

保利房地产（集团）股份有限公司

600048

 保利[®]地产 | 和者筑善

2011 年第一季度报告

二零一一年四月

目录

§ 1 重要提示	1
§ 2 公司基本情况	1
§ 3 重要事项	2
§ 4 附录	3

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员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 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
罗峰	董事	工作关系	-

1.3 公司第一季度财务报告未经审计。

1.4

公司负责人姓名	宋广菊
主管会计工作负责人姓名	朱铭新
会计机构负责人姓名	张曦

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张曦声明：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 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)	171,074,167,325.50	152,327,972,577.53	12.31
所有者权益(或股东权益)(元)	29,436,284,562.22	29,709,290,130.47	-0.92
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	6.43	6.49	-0.92
	年初至报告期期末		比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额(元)	-11,112,384,414.19		26.00
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-2.43		43.09
	报告期	年初至报告期期末	本报告期比上年同 期增减(%)
归属于上市公司股东的净利润(元)	701,613,884.34	701,613,884.34	28.00
基本每股收益(元/股)	0.15	0.15	25.00
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.15	0.15	25.00
稀释每股收益(元/股)	0.15	0.15	25.00
加权平均净资产收益率(%)	2.37	2.37	增加0.20个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	2.35	2.35	增加0.17个百分点

扣除非经常性损益项目和金额：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-2,084.10
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	12,821,057.34
所得税影响额	-3,376,824.62
少数股东权益影响额(税后)	-2,169,569.07
合计	7,272,579.55

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）	176,869	
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
保利南方集团有限公司	2,029,551,570	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	103,130,000	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	88,000,000	人民币普通股
国信证券股份有限公司	52,000,000	人民币普通股
百年化妆护理品有限公司	40,947,999	人民币普通股
张克强	38,242,416	人民币普通股
中国农业银行－富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	37,548,285	人民币普通股
朱前记	36,829,735	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红－005L－FH002 沪	33,638,825	人民币普通股
中国建设银行－博时价值增长贰号证券投资基金	32,000,000	人民币普通股

2.3 报告期末“08 保利债”债券持有人情况表

报告期末债券持有人总数（户）	246
前十名“08 保利债”债券持有人情况	
公司债券持有人名称	期末持债数量（元）
中国人寿保险股份有限公司	783,603,000
中国人民人寿保险股份有限公司－自有资金	361,000,000
中国人民健康保险股份有限公司－万能保险产品	279,975,000
新华人寿保险股份有限公司－分红－团体分红－018L－FH001 沪	230,000,000
中英人寿保险有限公司	210,000,000
中国平安保险（集团）股份有限公司	210,000,000
新华人寿保险股份有限公司－万能－得意理财－018L－WN001 沪	200,000,000
中国平安人寿保险股份有限公司	200,000,000
中国人寿保险（集团）公司	190,000,000
嘉禾人寿保险股份有限公司－万能一个险万能	150,000,000
长城人寿保险股份有限公司－自有资金	150,000,000

2.4 公司第一季度简要经营情况

截至报告期末，公司共有在建拟建项目 139 个，总占地面积 3103.40 万平方米，规划容积率面积 5573.63 万平方米。报告期内，公司新拓展项目 7 个，新增规划容积率面积 286.24 万平方米。

报告期内，公司新开工面积 320.31 万平方米，比去年同期增长 154.66%，竣工面积 31.80 万平方米，比去年同期增长 109.39%。报告期内，公司实现房地产销售签约面积 132.03 万平方米，销售签约金额 140.15 亿元，比去年同期分别增长 30.00%和 72.39%。截至报告期末，公司在建面积 1702.59 万平方米，比上年同期增长 74.82%。

§3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√适用 □不适用

单位：万元

项目	期末数	期初数	增减额	增减幅度%	主要原因
预付款项	1,797,216.07	1,337,067.95	460,148.12	34.41	预付土地和工程款增加
应交税费	-338,150.70	-147,809.11	-190,341.59	-128.78	销售增长，相应预缴税金增加所致
应付股利	99,600.85	2,139.77	97,461.08	4,554.75	计提上市公司分红
短期借款	156,000.00	45,000.00	111,000.00	246.67	新取得银行借款增加

