

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	377,923,695,353.85	365,765,643,330.35	3.32
归属于上市公司股东的净资产	62,737,335,704.87	61,409,537,570.28	2.16
	年初至报告期末 (1-3月)	上年初至上年报告期末 (1-3月)	比上年同期增减 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-6,385,030,295.93	-13,460,789,460.16	52.57
营业收入	13,307,247,901.67	9,234,673,793.87	44.10
归属于上市公司股东的净利润	1,293,008,156.02	815,113,559.26	58.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,267,049,721.61	765,559,458.98	65.51
加权平均净资产收益率 (%)	2.08	1.56	增加 0.52 个百分点
基本每股收益 (元/股)	0.12	0.08	58.25
稀释每股收益 (元/股)	0.12	0.08	58.25

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 (1-3月)
非流动资产处置损益	2,172,854.86
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	33,755,351.63
少数股东权益影响额 (税后)	-2,570,464.46
所得税影响额	-7,399,307.62
合计	25,958,434.41

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)	377,248
----------	---------

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	42.03	0	无	0	国有法人
广东华美国际投资集团有限公司	219,690,000	2.05	0	无	0	境内非国有法人
中国保利集团公司	211,247,523	1.97	0	无	0	国有法人
新华人寿保险股份有限公司一分红一团体分红一018L-FH001沪	108,693,841	1.01	0	无	0	其他
国信证券股份有限公司	122,562,200	1.14	0	无	0	其他
朱前记	84,656,156	0.79	0	无	0	境内自然人
香港中央结算有限公司	79,613,576	0.74	0	无	0	其他
张克强	73,870,500	0.69	0	无	0	境内自然人
中国工商银行一南方成份精选股票型证券投资基金	56,037,354	0.52	0	无	0	其他
全国社保基金一零二组合	50,000,000	0.47	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			
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	211,247,523	人民币普通股	211,247,523			
新华人寿保险股份有限公司一分红一团体分红一018L-FH001沪	108,693,841	人民币普通股	108,693,841			
国信证券股份有限公司	122,562,200	人民币普通股	122,562,200			
朱前记	84,656,156	人民币普通股	84,656,156			
香港中央结算有限公司	79,613,576	人民币普通股	79,613,576			
张克强	73,870,500	人民币普通股	73,870,500			
中国工商银行一南方成份精选股票型证券投资基金	56,037,354	人民币普通股	56,037,354			
全国社保基金一零二组合	50,000,000	人民币普通股	50,000,000			
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；本公司第八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 公司一季度简要经营情况

报告期内，尽管行业政策面陆续迎来了限购限贷退出、降息降准等货币宽松支持、严控土地供应规模改善供求关系、个别地方政府出台政策提高公积金贷款额度、降低首付比例和利率等利好，但受行业库存高企、商品房新增供应不足，且春节假期延后到2月中下旬等因素影响，全国商品房销售继续同比下滑，实现商品房销售面积1.83亿平方米、销售金额1.2万亿元，同比分别减少9.2%和9.3%。

报告期内，公司实现签约金额195.05亿元、签约面积158.17万平方米，同比分别减少30.5%和27.4%；实现认购金额239.24亿元、认购面积218.04万平方米，同比分别减少23.9%和13.8%。公司销售业绩同比下降，一方面是受市场整体下滑的影响，另一方面也与受假期因素影响报告期内公司整

体新推货量不足、全新开盘项目和集中推货占比较低有关。预计随着二套房首付比例降低、转让两年以上住房免征营业税等“330”政策的落地实施，公司推货节奏的加快及全新开盘项目数量的提升，公司未来销售业绩将逐步改善。

报告期内，公司审慎控制项目开发节奏，新开工面积 422.51 万平方米，竣工面积 103.95 万平方米，在建面积 4028 万平方米，分别比去年同期增长 1.5%、-23.0%和 11.5%。同时公司审慎拓展、持续优化区域布局，新拓展项目 9 个，新增容积率面积 249.41 万平方米，权益比例约 72%，平均楼面地价 2779 元/平方米。截至报告期末，公司房地产项目覆盖全国 58 个城市，共有在建拟建项目 228 个，总占地面积 4348 万平方米，可售容积率面积 8798 万平方米，待开发面积 4987 万平方米，其中一、二线城市占比超过 75%。

报告期内，公司实现营业收入 133.07 亿元，归属上市公司股东的净利润 12.93 亿元，同比分别增长 44.10%和 58.63%；毛利率为 42.35%，同比提高 8.22 个百分点。截至报告期末，公司总资产 3779.24 亿元，净资产 836.47 亿元，归属上市公司股东的净资产 627.37 亿元，资产负债率为 77.87%；期末预收款项 1248.39 亿元，扣除预收账款后，公司其他负债占总资产比重仅为 44.83%，资产结构相对合理。

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
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	126,990.00	325,740.00	-198,750.00	-61.01	偿还短期借款
应付票据	11,133.74	2,572.07	8,561.67	332.87	通过票据形式支付的业务增加
应交税费	-1,001,371.45	-742,236.21	-259,135.24	-34.91	预收房款增加，相应预缴税金增加
应付债券	1,003,873.17	703,042.10	300,831.07	42.79	新发行中期票据

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
营业收入	1,330,724.79	923,467.38	407,257.41	44.10	房地产业务竣工交楼面积增加
营业税金及附加	180,580.67	108,886.80	71,693.87	65.84	营业收入增长及毛利率提高，相应营业税、土地增值税等税金增长
财务费用	46,278.81	26,532.11	19,746.70	74.43	不符合资本化条件的借款利息增加
投资收益	4,782.58	32,706.49	-27,923.91	-85.38	对联营与合营投资收益及处置子公司收益减少
少数股东损益	28,985.24	6,353.50	22,631.74	356.21	本期合作项目结转利润的比重提高

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	-638,503.03	-1,346,078.95	707,575.92	52.57	销售回款增加，工程款、地价等房地产项目投入减少
投资活动产生的	-30,188.95	-25,182.28	-5,006.67	-19.88	本期新增对房地产基金的

现金流量净额					投资
筹资活动产生的现金流量净额	275,110.47	1,412,743.22	-1,137,632.75	-80.53	净增借款减少

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、2015年2月12日，公司成功发行了30亿元的2015年度第一期中期票据，利率为4.70%，具体发行结果详见2015年2月16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）。截至目前，公司累计发行两次中期票据，发行金额合计40亿元。

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，保利集团通过上交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）。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4,723,122,196股，占公司总股本的44.0024%。

3、公司2015年非公开发行A股股票事项已于2015年3月15日经公司第三届董事会第十五次会议审议通过，尚需公司股东大会审议批准并报中国证券监督管理委员会等证券监管部门核准，公司实际控制人保利集团需在公司股东大会召开前取得国务院国有资产监督管理委员会的批复意见。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

截至目前，公司及相关方尚在履行中的承诺事项如下表所示：

序号	承诺主体名称	承诺内容	承诺履行期限	履行情况
1	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	按承诺履行中
2	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	按承诺履行中

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	2015-04-30