



保利房地产（集团）股份有限公司

600048

2006 年第三季度报告

目录

§ 1 重要提示.....	3
§ 2 公司基本情况.....	3
§ 3 管理层讨论与分析.....	5
§ 4 附录.....	7

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会及其董事保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 公司第三季度财务报告未经审计。

1.4 公司负责人李彬海, 主管会计工作负责人宋广菊, 会计机构负责人（会计主管人员）谭艳声明：保证本季度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 公司基本信息

股票简称	保利地产	变更前简称(如有)	
股票代码	600048		
	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	刘平	黄海	
联系地址	广州市东山区执信南路 3 号通建大楼第三、四层	广州市东山区执信南路 3 号通建大楼第三、四层	
电话	020-87304566	020-87304566	
传真	020-87667300	020-87667300	
电子信箱	stock@polycn.com	stock@polycn.com	

2.2 财务资料

2.2.1 主要会计数据及财务指标

币种:人民币

		本报告期末	上年度期末	本报告期末 比上年度期 末增减 (%)
总资产(元)		14,521,153,410.29	8,015,472,064.60	81.16
股东权益（不含少数股东权益）(元)		3,273,289,142.61	950,302,101.47	244.45
每股净资产(元)		5.95	2.38	150.00
调整后的每股净资产(元)		5.91	2.33	153.65
	报告期 (7-9月)	本报告期比上 年同期增减 (%) (7-9月)	年初至报告期期末 (1-9月)	本报告期比上 年同期增减 (%) (1-9月)
经营活动产生的现金流量净额(元)			-2,663,213,635.31	
每股收益(元)	0.15	101.98	0.55	-72.22
净资产收益率(%)	2.51	增加 0.94 个百分点	9.32	减少 33.11 个百分点
扣除非经常性损益后的净资产收益率(%)	2.56	增加 0.97 个百分点	9.36	减少 33.24 个百分点

非经常性损益项目	金额（单位：元）
处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益	-1,718.97
扣除公司日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	-2,809,273.97
所得税影响数	927,627.67
合计	-1,883,365.27

注：截止 2005 年 9 月公司总股本为 20000 万股，截止 2005 年 12 月公司总股本为 40000 万股。公司首次公开发行股票 15000 万股 A 股于 2006 年 7 月 31 日在上海证券交易所上市交易，上市后公司总股本增加至 55000 万股。

2.2.2 利润表

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	合并		母公司	
	本期数 (7-9 月)	上年同期数 (7-9 月)	本期数 (7-9 月)	上年同期数 (7-9 月)
一、主营业务收入	925,988,189.25	243,217,315.90	248,304,485.13	140,220,754.58
减：主营业务成本	622,193,994.33	152,675,389.83	110,385,692.75	76,756,930.63
主营业务税金及附加	60,846,411.91	13,133,867.23	14,828,750.94	7,565,237.72
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）	242,947,783.01	77,408,058.84	123,090,041.44	55,898,586.23
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	-13,174.35	549,860.24		542,595.24
减：营业费用	57,243,180.20	24,625,978.55	16,290,876.86	9,700,482.98
管理费用	32,315,349.35	27,668,814.31	11,559,968.21	17,156,310.17
财务费用	-4,721,304.81	912,980.92	-2,831,139.28	543,610.62
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	158,097,383.92	24,750,145.30	98,070,335.65	29,040,777.70
加：投资收益（损失以“-”号填列）	-784,708.46	-141,591.76	17,214,877.61	-7,536,984.37
补贴收入				
营业外收入	486,186.84	467,264.50	273,641.00	-2,298,441.55
减：营业外支出	1,715,139.27	597,540.75	550,799.90	21,701.95
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	156,083,723.03	24,478,277.29	115,008,054.36	19,183,649.83
减：所得税	53,709,243.62	12,529,994.34	32,271,748.33	8,669,748.63
减：少数股东损益	20,067,349.26	-2,869,609.41		
加：未确认投资损失(合并报表填列)				
五、净利润（亏损以“-”号填列）	82,307,130.15	14,817,892.36	82,736,306.03	10,513,901.20