项目	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度%	主要原因
营业成本	179,641.67	264,052.73	-84,411.06	-31.97	营业收入减少，毛利率提高
销售费用	18,421.41	12,225.54	6,195.87	50.68	销售额增长，相应费用增加
管理费用	15,822.02	10,562.85	5,259.17	49.79	经营规模扩大，相应费用增加

项目	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度%	主要原因
筹资活动产生的现金流量净额	790,186.49	1,369,117.22	-578,930.73	-42.28	偿还银行借款较多

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

1、2011年3月22日，经公司2010年度股东大会审议通过，同意选举朱铭新先生为公司董事，同意选举张礼卿先生为公司独立董事，任期均为自2011年3月22日至2012年3月9日，内容详见2011年3月23日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司2010年度股东大会决议公告》（公告编号2011-010号）。

2、关于延长公司2010年非公开发行A股股票决议有效期并调整发行底价等相关事项已于2011年3月23日公司第三届董事会第十三次会议和2011年4月19日公司2011年第一次临时股东大会审议通过，各项工作在正常推进中。

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

√适用 □不适用

2003年5月，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本公司签署了《关于避免同业竞争的协议》，承诺避免与本公司发生同业竞争。该承诺在报告期内得到了有效履行。

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大幅度变动的警示及原因说明

□适用 √不适用

3.5 报告期内现金分红政策的执行情况

2011年3月22日，经公司2010年度股东大会决议通过，同意以截至2010年12月31日公司总股本4,575,637,430股为基数，以资本公积金每10股转增3股并派发现金红利2.13元（含税）。截至本报告期末，该利润分配方案尚未实施。

保利房地产（集团）股份有限公司
法定代表人：宋广菊
2011年4月25日

§4 附录

4.1

合并资产负债表

2011 年 3 月 31 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	15,573,442,882.07	19,151,445,548.58
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	471,282,438.67	587,179,871.06
预付款项	17,972,160,670.72	13,370,679,535.74
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	4,392,111,077.86	3,664,209,563.14
买入返售金融资产		
存货	127,060,709,573.80	109,898,142,220.58
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	165,469,706,643.12	146,671,656,739.10
非流动资产:		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	928,426,125.40	936,959,326.88
投资性房地产	4,202,928,278.46	4,239,603,167.46
固定资产	324,181,078.68	322,944,471.40
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	9,613,875.15	8,956,359.98
开发支出		
商誉	10,378,093.86	10,378,093.86
长期待摊费用	5,035,686.32	5,163,680.75
递延所得税资产	123,897,544.51	132,310,738.10
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,604,460,682.38	5,656,315,838.43
资产总计	171,074,167,325.50	152,327,972,577.53
流动负债:		

短期借款	1,560,000,000.00	450,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据	6,200,100.00	7,760,100.00
应付账款	4,141,829,673.80	4,209,513,742.17
预收款项	61,993,450,808.68	51,544,328,495.06
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	137,347,357.09	240,519,095.01
应交税费	-3,381,507,004.94	-1,478,091,090.81
应付利息	218,976,746.58	143,932,910.96
应付股利	996,008,455.29	21,397,682.70
其他应付款	7,828,279,541.50	6,873,513,871.14
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		
一年内到期的非流动负债	8,900,767,700.00	6,883,800,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	82,401,353,378.00	68,896,674,806.23
非流动负债：		
长期借款	52,476,661,454.46	47,029,378,401.38
应付债券	4,274,346,519.76	4,271,786,299.18
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	109,696,337.68	109,802,286.81
其他非流动负债		
非流动负债合计	56,860,704,311.90	51,410,966,987.37
负债合计	139,262,057,689.90	120,307,641,793.60
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,575,637,430.00	4,575,637,430.00
资本公积	13,279,626,961.94	13,279,626,961.94
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	475,630,539.34	475,630,539.34
一般风险准备		
未分配利润	11,105,706,020.62	11,378,702,908.87
外币报表折算差额	-316,389.68	-307,709.68
归属于母公司所有者权益合计	29,436,284,562.22	29,709,290,130.47
少数股东权益	2,375,825,073.38	2,311,040,653.46
所有者权益合计	31,812,109,635.60	32,020,330,783.93
负债和所有者权益总计	171,074,167,325.50	152,327,972,577.53

