

公司代码：600048

公司简称：保利地产

# 保利发展控股集团股份有限公司 2021 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、公司基本情况

### 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	1,314,170,268,880.79	1,251,374,919,086.42	5.02
归属于上市公司股东的净资产	182,478,498,385.01	180,231,098,579.00	1.25
	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	-30,049,616,180.51	-30,100,935,409.42	/
营业收入	25,054,589,432.73	23,822,994,137.47	5.17
归属于上市公司股东的净利润	2,500,698,692.01	2,379,343,780.02	5.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,385,087,246.38	2,341,442,248.84	1.86
加权平均净资产收益率(%)	1.38	1.50	减少 0.12 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.21	0.20	4.78
稀释每股收益(元/股)	0.21	0.20	4.78

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	73,543.89
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	54,077,155.23
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	16,285,065.38
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	52,890,644.89
其他符合非经常性损益定义的损益项目	35,087,373.49
少数股东权益影响额(税后)	-18,891,075.36
所得税影响额	-23,911,261.89
合计	115,611,445.63

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）		250,120				
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	37.69	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	507,814,019	4.24	0	无	0	其他
泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	491,870,268	4.11	0	无	0	其他
中国证券金融股份有限公司	357,138,810	2.98	0	无	0	国有法人
中国保利集团有限公司	334,587,645	2.80	0	无	0	国有法人
华美国际投资集团有限公司	208,630,000	1.74	0	质押	161,210,000	境内非国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	179,655,800	1.50	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	1.15	0	无	0	其他
兴业银行股份有限公司—兴全趋势投资混合型证券投资基金	127,100,382	1.06	0	无	0	其他
泰康人寿保险有限责任公司—万能—一个险万能	115,137,295	0.96	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			
香港中央结算有限公司	507,814,019	人民币普通股	507,814,019			
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			
中国证券金融股份有限公司	357,138,810	人民币普通股	357,138,810			
中国保利集团有限公司	334,587,645	人民币普通股	334,587,645			
华美国际投资集团有限公司	208,630,000	人民币普通股	208,630,000			
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			
兴业银行股份有限公司—兴全趋势投资混合型证券投资基金	127,100,382	人民币普通股	127,100,382			
泰康人寿保险有限责任公司—万能—一个险万能	115,137,295	人民币普通股	115,137,295			

<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有限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；本公司第三大股东泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪、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 沪和第十大股东泰康人寿保险有限责任公司—万能—一个险—万能同为泰康人寿保险有限责任公司管理；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

2021 年第一季度房地产行业运行平稳，同时受去年同期低基数效应影响，行业主要指标规模及同比增速均有明显提升。全国商品房销售面积 3.60 亿平方米，销售金额 3.84 万亿元，分别同比增长 63.8% 和 88.5%，规模均创同期历史新高；全国房地产开发投资 2.76 万亿元，同比增长 25.6%；全国房屋新开工面积 3.62 亿平方米，竣工面积 1.91 亿平方米，分别同比增长 28.2% 和 22.9%。政策方面，中央坚持“房住不炒”调控基调，房地产金融监管持续强化，严防消费贷、经营贷违规流入房地产市场；同时，通过推行重点城市供地“两集中”政策，稳定土地供应预期。多个热点城市调控力度加码，不断完善限购、限售等政策，促进市场健康发展。

报告期内，公司实现签约金额 1242.82 亿元，签约面积 718.25 万平方米，分别同比增加 75.0% 和 46.5%。报告期内，公司新拓展项目 38 个，新增容积率面积 811 万平方米，总获取成本 452 亿元。一季度新开工面积 1033 万平方米，同比增长 33.2%；竣工面积 482 万平方米，同比增长 51.9%。截至报告期末，公司共有在建拟建项目 698 个，总建筑面积 27677 万平方米，待开发面积 7773 万平方米。

报告期内，公司实现营业总收入 250.87 亿元，归属于上市公司股东的净利润 25.01 亿元，同比分别增长 5.25%、5.10%；公司毛利率为 35.45%，同比下降 4.36 个百分点。2021 年第一季度，公司实现现金回笼 1044 亿元，回笼率为 84%；期末货币资金余额 1305.77 亿元，资金状况良好。截至报告期末，公司总资产为 13141.70 亿元，归属于上市公司股东的净资产为 1824.78 亿元，较上年末分别增长 5.02%、1.25%。资产负债率为 78.66%，资产结构保持平稳。

### 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	本报告期末	上年度末	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
衍生金融资产	4,874.32	29,473.50	-24,599.18	-83%	套期保值业务平仓
衍生金融负债	6,634.26	2,115.89	4,518.37	214%	套期保值币种汇率变动
应交税费	-644,300.30	-362,750.58	-281,549.72	/	预缴税金增加
应付利息	62,783.13	132,008.41	-69,225.28	-52%	支付借款利息
其他综合收益	9,528.41	19,157.79	-9,629.38	-50%	套期保值业务平仓收益兑现
使用权资产	571,857.04	4,021.96	567,835.08	14118%	执行新租赁准则，报表项目调整，详见“四、附录-4.2”
租赁负债	541,165.46	2,823.21	538,342.25	19068%	

项目	本期数	上年同期数 (1-3月)	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
销售费用	93,323.11	69,359.65	23,963.46	35%	销售规模增加
研发费用	6,229.78	306.68	5,923.10	1931%	研发支出归集方式变化
投资收益	69,903.03	1,800.18	68,102.85	3783%	对合营联营企业的投资收益增加，套期保值业务平仓收益

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	-3,004,961.62	-3,010,093.54	5,131.92	/	销售回笼收入增加；项目投资规模增加，支付合作单位往来款增加
投资活动产生的现金流量净额	-415,379.33	-499,072.24	83,692.91	/	对外投资支付的现金减少
筹资活动产生的现金流量净额	2,534,914.25	1,746,296.40	788,617.85	45%	净增贷款规模增加

#### 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

##### 1、公司债券发行情况

发行日期	发行规模 (亿元)	期限 (年)	利率 (%)	公告索引
2021年1月29日	16.3	3+2	3.68	《保利发展控股集团股份有限公司公开发行2021年公司债券（第一期）发行结果公告》
	9	5+2	3.98	
2021年3月16日	10	3+2	3.65	《保利发展控股集团股份有限公司公开发行2021年公司债券（第二期）发行结果公告》
	9.4	5+2	3.90	

2、中期票据发行情况

发行日期	发行规模 (亿元)	期限 (年)	利率 (%)	公告索引
2021年3月31日	25	3	3.63	《保利发展控股集团股份有限公司2021年度第一期中期票据发行结果公告》(公告编号2021-015)

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	保利发展控股集团股份有限公司
法定代表人	宋广菊
日期	2021年4月30日