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	合并		母公司	
	本期数 (1-9月)	上年同期数 (1-9月)	本期数 (1-9月)	上年同期数 (1-9月)
一、主营业务收入	2,351,636,539.19	1,133,294,248.28	851,764,160.19	719,272,613.65
减：主营业务成本	1,502,883,471.24	683,649,818.26	417,483,485.96	386,585,713.44
主营业务税金及附加	154,286,610.91	63,412,126.03	51,396,514.47	39,561,848.02
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）	694,466,457.04	386,232,303.99	382,884,159.76	293,125,052.19
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	2,703,542.55	3,055,827.49	824,844.91	3,043,337.49
减：营业费用	121,869,809.57	72,649,777.63	38,578,499.42	39,709,664.09
管理费用	91,714,824.08	68,540,801.20	23,605,238.54	39,444,390.75
财务费用	-3,834,785.58	2,533,114.40	-2,328,936.92	1,302,146.11
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	487,420,151.52	245,564,438.25	323,854,203.63	215,712,188.73
加：投资收益（损失以“-”号填列）	-2,360,990.84	-280,020.92	78,135,800.01	-2,084,030.55
补贴收入				
营业外收入	663,075.69	1,086,306.04	395,017.68	764,684.70
减：营业外支出	3,474,068.63	1,571,339.75	926,095.68	660,174.86
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	482,248,167.74	244,799,383.62	401,458,925.64	213,732,668.02
减：所得税	159,154,395.67	92,700,642.28	95,390,471.89	70,316,398.92
减：少数股东损益	17,995,398.60	4,396,056.58		
加：未确认投资损失（合并报表填列）				
五、净利润（亏损以“-”号填列）	305,098,373.47	147,702,684.76	306,068,453.75	143,416,269.10

2.3 报告期末股东总数及前十名无限售条件流通股股东持股表

单位：股

报告期末股东总数（户）	16,943	
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	种类
嘉实主题精选混合型证券投资基金	4,955,142	人民币普通股
广发策略优选混合型证券投资基金	4,569,228	人民币普通股
金鑫证券投资基金	3,650,000	人民币普通股
久嘉证券投资基金	2,910,000	人民币普通股
广发聚丰股票型证券投资基金	2,656,519	人民币普通股
全国社保基金一零三组合	2,529,913	人民币普通股
裕阳证券投资基金	2,446,980	人民币普通股
富国天益价值证券投资基金	2,283,812	人民币普通股
全国社保基金一零八组合	2,103,330	人民币普通股
南方稳健成长贰号证券投资基金	2,000,000	人民币普通股

§3 管理层讨论与分析

3.1 公司报告期内经营活动总体状况的简要分析

报告期内公司共有在建拟建项目 37 个，总占地面积 768 万平方米，规划总面积 1320 万平方米。报告期内，公司通过投标取得科学城 P2、P3 项目，通过挂牌取得了武汉野芷湖项目。截止 2006 年 9 月公司共有土地储备规划建筑面积 929 万平方米。

今年第三季度公司新开工面积 48 万平方米，比上年同期增长 140%；今年 1-9 月份在建面积 368 万平方米，比上年同期增长 92%。报告期内，公司实现主营业务收入和净利润分别为 9.26 亿元和 0.82 亿元，比上年同期分别增长 280.72%和 455.46%。报告期内公司继续保持了良好的销售形势，实现签约认购额 27.95 亿元，比上年同期增长 137 %。

3.1.1 占主营收入或主营业务利润总额 10%以上的主营行业或产品情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)
分行业			
房地产开发	2,168,485,774.78	1,375,627,850.82	36.56
其他	183,150,764.41	127,255,620.42	30.52
合计	2,351,636,539.19	1,502,883,471.24	36.09

3.1.2 公司经营的季节性或周期性特征

□适用 √不适用

3.1.3 报告期利润构成情况（主营业务利润、其他业务利润、期间费用、投资收益、补贴收入与营业外收支净额在利润总额中所占比例与前一报告期相比的重大变动及原因的说明）

□适用 √不适用

3.1.4 主营业务及其结构与前一报告期相比发生重大变化的情况及原因说明

□适用 √不适用

3.1.5 主营业务盈利能力（毛利率）与前一报告期相比发生重大变化的情况及其原因说明

□适用 √不适用

3.2 重大事项及其影响和解决方案的分析说明

□适用 √不适用

3.3 其它重大事项的说明

1、根据中国证券监督管理委员会证监发行字[2006]30 号文核准，公司向社会公开发行人民币普通股（A 股）15000 万股，发行价 13.95 元，共计募集资金总额 209250 万元，扣除发行费用后募集资金净额 201856 万元。本次发行股票于 2006 年 7 月 31 日在上海证券交易上市交易（网下配售 3000 万

股根据相关规定锁定三个月）。具体情况详见公司上市公告书（刊登于 2006 年 7 月 28 日的中国证券报、上海证券报和证券时报）。

2、报告期内，公司有关其它重大事项的公告，详见下表：

公告标题	刊登报刊	公告日期
关于本公司竞得武汉 EP(2006)002 号地块的公告	中国证券报	2006 年 8 月 29 日
为子公司提供担保的公告	上海证券报	2006 年 9 月 15 日
对外担保的公告	证券时报	2006 年 9 月 28 日

