

保利房地产（集团）股份有限公司

2014 年半年度报告摘要

一、重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

1.2 公司简介

股票简称	保利地产	股票代码	600048
股票上市交易所	上海证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	黄海		
电话	020-89898833		
传真	020-89898666-8831		
电子信箱	stock@polycn.com		

二、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	352,130,270,540.94	313,939,854,320.52	12.16
归属于上市公司股东的净资产	53,533,215,823.48	51,762,869,363.42	3.42
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-14,280,261,825.78	-4,079,994,887.07	不适用
营业收入	33,999,315,792.09	30,544,236,682.65	11.31
归属于上市公司股东的净利润	3,822,256,970.81	3,406,836,148.60	12.19
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,684,944,225.70	3,389,238,918.17	8.72
加权平均净资产收益率(%)	7.21	7.80	减少 0.59 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.36	0.32	12.19
稀释每股收益(元/股)	0.36	0.32	12.19

2.2 截至报告期末股东总数及前十名股东情况

单位：股

报告期末股东总数		167,624 户			
前十名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股	质押或冻结的股份

				份数量	数量
保利南方集团有限公司	国有法人	42.14	4,511,874,673	0	0
广东华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	2.07	221,347,500	0	0
中国保利集团公司	国有法人	1.97	211,247,523	0	0
国信证券股份有限公司	其他	1.14	121,680,000	0	0
朱前记	境内自然人	0.80	85,608,701	0	0
张克强	境内自然人	0.69	73,870,500	0	0
中国太平洋人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品	其他	0.58	61,894,469	0	0
中国工商银行—上证 50 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.56	60,328,718	0	0
华信信托股份有限公司	其他	0.56	59,777,497	0	0
全国社保基金一一零组合	其他	0.54	58,108,193	0	0
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；本公司第六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 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

三、 管理层讨论与分析

3.1 市场形势回顾与展望

2014年1-6月，全国商品房销售面积48365万平方米，同比下降6.0%；商品房销售额31133亿元，同比下降6.7%。6月份，全国100个城市住宅平均价格为10923元/平方米，环比下跌0.5个百分点，百城价格指数已是5月以来第二个月出现环比下跌。

2014年1-6月，房地产开发资金来源合计5.89万亿，同比增长3%，同比增速创下历史新低。其中，银行贷款同比增速降至12.10%，仅占资金来源合计的16.68%，为连续第5个月下降；定金及预收款为主的其他资金同比增速降至-7.2%，较去年同期50.3%的同比增速大幅降低；另一方面，企业自筹资金比例持续上升，自筹资金同比增长10.1%，占资金来源合计的比重提升2.62个百分点至40.42%。

2014年1-6月，全国商品房新开工面积8.01亿平方米，同比增长-16.4%，2014年以来连续5个月新开工同比负增长，其中2月份新开工同比增速为-27.4%，创历史新低。上半年，房地产开发企业土地购置面积1.48亿平方米，同比下降5.8%；土地成交价4031亿元，同比增长9.0%。在开工和土地购置增速放缓的情况下，上半年房地产行业开发投资累计额4.2万亿元，同比增长14.1%，创下2009年9月以来的新低。

从上半年行业运行数据看，市场在经历了2013年的大幅增长后步入了明显的调整期，在市场流动性紧缩和宏观经济增速放缓的情况下，市场观望情绪增强，成交面积和金额双双下滑，行业资金趋紧，企业新开工和拿地意愿降低，房地产投资增速回落。但从绝对值来看，市场整体规模仍处于行业历史次高水平。

展望下半年，政府“保增长”的底线思维明确，微刺激措施频出将带动宏观经济增速企稳，各地政府纷纷松绑限购、限价政策，楼市行政干预手段逐步退出。同时央行、银监会等部门明确表态支持首套房贷款，商品房按揭贷款在贷款利率、获取难度、放款周期方面将逐步迎来改善机会。公司认为，尽管中国经济进入转型期，但城镇化仍然是宏观经济发展的最大推动力，未来城镇化速度仍将保持较快增长，支持房地产行业发展的根本性因素未发生改变。行业将在上述刺激政策的支持下逐步完成调整，市场也将随着宏观经济的企稳回升和流

