

**保利房地产（集团）股份有限公司**

**2007 年第一季度报告**

## 目录

§ 1 重要提示.....	3
§ 2 公司基本情况简介 .....	3
§ 3 重要事项 .....	4
§ 4 附录 .....	5

## § 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 独立董事秦荣生先生，因工作关系无法出席会议，全权委托独立董事魏明海先生代为表决。董事韩清涛先生，因工作关系无法出席会议，全权委托董事王旭先生代为表决。
- 1.3 公司第一季度财务报告未经审计。
- 1.4 公司负责人李彬海，主管会计工作负责人宋广菊及会计机构负责人（会计主管人员）谭艳声明：保证本季度报告中财务报告的真实、完整。

## § 2 公司基本情况简介

### 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)	18,635,412,388.47	16,500,663,810.41	12.94
股东权益(不含少数股东权益)(元)	3,692,379,130.38	3,630,737,786.33	1.70
每股净资产(元)	6.71	6.60	1.67
	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)	-876,369,561.56		
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	-1.59		
	报告期	年初至报告期期末	本报告期比上年同 期增减(%)
净利润(元)	78,141,344.05	78,141,344.05	
基本每股收益(元)	0.07	0.07	
稀释每股收益(元)	0.07	0.07	
净资产收益率(%)	2.12	2.12	
扣除非经常性损益后的净资产收益率(%)	2.12	2.12	
	非经常性损益项目		年初至报告期期末金额(元)
	除上述各项之外的其他营业外收支净额		-253,494.68
	所得税影响数		83,653.24
	合计		-169,841.44

注：

- 1、截止 2006 年 3 月 31 日公司总股本为 40000 万股，公司首次公开发行股票 15000 万股 A 股于 2006 年 7 月 31 日在上海证券交易所上市交易，上市后公司总股本增加至 55000 万股。
- 2、公司于 2007 年 3 月 27 日刊登《2006 年度利润分配及资本公积金转增股本实施公告》，定于 2007 年 3 月 30 日为股权登记日，2007 年 4 月 2 日为除权（除息）日，2007 年 4 月 3 日为新增可流通股份上市流通日。
- 3、公司资本公积金转增股本发生于资产负债表日至财务报告批准报出日之间，按照《企业会计准则第 34 号—每股收益》的规定，应当以调整后的股数重新计算各列报期间的每股收益。上表中基本每股收益和稀释每股收益是按每 10 股转增 10 股后的总股本 110000 万股为基数计算。按照资产负债表

日总股本 55000 万股为基数计算，则每股收益为 0.14 元。

4、上表中每股净资产、每股经营活动产生的现金流量净额是以总股本 55000 万股为基数计算得来。

## 2.2 报告期末股东总数及前十名无限售条件流通股股东持股表(已完成股权分置改革)

单位：股

报告期末股东总数（户）	23,582	
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
中国工商银行—广发稳健增长证券投资基金	8,287,213	人民币普通股
中国工商银行—广发策略优选混合型证券投资基金	8,270,471	人民币普通股
中国工商银行—南方绩优成长股票型证券投资基金	7,588,956	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	6,620,685	人民币普通股
中国工商银行—广发聚丰股票型证券投资基金	4,011,360	人民币普通股
全国社保基金—零三组合	3,912,972	人民币普通股
中国建设银行—博时主题行业股票证券投资基金	3,853,306	人民币普通股
中国工商银行—广发聚富开放式证券投资基金	3,000,000	人民币普通股
中国工商银行—裕元证券投资基金	2,800,501	人民币普通股
全国社保基金—零八组合	2,727,625	人民币普通股

注：上述股东持股为公司 2006 年度资本公积金转增股本方案（即每 10 股转增 10 股）实施前之持股数。

## 2.3 公司第一季度简要经营情况：

报告期内公司共有在建拟建项目 39 个，总占地面积 787 万平方米，规划总面积 1190 万平方米。截止 2007 年 3 月公司共有土地储备规划建筑面积 785 万平方米。

今年第一季度公司新开工面积 38.5 万平方米；竣工面积 20.6 万平方米，比上年同期增长 162.7%；在建面积 326 万平方米，比上年同期增长 21%。报告期内，公司实现主营业务收入和净利润分别为 6.11 亿元和 0.78 亿元，比上年同期分别增长 47.98%和 55.19%。报告期内公司继续保持了良好的销售形势，实现房地产认购额 23.91 亿元，比上年同期增长 266 %；实现销售额（含专业公司）26.37 亿元，同比增长 303%。

