,715,269,658.05
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		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	27,738,903,802.00	25,411,752,181.00
其他流动负债		
流动负债合计	218,735,804,227.32	187,313,493,217.54
非流动负债：		
长期借款	75,896,074,419.70	90,494,984,084.52
应付债券	13,265,775,824.39	7,030,420,966.22
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	54,312,344.72	54,460,117.54
其他非流动负债		
非流动负债合计	89,216,162,588.81	97,579,865,168.28
负债合计	307,951,966,816.13	284,893,358,385.82
所有者权益		
股本	10,755,245,943.00	10,729,745,027.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	7,082,006,583.32	6,916,930,399.42
减：库存股		
其他综合收益	15,076.45	-40,994.46
专项储备		
盈余公积	1,714,475,367.27	1,714,475,367.27
一般风险准备		
未分配利润	46,199,660,894.69	42,048,427,771.05
归属于母公司所有者权益合计	65,751,403,864.73	61,409,537,570.28
少数股东权益	22,120,513,573.32	19,462,747,374.25

所有者权益合计	87,871,917,438.05	80,872,284,944.53
负债和所有者权益总计	395,823,884,254.18	365,765,643,330.35

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：周东利

母公司资产负债表

2015 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	5,862,382,299.88	5,820,822,408.89
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,269,459.27	1,412,382.08
预付款项	1,578,953,291.63	3,396,230,366.39
应收利息		
应收股利	482,694,369.00	14,397,769.00
其他应收款	82,110,909,959.66	70,354,021,264.38
存货	2,608,786,471.30	5,589,462,412.76
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	92,644,995,850.74	85,176,346,603.50
非流动资产：		
可供出售金融资产	676,802,985.00	376,802,985.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	13,688,275,306.53	12,977,388,687.83
投资性房地产	731,135,104.09	719,713,013.42
固定资产	95,044,139.82	99,357,662.12
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	10,625,169.65	9,362,180.39
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		

递延所得税资产	79,576,799.21	79,987,716.53
其他非流动资产		
非流动资产合计	15,281,459,504.30	14,262,612,245.29
资产总计	107,926,455,355.04	99,438,958,848.79
流动负债：		
短期借款		1,000,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	31,012,271.67	3,893,254.77
应付账款	2,013,803,721.54	1,713,149,730.09
预收款项	834,335,566.92	5,438,273,601.77
应付职工薪酬	16,146,184.97	10,037,248.74
应交税费	-662,608,693.39	-581,151,447.46
应付利息	167,108,333.32	666,666.67
应付股利		
其他应付款	59,507,832,178.83	49,927,956,702.93
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	5,542,000,000.00	3,464,294,740.00
其他流动负债		
流动负债合计	67,449,629,563.86	60,977,120,497.51
非流动负债：		
长期借款	7,669,000,000.00	10,678,122,355.00
应付债券	6,976,361,404.61	1,000,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	14,645,361,404.61	11,678,122,355.00
负债合计	82,094,990,968.47	72,655,242,852.51
所有者权益：		
股本	10,755,245,943.00	10,729,745,027.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	7,526,119,477.34	7,405,712,174.72
减：库存股		

其他综合收益	-28,507.14	-40,994.46
专项储备		
盈余公积	1,714,475,367.27	1,714,475,367.27
未分配利润	5,835,652,106.10	6,933,824,421.75
所有者权益合计	25,831,464,386.57	26,783,715,996.28
负债和所有者权益总计	107,926,455,355.04	99,438,958,848.79

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：周东利

合并利润表

2015 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	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	21,054,878,841.42	18,215,402,626.21	63,399,840,631.20	52,214,718,418.30
其中：营业收入	21,054,878,841.42	18,215,402,626.21	63,399,840,631.20	52,214,718,418.30
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	17,992,749,460.82	15,375,026,338.16	52,678,591,877.92	43,982,024,166.82
其中：营业成本	14,179,587,686.56	12,140,229,426.63	41,151,500,469.68	34,653,440,906.79
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	1,878,978,819.12	1,780,244,840.56	6,688,641,097.73	5,302,027,287.74
销售费用	703,880,964.04	637,674,009.98	1,741,866,907.17	1,672,778,688.11
管理费用	421,491,579.35	398,992,453.12	1,349,268,759.26	1,273,522,108.01
财务费用	825,490,696.90	434,760,434.61	1,783,943,666.04	1,095,690,973.34
资产减值损失	-16,680,285.15	-16,874,826.74	-36,629,021.96	-15,435,797.17
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)	60,545,868.28	352,426,704.42	408,758,451.24	802,904,798.43
其中：对联营企业 和合营企业的投资收益	59,384,485.36	52,426,704.42	390,400,003.44	340,170,249.71
汇兑收益(损失以				