动性的改善重新回到平稳发展阶段。

3.2 经营业绩回顾

1、销售情况

整体销售优于行业，市场占有率保持提升。报告期内，公司实现签约金额 651.39 亿元，同比增长 2.35%，实现签约面积 501.22 万平方米，同比减少 10.82%，其中，公司 6 月份单月实现签约金额 165.21 亿元，创下单月签约销售新高。在认购方面，报告期内公司累计实现认购金额 683 亿元，同比增长 8.8%，实现认购面积 560 万平方米，与去年基本持平。报告期内，公司市场占有率达 2.09%，较 2013 年提升 0.55 个百分点。

坚持“3+2+X”城市群战略，重点区域销售表现优异。珠三角作为公司的大本营，上半年累计实现签约金额 215 亿元。其中，广东公司继续保持领先优势，连续两年实现半年销售业绩过百亿；华南作为公司去年重点布局的区域，上半年销售业绩也接近百亿规模。上海、成都等区域紧随其后，半年销售业绩突破 50 亿元。北京、武汉、江苏等区域半年销售业绩突破 30 亿元，公司区域规模效应凸显。

坚持普通住宅为主的产品定位，满足刚需人群住房需求。报告期内，公司销售产品中，住宅产品占比逾八成，住宅产品中 144 平方米以下的普通住宅套数占比为 91.9%，准确的市场定位确保了公司销售业绩的稳定增长。

2、投资开发情况

报告期内，公司坚持审慎拓展的原则，充分发挥旧城改造的经验优势，坚持聚焦一二线城市、供需关系良好的三线城市，合理补充货量，保障可持续发展能力。报告期内，公司共新增项目 19 个，新增容积率面积 602 万平方米，权益比例约为 68%，平均楼面单价 3590 元/平方米。

截至报告期末，公司共有在建拟建项目 222 个，规划总建筑面积 11503 万平方米；待开发面积 4947 万平方米，一二线城市占比约为 78%；在建拟建项目总可售容积率面积 8500 万平方米，待售面积约为 5010 万平方米。报告期内，公司新开工面积 941 万平方米，竣工面积 430 万平方米，在建面积 4143 万平方米。

3、财务情况

报告期内，公司实现营业收入 339.99 亿元，归属上市公司股东的净利润 38.22 亿元，同比分别增长 11.31%和 12.19%。其中，公司房地产结算收入 323.36 亿元，同比增长 11.07%。

毛利率水平略有回升。报告期内，公司结算毛利率为 33.78%，其中房地产结算毛利率为 32.27%，分别同比增长 1.20 和 1.36 个百分点。

融资渠道多元化，成本优势凸显。公司进一步完善融资渠道，4 月份在香港再次成功发行 5 亿美元高级债券，票面利率 5.25%，进一步降低公司的综合融资成本。同时公司发挥央企融资优势，实现新增金融机构贷款 378 亿元，净增金融机构贷款 217 亿元。在行业信贷偏紧的大环境下，公司净增贷款较去年同期增加 123 亿元。报告期末，公司有息负债总额为 1238 亿元，有息负债平均成本为基准上浮 7.84%。

资产结构相对合理。截至报告期末，公司总资产 3521.30 亿元，净资产 719.91 亿元，归属上市公司股东的净资产 535.33 亿元，资产负债率为 79.56%；期末预收账款 1236.68 亿元，扣除预收账款后，公司其他负债占总资产比重仅为 44.44%。

4、公司 2014 年上半年房地产项目汇总表（详见半年报全文）

5、房地产出租情况表（详见半年报全文）

3.3 公司的优势与挑战

经过 20 多年的发展，公司已经成为行业龙头企业，具备一定的规模优势，并在战略定位、成本控制、标准化生产、执行力方面具备突出的竞争优势。一二线城市为主的区域布局和中小户型普通住宅的产品定位，迎合了刚需人群的居住需求，使得公司在市场波动中拥有较强的抗风险能力，而丰富且优质的土地储备和强大的融资能力也使得公司在激烈的市场竞争中占据资源优势。公司有能力把握市场机会，保持较快的发展速度。

中国经济正处在结构转型的关键时期，经济增长模式正在发生改变，对投资的依赖将逐步减少，货币供应也从过去的高速增长逐渐回归理性水平，由此带来行业发展速度和盈利能力的下降将在未来逐步显现。另一方面，新型经济发展方式正在迅速崛起，公司如何适应市场变化，确立新型产业发展方向，发掘新的盈利增长点将是未来发展中面临的重要挑战。

四、 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

本期新纳入合并范围的子公司 26 家，本期不再纳入合并范围的子公司 3 家，具体情况详见 2014 年半年度财务报告中的财务报表附注。