

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 2018 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	761,186,802,128.41	696,451,750,899.16	9.29
归属于上市公司股东的净资产	109,414,055,575.49	106,979,798,171.50	2.28
	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	-26,272,151,380.77	-13,751,172,082.33	-91.05
营业收入	20,125,236,983.97	17,903,749,296.96	12.41
归属于上市公司股东的净利润	1,896,369,462.51	1,891,441,835.28	0.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,864,444,791.55	1,826,751,020.15	2.06
加权平均净资产收益率(%)	1.75	2.10	减少 0.35 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.16	0.16	-
稀释每股收益(元/股)	0.16	0.16	-

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	13,732,214.20
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	-301,612.09
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	20,882,881.51
少数股东权益影响额(税后)	2,137,671.70
所得税影响额	-4,526,484.36
合计	31,924,670.96

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）			212,190			
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
中国证券金融股份有限公司	514,056,568	4.33	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	0	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
中国保利集团有限公司	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	205,667,900	1.73	0	质押	129,560,000	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	0	无	0	其他
张远捷	117,000,000	0.99	0	质押	52,500,000	境内自然人
泰康人寿保险有限责任公司—万能—一个险万能	115,137,295	0.97	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	514,056,568	人民币普通股	514,056,568			
泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	491,870,268	人民币普通股	491,870,268			
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			
中国保利集团有限公司	212,487,523	人民币普通股	212,487,523			
广东华美国际投资集团有限公司	205,667,900	人民币普通股	205,667,900			
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			
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	人民币普通股	137,536,654			
张远捷	117,000,000	人民币普通股	117,000,000			



2018 年第一季度，公司实现营业收入 201.25 亿元，净利润 28.46 亿元，归属上市公司股东的净利润 18.96 亿元，同比分别增长 12.41%、12.88%和 0.26%；毛利率为 39.79%，同比增长 1.47 个百分点；实现现金回笼 669.66 亿元，同比增长 70.23%；经营活动产生的净现金流量净额达-262.72 亿元，同比减少 91.05%；期末货币资金余额 724.48 亿元。截至报告期末，公司总资产 7611.87 亿元、净资产 1640.56 亿元、归属上市公司股东的净资产 1094.14 亿元，同比分别增长 9.29%、3.68%和 2.28%；资产负债率为 78.45%，期末预收款项 2562.81 亿元，扣除预收款项后，公司其他负债占总资产比重仅为 44.78%，期末有息借款 2389.72 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
其他应收款	8,541,016.01	6,364,230.78	2,176,785.23	34.20	与联营、合营企业及子公司合作方股东的往来款增加

项目	本期数	上年同期数 (1-3 月)	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
税金及附加	208,071.68	157,333.70	50,737.98	32.25	结转土地增值税增加
财务费用	94,090.78	51,907.29	42,183.49	81.27	利息支出增加
投资收益	23,835.18	4,108.30	19,726.88	480.17	本期处置子公司增加
少数股东损益	94,975.02	62,983.46	31,991.56	50.79	本期结转项目我方权益比重下降

项目	本期数	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	-2,627,215.14	-1,375,117.21	-1,252,097.93	-91.05	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	-252,128.30	-155,125.75	-97,002.55	-62.53	对联营合营企业投资的增加

#### 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（含普通公司债券及可续期公司债券），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。

2018年3月29日，经2018年第一次临时股东大会审议通过，公司将发行公司债券方案的决议有效期延长12个月至2019年5月5日。除对决议有效期进行延长外，公司2015年年度股东大会审议通过的涉及本次发行公司债券方案的其他条款均不变。

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	2018年4月27日