“－”号填列)				
三、营业利润(亏损以“－”号填列)	3,122,675,248.88	3,192,802,992.47	11,130,007,204.52	9,035,599,049.91
加：营业外收入	62,655,260.64	64,170,342.76	154,758,040.93	113,100,313.43
其中：非流动资产处置利得	48,936.46	149,482.07	241,272.64	327,711.69
减：营业外支出	25,484,912.08	11,762,475.09	50,339,520.60	82,882,140.50
其中：非流动资产处置损失	130,803.15	207,596.15	322,095.53	331,430.19
四、利润总额(亏损总额以“－”号填列)	3,159,845,597.44	3,245,210,860.14	11,234,425,724.85	9,065,817,222.84
减：所得税费用	1,004,772,878.86	787,972,055.41	3,178,562,588.38	2,418,052,009.24
五、净利润(净亏损以“－”号填列)	2,155,072,718.58	2,457,238,804.73	8,055,863,136.47	6,647,765,213.60
归属于母公司所有者的净利润	1,520,079,420.10	2,257,255,401.84	6,469,728,592.11	6,079,512,372.65
少数股东损益	634,993,298.48	199,983,402.89	1,586,134,544.36	568,252,840.95
六、其他综合收益的税后净额	-3,932.83		56,070.91	72,196.58
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-3,932.83		56,070.91	72,196.58
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益				
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动				
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益	-3,932.83		56,070.91	72,196.58
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			12,487.32	72,196.58
2.可供出售金融资产公允价值变动损益				
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4.现金流量套期损益的有效部分				

5. 外币财务报表折算差额	-3,932.83		43,583.59	
6. 其他				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额	2,155,068,785.75	2,457,238,804.73	8,055,919,207.38	6,647,837,410.18
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,520,075,487.27	2,257,255,401.84	6,469,784,663.02	6,079,584,569.23
归属于少数股东的综合收益总额	634,993,298.48	199,983,402.89	1,586,134,544.36	568,252,840.95
八、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）	0.14	0.21	0.60	0.57
（二）稀释每股收益（元/股）	0.14	0.21	0.60	0.57

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：周东利

母公司利润表

2015 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	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 期末末金额 (1-9月)
一、营业收入	1,088,746,075.94	1,162,113,701.73	6,371,311,284.67	2,859,361,188.43
减：营业成本	656,413,754.86	720,962,081.87	4,131,429,122.93	1,752,250,101.61
营业税金及附加	94,349,815.63	86,065,031.57	635,728,893.55	209,364,628.76
销售费用	20,738,380.52	41,622,855.86	48,309,439.79	89,998,231.42
管理费用	41,098,601.20	39,723,189.79	141,612,481.54	141,544,485.43
财务费用	286,160,021.49	67,412,639.49	832,783,208.29	409,987,619.70
资产减值损失	82,021.49	102,163.92	1,326,283.94	344,421.91
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）	310,968,105.16	2,995,350,368.39	782,485,623.10	4,043,987,829.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26,024,305.16	27,791,293.74	71,028,823.10	75,612,825.03
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	300,871,585.91	3,201,576,107.62	1,362,607,477.73	4,299,859,529.21
加：营业外收入	1,907,228.18	6,925,762.02	7,169,583.83	8,626,732.91
其中：非流动资产处置利得		103,820.63		103,820.63

减：营业外支出	904,309.84	417,330.14	2,894,188.54	3,019,260.46
其中：非流动资产处置 损失	5,304.76		8,464.95	310.80
三、利润总额（亏损总额以“-” 号填列）	301,874,504.25	3,208,084,539.50	1,366,882,873.02	4,305,467,001.66
减：所得税费用	-1,451,733.83	66,340,337.45	146,559,720.20	78,750,768.46
四、净利润（净亏损以“-” 号填列）	303,326,238.08	3,141,744,202.05	1,220,323,152.82	4,226,716,233.20
五、其他综合收益的税后净额			12,487.32	72,196.58
（一）以后不能重分类进损 益的其他综合收益				
1. 重新计量设定受益计划 净负债或净资产的变动				
2. 权益法下在被投资单位 不能重分类进损益的其他综合 收益中享有的份额				
（二）以后将重分类进损益 的其他综合收益			12,487.32	72,196.58
1. 权益法下在被投资单位 以后将重分类进损益的其他综 合收益中享有的份额			12,487.32	72,196.58
2. 可供出售金融资产公允 价值变动损益				
3. 持有至到期投资重分类 为可供出售金融资产损益				
4. 现金流量套期损益的有 效部分				
5. 外币财务报表折算差额				
6. 其他				
六、综合收益总额	303,326,238.08	3,141,744,202.05	1,220,335,640.14	4,226,788,429.78
七、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/ 股）				
（二）稀释每股收益（元/ 股）				

