

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 2017 年第一季度报告正文

## 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 本公司第一季度报告未经审计。

## 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	512,751,772,875.96	467,996,774,750.41	9.56
归属于上市公司股东的净资产	91,304,152,745.27	89,253,187,376.76	2.30
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-13,751,172,082.33	2,482,774,479.61	-653.86
营业收入	17,903,749,296.96	18,873,994,089.70	-5.14
归属于上市公司股东的净利润	1,891,441,835.28	1,363,372,804.23	38.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,826,751,020.15	1,343,971,549.44	35.92
加权平均净资产收益率(%)	2.10	1.89	增加 0.21 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.16	0.13	23.08
稀释每股收益(元/股)	0.16	0.13	23.08

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
非流动资产处置损益	464,235.54
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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	33,545,010.07
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	17,075,337.12
少数股东权益影响额(税后)	5,048,966.22
所得税影响额	8,557,266.18
合计	64,690,815.13

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

股东总数（户）				225,068		
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	38.05	0	无	0	国有法人
泰康人寿保险有限责任公司-分红-个人分红-019L-FH002 沪	491,870,268	4.15	439,560,440	无	0	其他
安邦财产保险股份有限公司-传统产品	404,738,023	3.41	0	无	0	其他
中国证券金融股份有限公司	402,110,721	3.39	0	无	0	国有法人
中国保利集团公司	334,587,645	2.82	122,100,122	无	0	国有法人
广东华美国际投资集团有限公司	218,390,000	1.84	0	质押	172,627,900	境内非国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	179,655,800	1.52	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	1.16	122,100,122	无	0	其他
张远捷	122,100,195	1.03	122,100,195	质押	117,000,000	境内自然人
珠江人寿保险股份有限公司-万能低	122,100,122	1.03	122,100,122	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			
安邦财产保险股份有限公司-传统产品	404,738,023	人民币普通股	404,738,023			
中国证券金融股份有限公司	402,110,721	人民币普通股	402,110,721			
广东华美国际投资集团有限公司	218,390,000	人民币普通股	218,390,000			
中国保利集团公司	212,487,523	人民币普通股	212,487,523			
中央汇金资产管理有限责任公司	179,655,800	人民币普通股	179,655,800			
香港中央结算有限公司	119,571,396	人民币普通股	119,571,396			
嘉实基金-农业银行-嘉实中证金融资产管理计划	90,521,800	人民币普通股	90,521,800			
华夏基金-农业银行-华夏中证金融资产管理计划	90,521,800	人民币普通股	90,521,800			
银华基金-农业银行-银华中证金融资产管理计划	90,289,600	人民币普通股	90,289,600			

<b>上述股东 关联关系 或一致行 动的说明</b>	<p>本公司第五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；本公司第二大股东泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪和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 沪同为泰康人寿保险有限责任公司管理；公司第九大股东张远捷是公司第六大股东广东华美国际投资集团有限公司的董事兼总经理，且张远捷通过樟树市华富投资管理中心（有限合伙）间接持有广东华美国际投资集团有限公司 10%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。</p>
--	--

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 公司第一季度简要经营情况

报告期内，全国商品房销售面积 2.90 亿平方米、销售金额 2.32 万亿元，同比分别增长 19.49% 和 25.15%，均低于 2016 年全年增速。2017 年 3 月，70 个大中城市新建住宅价格指数同比增长 10.00%，成交价格仍处于较高位水平。房地产开发投资持续增长，全国房地产开发投资 1.93 万亿元，同比增长 9.14%；新开工面积 3.16 亿平方米，同比增长 11.59%。同时，市场整体“去库存”效果继续改善，截至 3 月底，全国商品房待售面积为 6.88 亿平方米，同比下降 6.40%。

从去年第四季度至今，围绕“房子是用来住的”主基调，行业调控升级，限购、限贷政策覆盖范围从一二线热点城市拓展到周边城市，执行力度不断加强；同时推出“限售”、限制商办类销售、开发商自持商品房等措施。随着调控政策的不断深化，强调控城市的房地产市场和土地市场均受到一定影响。