公司法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：张曦

母公司资产负债表

2011年3月31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	1,267,057,449.35	4,517,677,485.44
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	73,528,629.60	73,528,779.60
预付款项	3,929,458,744.04	2,463,649,670.60
应收利息		
应收股利	14,780,745.52	14,780,745.52
其他应收款	29,813,763,170.36	22,559,461,607.13
存货	9,628,636,722.61	9,464,456,741.32
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	44,727,225,461.48	39,093,555,029.61
非流动资产:		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	4,858,093,908.92	4,707,762,456.02
投资性房地产	606,103,521.54	611,563,038.72
固定资产	84,147,440.81	85,302,681.10
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	6,109,105.90	5,605,693.32
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	4,990,203.90	4,912,190.45
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,559,444,181.07	5,415,146,059.61
资产总计	50,286,669,642.55	44,508,701,089.22
流动负债:		
短期借款	460,000,000.00	300,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	226,385,299.79	248,095,840.10
预收款项	1,968,497,303.53	1,553,473,335.53
应付职工薪酬	33,668,575.53	48,834,100.49

应交税费	-256,256,463.65	-157,922,640.23
应付利息	218,534,246.58	143,490,410.96
应付股利	974,610,772.59	
其他应付款	16,115,790,836.88	11,857,438,429.86
一年内到期的非流动负债	1,650,000,000.00	780,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	21,391,230,571.25	14,773,409,476.71
非流动负债：		
长期借款	5,497,000,000.00	5,408,090,000.00
应付债券	4,274,346,519.76	4,271,786,299.18
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	317,847.40	423,796.53
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,771,664,367.16	9,680,300,095.71
负债合计	31,162,894,938.41	24,453,709,572.42
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,575,637,430.00	4,575,637,430.00
资本公积	13,211,416,093.09	13,211,416,093.09
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	475,630,539.34	475,630,539.34
一般风险准备		
未分配利润	861,090,641.71	1,792,307,454.37
所有者权益（或股东权益）合计	19,123,774,704.14	20,054,991,516.80
负债和所有者权益（或股东权益）总计	50,286,669,642.55	44,508,701,089.22

公司法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：张曦

4.2

合并利润表

2011 年 1—3 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	上期金额
一、营业总收入	3,606,944,299.90	4,054,971,530.40
其中：营业收入	3,606,944,299.90	4,054,971,530.40
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,656,814,056.86	3,240,651,224.37
其中：营业成本	1,796,416,724.48	2,640,527,332.15
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	527,553,426.29	408,161,187.72
销售费用	184,214,149.91	122,255,424.18
管理费用	158,220,161.11	105,628,496.10
财务费用	-8,497,563.74	-21,120,499.59
资产减值损失	-1,092,841.19	-14,800,716.19
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）	-8,533,201.48	784,687.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-8,533,201.48	
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	941,597,041.56	815,104,993.96
加：营业外收入	20,277,403.84	3,772,055.68
减：营业外支出	7,458,430.60	12,129,698.07
其中：非流动资产处置损失	4,044.10	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	954,416,014.80	806,747,351.57
减：所得税费用	282,017,710.54	234,025,089.19
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	672,398,304.26	572,722,262.38
归属于母公司所有者的净利润	701,613,884.34	548,129,697.81
少数股东损益	-29,215,580.08	24,592,564.57
六、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.15	0.12
（二）稀释每股收益	0.15	0.12
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	672,398,304.26	572,722,262.38
归属于母公司所有者的综合收益总额	701,613,884.34	548,129,697.81
归属于少数股东的综合收益总额	-29,215,580.08	24,592,564.57