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：周东利

合并现金流量表

2015 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	上年年初至报告期期
----	----------	-----------

	额（1-9月）	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	101,906,240,161.22	76,039,753,435.69
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		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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	9,120,338,599.66	9,051,395,416.27
经营活动现金流入小计	111,026,578,760.88	85,091,148,851.96
购买商品、接受劳务支付的现金	56,943,915,062.09	70,818,360,554.31
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	2,287,301,478.32	1,896,288,848.55
支付的各项税费	16,986,744,294.01	13,883,384,373.53
支付其他与经营活动有关的现金	15,115,663,985.26	16,608,763,327.24
经营活动现金流出小计	91,333,624,819.68	103,206,797,103.63
经营活动产生的现金流量净额	19,692,953,941.20	-18,115,648,251.67
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	17,001,382.92	444,000,000.00
取得投资收益收到的现金	194,460,112.00	434,373,670.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	361,033.26	225,114.37
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	13,026,740.40	
收到其他与投资活动有关的现金	10,685,015.09	
投资活动现金流入小计	235,534,283.67	878,598,785.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36,872,059.46	62,591,296.26
投资支付的现金	785,267,400.00	3,253,025,735.00
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	138,942,079.00	279,473,517.02
支付其他与投资活动有关的现金	261,066,640.15	

投资活动现金流出小计	1,222,148,178.61	3,595,090,548.28
投资活动产生的现金流量净额	-986,613,894.94	-2,716,491,763.02
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,833,367,655.48	2,268,271,299.08
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,708,827,050.00	2,168,750,000.00
取得借款收到的现金	33,856,482,780.48	52,658,736,637.32
发行债券收到的现金	5,972,060,000.00	3,042,069,916.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	41,661,910,435.96	57,969,077,852.40
偿还债务支付的现金	49,623,745,699.30	26,038,321,895.61
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,984,175,824.49	8,903,492,400.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	478,997,238.00	558,861,246.69
支付其他与筹资活动有关的现金	59,318,664.24	93,273,086.29
筹资活动现金流出小计	58,667,240,188.03	35,035,087,382.40
筹资活动产生的现金流量净额	-17,005,329,752.07	22,933,990,470.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	23,721,171.64	-41,283,294.04
五、现金及现金等价物净增加额	1,724,731,465.83	2,060,567,161.27
加：期初现金及现金等价物余额	39,351,869,298.66	33,112,173,949.23
六、期末现金及现金等价物余额	41,076,600,764.49	35,172,741,110.50

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：周东利

母公司现金流量表

2015 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	1,764,288,271.71	2,625,530,472.06
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	101,355,726,324.16	77,762,724,299.63
经营活动现金流入小计	103,120,014,595.87	80,388,254,771.69
购买商品、接受劳务支付的现金	693,536,755.84	1,658,249,161.52
支付给职工以及为职工支付的现金	88,287,020.27	71,436,363.03
支付的各项税费	980,809,221.67	1,062,844,248.58
支付其他与经营活动有关的现金	100,680,423,312.74	79,520,167,803.02
经营活动现金流出小计	102,443,056,310.52	82,312,697,576.15
经营活动产生的现金流量净额	676,958,285.35	-1,924,442,804.46
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	9,000,000.00	554,710,800.00
取得投资收益收到的现金	243,160,200.00	1,962,356,082.19

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,854.37	28,520.00
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	252,165,054.37	2,517,095,402.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,256,630.39	3,308,108.00
投资支付的现金	946,307,400.00	4,015,020,735.00
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	950,564,030.39	4,018,328,843.00
投资活动产生的现金流量净额	-698,398,976.02	-1,501,233,440.81
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	124,540,605.48	99,521,299.08
取得借款收到的现金	9,672,060,000.00	9,400,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	9,796,600,605.48	9,499,521,299.08
偿还债务支付的现金	6,631,417,095.00	3,773,646,055.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,092,326,483.04	2,981,882,979.12
支付其他与筹资活动有关的现金	9,856,445.78	131,138.34
筹资活动现金流出小计	9,733,600,023.82	6,755,660,172.46
筹资活动产生的现金流量净额	63,000,581.66	2,743,861,126.62
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	41,559,890.99	-681,815,118.65
加：期初现金及现金等价物余额	5,208,769,908.89	3,489,569,720.57
六、期末现金及现金等价物余额	5,250,329,799.88	2,807,754,601.92

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：周东利

4.2 审计报告

适用 不适用