报告期内，公司累计实现签约金额 574.12 亿元、签约面积 418.30 万平方米，同比分别增长 27.23% 和 21.77%。报告期内，公司新拓展项目 27 个，新增容积率面积 671 万平方米，总获取成本 297 亿元，分别占销售面积和销售金额的 160% 和 52%，其中一二线城市拓展面积和金额分别占比 63% 和 86%。报告期内，公司新开工面积 512 万平方米，竣工面积 203 万平方米，在建面积 4759 万平方米，分别比去年同期增长 1.39%、12.16% 和 15.15%。截至报告期末，公司共有在建拟建项目 355 个，总占地面积 5603 万平方米，总建筑面积 15682 万平方米，可售容积率面积 11470 万平方米，待开发面积 6751 万平方米，其中一、二线城市占比超过 68%。

报告期内，公司实现利润总额 36.77 亿元，归属上市公司股东的净利润 18.91 亿元，同比分别增长 0.20% 和 38.73%；毛利率为 38.35%，同比下降 2.03 个百分点；实现销售回笼 393.39 亿元，同比增长 7.65%；经营活动产生的现金流量净额达 -137.51 亿元，同比减少 653.86%；期末货币资金余额 600.92 亿元，资金状况良好。截至报告期末，公司总资产 5127.52 亿元、净资产 1209.36 亿元、归属上市公司股东的净资产 913.04 亿元，同比分别增长 9.56%、2.40% 和 2.30%；资产负债率为 76.41%，期末预收款项 1785.37 亿元，扣除预收款项后，公司其他负债占总资产比重仅为 41.60%，期末有息借款 1426.42 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
货币资金	6,009,201.15	4,698,382.19	1,310,818.96	27.90	房款回笼和银行贷款增加
衍生金融资产	11,220.19	6,430.04	4,790.15	74.50	境外经营净投资套期公允价值上升
其他流动资产	766,612.86	489,920.57	276,692.29	56.48	待抵扣进项税增加
长期待摊费用	15,085.67	7,673.17	7,412.50	96.60	待摊装修支出增加
短期借款	175,900.00	40,900.00	135,000.00	330.07	短期借款增加
应付票据	176,486.28	260,420.90	-83,934.62	-32.23	偿还应付票据
应付职工薪酬	13,716.48	20,327.09	-6,610.61	-32.52	支付计提的职工薪酬
长期借款	9,787,544.55	6,886,655.21	2,900,889.34	42.12	房地产开发贷款增加
其他综合收益	11,546.52	622.52	10,924.00	1754.80	可供出售金融资产公允价值及外币财务报表折算差额增加

项目	本期数 (1-3月)	上年同期数 (1-3月)	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
税金及附加	157,333.70	225,446.35	-68,112.65	-30.21	营改增后营业税减少
资产减值损失	2,580.93	-2,952.35	5,533.28	187.42	坏账计提增加
投资收益	4,108.30	11,202.11	-7,093.81	-63.33	联营合营企业结转利润减少
归属于母公司所有者的净利润	189,144.18	136,337.28	52,806.90	38.73	本期结转项目我方权益比提高
少数股东损益	62,983.46	112,933.89	-49,950.43	-44.23	
其他综合收益的税后净额	10,924.00	-724.39	11,648.39	1608.03	可供出售金融资产公允价值及外币财务报表折算差额增加

项目	本期数 (1-3月)	上年同期数 (1-3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	-1,375,117.21	248,277.45	-1,623,394.66	-653.86	工程款、地价等房地产项目投入增加
筹资活动产生的现金流量净额	2,849,216.59	395,506.44	2,453,710.15	620.40	净增贷款增加

### 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

2016年5月5日，经2015年年度股东大会审议通过，公司拟发行不超过人民币150亿元（含人民币150亿元）的公司债券（含普通公司债券及永续期公司债券），该事项尚须中国证监会等证券监管部门核准，公司目前正在积极推进公司债券相关工作。

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	保利房地产（集团）股份有限公司
法定代表人	宋广菊
日期	2017 年 4 月 29 日