## § 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

项目	2007.03.31	2006.12.31	增减额	增减幅度%	主要原因
交易性金融资产	1,356,696.00	843,480.00	513,216.00	60.85	市价上涨
应收股利	8,322,416.67	29,691,750.00	-21,369,333.33	-71.97	收回部分应收股利
长期股权投资	90,040,241.38	147,909,357.83	-57,869,116.45	-39.12	收回丰兴广场部分投资成本
无形资产	737,226.86	152,493.40	584,733.46	383.45	新增 OA 系统的软件费
应付账款	580,055,478.28	217,897,681.36	362,157,796.92	166.21	预计工程款增加
应交税费	-171,078,605.65	-36,899,581.20	-134,179,024.45	-363.63	缴纳税金

应付股利	16,826,202.01	2,973,722.01	13,852,480.00	465.83	股东大会决议通过公司2006年度利润分配方案
一年内到期的非流动负债	938,360,000.00	616,060,000.00	322,300,000.00	52.32	长期借款中一年内到期的借款增加

### 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、公司2007年度增发A股已于2007年2月9日公司第二届董事会第五次会议审议通过，并于2007年3月8日公司2006年度股东大会审议通过，公司目前正在积极推进相关工作。

2、公司2006年度利润分配及资本公积金转增股本方案已于2007年4月6日最终实施完成，以公司实施前总股本55000万股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.3元（含税），资本公积金每10股转增10股。本次实施转股方案后，公司总股本为110000万股。

### 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，保利集团、保利南方集团、上海三利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 本次季报资产负债表中的2007年期初股东权益与“新旧会计准则股东权益差异调节表”中的2007年期初股东权益存在差异的原因说明：

√适用□不适用

在编制2007年年初资产负债表时，“新旧会计准则股东权益差异调节表”中的差异需细分对“归属于母公司所有者权益”和“少数股东权益”的影响，该细分不影响按新会计准则编制的资产负债表中股东权益的总额。经细分，“新旧会计准则股东权益差异调节表”列示的4,506,525.81元差异中，对“归属于母公司所有者权益”的影响金额为3,944,168.33元，对“少数股东权益”影响金额为562,357.48元。

保利房地产（集团）股份有限公司  
 法定代表人：李彬海  
 2007年4月24日

## § 4 附录

**资产负债表**  
2007 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	合并		母公司	
	期末余额	年初余额	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>				
货币资金	904,021,423.13	920,469,923.72	174,030,900.81	181,341,137.40
交易性金融资产	1,356,696.00	843,480.00	1,356,696.00	843,480.00
应收票据				
应收账款	138,856,474.04	179,452,900.10	73,626,659.03	82,558,607.30
预付款项	2,906,846,875.36	2,908,576,085.87	452,719,171.69	568,057,898.69
应收利息				
应收股利	8,322,416.67	29,691,750.00	44,039,700.00	44,039,700.00
其他应收款	989,536,183.77	939,350,834.63	3,077,725,853.19	1,714,227,357.97
存货	13,496,454,428.41	11,264,792,237.36	3,247,568,612.86	2,978,359,057.44
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	18,445,394,497.38	16,243,177,211.68	7,071,067,593.58	5,569,427,238.80
<b>非流动资产：</b>				
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	90,040,241.38	147,909,357.83	1,347,066,282.15	1,217,666,282.15
投资性房地产	33,352,601.91	43,886,776.95	20,675,571.04	21,830,469.10
固定资产	44,432,009.50	41,510,972.85	9,919,907.89	8,506,996.75
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	737,226.86	152,493.40	585,000.00	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	7,864,923.34	9,098,393.53	6,691,747.04	7,913,718.23
递延所得税资产	13,590,888.10	14,928,604.17	5,132,471.37	6,574,728.07
其他非流动资产				
非流动资产合计	190,017,891.09	257,486,598.73	1,390,070,979.49	1,262,492,194.30
资产总计	18,635,412,388.47	16,500,663,810.41	8,461,138,573.07	6,831,919,433.10
<b>流动负债：</b>				
短期借款	612,750,000.00	655,000,000.00		
交易性金融负债				