公司法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：张曦

母公司利润表

2011 年 1—3 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	上期金额
一、营业收入	272,366,424.98	612,468,256.72
减：营业成本	157,235,708.38	428,887,290.11
营业税金及附加	17,477,932.68	34,925,069.40
销售费用	16,907,386.68	13,563,244.92
管理费用	23,238,826.27	13,297,320.28
财务费用	-1,559,469.91	-7,418,274.85
资产减值损失	312,053.78	-144,073.53
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）	-749,400.65	31,500,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-749,400.65	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	58,004,586.45	160,857,680.39
加：营业外收入	103,827.00	51,837.00
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	58,108,413.45	160,909,517.39
减：所得税费用	14,714,453.52	32,458,246.19
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	43,393,959.93	128,451,271.20
五、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	43,393,959.93	128,451,271.20

公司法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：张曦

4.3

合并现金流量表

2011年1—3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	上期金额
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	14,178,063,910.77	8,952,850,973.22
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		
处置交易性金融资产净增加额		
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	1,220,882,260.53	316,958,065.43
经营活动现金流入小计	15,398,946,171.30	9,269,809,038.65
购买商品、接受劳务支付的现金	22,171,232,514.56	22,549,768,199.28
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	294,399,555.20	166,491,977.51
支付的各项税费	2,996,467,438.14	1,247,182,853.38
支付其他与经营活动有关的现金	1,049,231,077.59	322,300,047.57
经营活动现金流出小计	26,511,330,585.49	24,285,743,077.74
经营活动产生的现金流量净额	-11,112,384,414.19	-15,015,934,039.09
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		1,050,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,840.00	193,498.00
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	1,840.00	1,243,498.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,722,966.75	25,088,155.37
投资支付的现金		7,000,000.00
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	335,545,294.95	
支付其他与投资活动有关的现金		

投资活动现金流出小计	346,268,261.70	32,088,155.37
投资活动产生的现金流量净额	-346,266,421.70	-30,844,657.37
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	94,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	94,000,000.00	
取得借款收到的现金	13,403,595,104.45	14,335,831,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	13,497,595,104.45	14,335,831,000.00
偿还债务支付的现金	4,831,290,000.00	281,120,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	757,324,398.62	359,811,913.73
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		3,500,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	7,115,798.83	3,726,850.89
筹资活动现金流出小计	5,595,730,197.45	644,658,764.62
筹资活动产生的现金流量净额	7,901,864,907.00	13,691,172,235.38
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,216,737.62	-57,891.85
五、现金及现金等价物净增加额	-3,558,002,666.51	-1,355,664,352.93
加：期初现金及现金等价物余额	19,131,445,548.58	15,227,911,967.21
六、期末现金及现金等价物余额	15,573,442,882.07	13,872,247,614.28

公司法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：张曦

母公司现金流量表

2011年1—3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	上期金额
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	673,984,051.90	492,570,320.80
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	14,079,473,685.38	10,436,228,191.84
经营活动现金流入小计	14,753,457,737.28	10,928,798,512.64
购买商品、接受劳务支付的现金	1,825,159,944.72	537,492,625.34
支付给职工以及为职工支付的现金	19,365,666.29	24,302,191.12
支付的各项税费	144,966,931.33	71,305,435.74
支付其他与经营活动有关的现金	16,934,028,775.13	13,005,710,145.83
经营活动现金流出小计	18,923,521,317.47	13,638,810,398.03
经营活动产生的现金流量净额	-4,170,063,580.19	-2,710,011,885.39
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	944,549.00	2,313,295.50
投资支付的现金	151,080,853.55	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		100,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	152,025,402.55	102,313,295.50
投资活动产生的现金流量净额	-152,025,402.55	-102,313,295.50
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,747,000,000.00	3,008,090,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,747,000,000.00	3,008,090,000.00
偿还债务支付的现金	1,628,090,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	47,134,470.35	22,915,500.00
支付其他与筹资活动有关的现金	306,583.00	354,494.00
筹资活动现金流出小计	1,675,531,053.35	23,269,994.00
筹资活动产生的现金流量净额	1,071,468,946.65	2,984,820,006.00
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	-3,250,620,036.09	172,494,825.11
加:期初现金及现金等价物余额	4,517,677,485.44	2,664,085,741.96
六、期末现金及现金等价物余额	1,267,057,449.35	2,836,580,567.07

公司法定代表人:宋广菊

主管会计工作负责人:朱铭新

会计机构负责人:张曦