3.4.1 与日常经营相关的关联交易

报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额为 0 元人民币。

3.5 会计政策、会计估计、合并范围变化以及重大会计差错的情况及原因说明

适用 不适用

报告期内，新增保利（包头）物业管理有限公司纳入合并范围。该公司于 2006 年 8 月 28 日设立，注册资本为 20 万元，其中本公司控股子公司保利（包头）房地产开发有限公司现金出资 18 万元，占 90%的股权；本公司控股子公司保利广州物业管理有限公司现金出资 2 万元，占 10%的股权。

3.6 经审计且被出具“非标意见”情况下董事会和监事会出具的相关说明

适用 不适用

3.7 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大幅度变动的警示及说明

适用 不适用

3.8 公司对已披露的年度经营计划或预算的滚动调整情况

适用 不适用

3.9 公司原非流通股东在股权分置改革过程中做出的特殊承诺及其履行情况

适用 不适用

3.10 截止本次季报公告日，未进入股改程序公司的股改工作时间安排说明

适用 不适用

截止本次季报公告日，未进入股改程序公司的相关说明

适用 不适用

保利房地产（集团）股份有限公司
 法定代表人：李彬海
 2006 年 10 月 31 日

§ 4 附录

资产负债表
2006 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	合并		母公司	
	期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产：				
货币资金	1,781,872,510.22	714,352,178.88	1,031,760,504.99	116,857,356.89
短期投资				
应收票据				
应收股利			39,600,000.00	
应收利息				
应收账款	144,086,580.23	156,453,716.29	77,126,220.34	134,227,594.37
其他应收款	884,931,482.03	413,160,699.98	2,119,642,925.25	1,335,623,490.78
预付账款	2,746,033,348.77	487,663,178.40	227,620,846.95	65,957,760.20
应收补贴款				
存货	8,789,221,517.90	6,142,515,486.87	1,607,296,032.02	1,353,977,147.86
待摊费用	1,635,141.33	577,159.74		
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	14,347,780,580.48	7,914,722,420.16	5,103,046,529.55	3,006,643,350.10
长期投资：				
长期股权投资	122,534,314.23	62,719,021.97	886,627,963.15	598,748,052.59
长期债权投资				
长期投资合计	122,534,314.23	62,719,021.97	886,627,963.15	598,748,052.59
其中：合并价差	13,355,581.15	15,570,288.89		
其中：股权投资差额	13,355,581.15	15,570,288.89		
固定资产：				
固定资产原价	54,810,185.08	35,456,325.16	10,673,909.24	7,247,599.24
减：累计折旧	15,443,077.34	11,573,170.74	2,812,664.46	2,224,406.68
固定资产净值	39,367,107.74	23,883,154.42	7,861,244.78	5,023,192.56
减：固定资产减值准备				
固定资产净额	39,367,107.74	23,883,154.42	7,861,244.78	5,023,192.56
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
固定资产合计	39,367,107.74	23,883,154.42	7,861,244.78	5,023,192.56
无形资产及其他资产：				
无形资产	261,353.29	55,689.61		
长期待摊费用	11,210,054.55	14,091,778.44	10,183,093.33	13,849,006.90
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计	11,471,407.84	14,147,468.05	10,183,093.33	13,849,006.90
递延税项：				