应付票据				
应付账款	580,055,478.28	217,897,681.36	444,956,675.63	61,449,470.67
预收款项	5,919,482,955.35	4,922,380,424.73	818,517,645.87	814,611,594.50
应付职工薪酬	22,634,876.82	20,859,941.77	6,646,252.02	7,324,240.90
应交税费	-171,078,605.65	-36,899,581.20	-13,168,987.12	-21,479,434.30
应付利息				
应付股利	16,826,202.01	2,973,722.01	16,500,000.00	
其他应付款	3,147,277,070.37	2,465,013,599.10	2,184,903,563.24	981,201,781.46
一年内到期的非流动负债	938,360,000.00	616,060,000.00	363,400,000.00	461,100,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	11,066,307,977.18	8,863,285,787.77	3,821,755,149.64	2,304,207,653.23
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	3,496,490,000.00	3,621,900,000.00	945,500,000.00	876,800,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债	2,097,799.16	2,107,557.16	2,097,799.16	2,107,557.16
递延所得税负债	2,288,052.66	2,222,963.40	2,286,375.54	2,222,963.40
其他非流动负债				
非流动负债合计	3,500,875,851.82	3,626,230,520.56	949,884,174.70	881,130,520.56
负债合计	14,567,183,829.00	12,489,516,308.33	4,771,639,324.34	3,185,338,173.79
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（或股本）	550,000,000.00	550,000,000.00	550,000,000.00	550,000,000.00
资本公积	1,887,205,654.16	1,887,205,654.16	1,896,942,185.76	1,896,942,185.76
减：库存股				
盈余公积	176,547,337.94	176,547,337.94	176,547,337.94	176,547,337.94
未分配利润	1,078,626,138.28	1,016,984,794.23	1,066,009,725.03	1,023,091,735.61
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	3,692,379,130.38	3,630,737,786.33		
少数股东权益	375,849,429.09	380,409,715.75		
所有者权益（或股东权益）合计	4,068,228,559.47	4,011,147,502.08	3,689,499,248.73	3,646,581,259.31
负债和所有者权益（或股东权益）合计	18,635,412,388.47	16,500,663,810.41	8,461,138,573.07	6,831,919,433.10

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：谭艳

**利润表**  
2007 年 3 月 31 日

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	合并		母公司	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
一、营业收入	611,330,125.62		377,560,039.00	
减：营业成本	383,422,293.89		228,635,913.43	
营业税金及附加	62,954,186.82		41,147,323.34	
销售费用	36,388,445.58		7,133,608.15	
管理费用	50,998,246.94		15,788,966.17	
财务费用	-414,631.23		520,955.26	
资产减值损失	-6,115,554.36		-4,429,202.85	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	513,216.00		513,216.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	40,300,000.00			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	124,910,353.98		89,275,691.50	
加：营业外收入	368,837.60		86,448.00	
减：营业外支出	622,332.28		489,368.80	
其中：非流动资产处置净损失				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	124,656,859.30		88,872,770.70	
减：所得税费用	51,075,801.91		29,454,781.28	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	73,581,057.39		59,417,989.42	
归属于母公司所有者的净利润	78,141,344.05			
少数股东损益	-4,560,286.66			
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.07			
（二）稀释每股收益	0.07			

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：谭艳

**现金流量表**  
2007 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	合并		母公司	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,660,124,871.82		394,381,628.37	
收到的税费返还				
收到的其他与经营活动有关的现金	264,859,672.58		579,674,565.52	
经营活动现金流入小计	1,924,984,544.40		974,056,193.89	
购买商品、接受劳务支付的现金	2,166,905,948.98		145,564,925.95	
支付给职工以及为职工支付的现金	56,074,545.73		17,966,087.89	
支付的各项税费	229,111,951.85		47,724,965.45	
支付的其他与经营活动有关的现金	349,261,659.40		1,278,026,728.03	
经营活动现金流出小计	2,801,354,105.96		1,489,282,707.32	
经营活动产生的现金流量净额	-876,369,561.56		-515,226,513.43	
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资所收到的现金	57,000,000.00			
取得投资收益所收到的现金	21,969,333.33		600,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到的其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	78,969,333.33		600,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,854,186.41		1,958,780.00	
投资所支付的现金				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			130,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	3,854,186.41		131,958,780.00	
投资活动产生的现金流量净额	75,115,146.92		-131,358,780.00	
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资所收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	1,713,000,000.00		1,300,000,000.00	

收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	1,713,000,000.00		1,300,000,000.00	
偿还债务支付的现金	858,360,000.00		629,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	69,834,085.95		31,724,943.16	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	928,194,085.95		660,724,943.16	
筹资活动产生的现金流量净额	784,805,914.05		639,275,056.84	
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>				
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-16,448,500.59		-7,310,236.59	
加：期初现金及现金等价物余额	920,469,923.72		181,341,137.40	
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	904,021,423.13		174,030,900.81	

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：谭艳