递延税款借项				
资产总计	14,521,153,410.29	8,015,472,064.60	6,007,718,830.81	3,624,263,602.15
流动负债：				
短期借款	395,000,000.00	354,000,000.00		81,000,000.00
应付票据				
应付账款	88,265,462.39	36,339,769.03		5,316,893.13
预收账款	3,901,553,112.12	2,001,613,063.98	500,852,894.83	778,111,499.42
应付工资	2,185,367.74	3,147,695.23	861,515.99	2,677,394.00
应付福利费	13,417,569.46	8,581,501.09	4,084,762.89	3,126,641.81
应付股利		13,537,500.00		13,537,500.00
应交税金	-74,252,108.25	120,848,605.60	57,459,668.90	123,549,976.27
其他应交款	-207,726.99	104,831.28	-521,563.24	-642,735.28
其他应付款	2,678,113,640.29	2,180,047,016.34	732,842,356.38	289,693,375.07
预提费用	86,074,171.71	182,512,848.57	47,742,514.79	145,621,642.73
预计负债				
递延收益		171,001.62		171,001.62
一年内到期的长期负债	656,400,000.00	698,000,000.00	498,100,000.00	490,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	7,746,549,488.47	5,598,903,832.74	1,841,422,150.54	1,932,163,188.77
长期负债：				
长期借款	3,160,560,000.00	1,210,960,000.00	874,800,000.00	733,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
其他长期负债				
长期负债合计	3,160,560,000.00	1,210,960,000.00	874,800,000.00	733,000,000.00
递延税项：				
递延税款贷项	2,224,931.88	2,542,779.29	2,224,931.88	2,542,779.29
负债合计	10,909,334,420.35	6,812,406,612.03	2,718,447,082.42	2,667,705,968.06
少数股东权益	338,529,847.33	252,763,351.10		
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	550,000,000.00	400,000,000.00	550,000,000.00	400,000,000.00
减：已归还投资				
实收资本（或股本）净额	550,000,000.00	400,000,000.00	550,000,000.00	400,000,000.00
资本公积	1,887,373,487.26	19,484,819.59	1,896,942,185.76	20,296,525.21
盈余公积	109,931,138.35	109,931,138.35	109,931,138.35	109,931,138.35
其中：法定公益金				
未分配利润	725,984,517.00	420,886,143.53	732,398,424.28	426,329,970.53
拟分配现金股利				
外币报表折算差额				
减：未确认投资损失				
所有者权益（或股东权益）合计	3,273,289,142.61	950,302,101.47	3,289,271,748.39	956,557,634.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计	14,521,153,410.29	8,015,472,064.60	6,007,718,830.81	3,624,263,602.15

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：谭艳

现金流量表
2006 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	合并数	母公司数
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	4,270,197,054.51	638,704,528.28
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	895,596,410.79	3,262,221,414.53
现金流入小计	5,165,793,465.30	3,900,925,942.81
购买商品、接受劳务支付的现金	6,241,152,006.20	862,199,818.41
支付给职工以及为职工支付的现金	73,837,282.30	21,715,542.36
支付的各项税费	516,623,401.57	218,840,853.11
支付的其他与经营活动有关的现金	997,394,410.54	3,571,341,489.13
现金流出小计	7,829,007,100.61	4,674,097,703.01
经营活动产生的现金流量净额	-2,663,213,635.31	-773,171,760.20
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		
其中：出售子公司收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	21,550.00	21,550.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金	550.00	550.00
收到的其他与投资活动有关的现金	24,348.75	
现金流入小计	46,448.75	22,100.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19,466,820.70	3,440,210.00
投资所支付的现金	148,748,000.00	314,620,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计	168,214,820.70	318,060,210.00
投资活动产生的现金流量净额	-168,168,371.95	-318,038,110.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金	2,114,725,000.00	2,029,725,000.00
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金		
借款所收到的现金	3,410,300,000.00	626,500,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	1,399,508.82	
现金流入小计	5,526,424,508.82	2,656,225,000.00
偿还债务所支付的现金	1,461,300,000.00	557,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	154,281,364.20	80,942,918.23
其中：支付少数股东的股利	4,400,000.00	
支付的其他与筹资活动有关的现金	11,940,806.02	11,569,063.47
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金		
现金流出小计	1,627,522,170.22	650,111,981.70
筹资活动产生的现金流量净额	3,898,902,338.60	2,006,113,018.30
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	1,067,520,331.34	914,903,148.10
补充材料		
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		

净利润	305,098,373.47	306,068,453.75
加：少数股东损益(亏损以“-”号填列)	17,995,398.60	
减：未确认的投资损失		
加：计提的资产减值准备	-2,714,831.78	-5,911,089.61
固定资产折旧	4,016,510.59	601,607.78
无形资产摊销	53,636.32	
长期待摊费用摊销	4,312,622.57	3,665,913.57
待摊费用减少(减：增加)	-1,057,981.59	
预提费用增加(减：减少)	-96,438,676.86	-4,258,754.42
处理固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)	1,718.97	6.00
固定资产报废损失		
财务费用	3,859,563.19	
投资损失(减：收益)	2,360,990.84	-78,135,800.01
递延税款贷项(减：借项)	-317,847.41	-317,847.41
存货的减少(减：增加)	-2,646,706,031.03	-253,318,884.16
经营性应收项目的减少(减：增加)	-4,711,782,982.28	-1,411,100,204.96
经营性应付项目的增加(减：减少)	4,458,105,901.09	669,534,839.27
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,663,213,635.31	-773,171,760.20
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	1,781,872,510.22	1,031,760,504.99
减：现金的期初余额	714,352,178.88	116,857,356.89
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,067,520,331.34	914,903,148.10

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：谭艳