

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 2015 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

公司股票简况			
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
A股	上海证券交易所	保利地产	600048

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情况

#### 2.1 公司主要财务数据

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	379,447,112,776.39	365,765,643,330.35	3.74
归属于上市公司股东的净资产	64,221,747,434.47	61,409,537,570.28	4.58
	本报告期 (1-6月)	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	9,849,325,128.46	-14,280,261,825.78	不适用
营业收入	42,344,961,789.78	33,999,315,792.09	24.55
归属于上市公司股东的净利润	4,949,649,172.01	3,822,256,970.81	29.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,884,602,864.21	3,684,944,225.70	32.56
加权平均净资产收益率(%)	7.79	7.21	增加0.58个百分点
基本每股收益(元/股)	0.46	0.36	27.78
稀释每股收益(元/股)	0.46	0.36	27.78

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

截止报告期末股东总数（户）				446,326		
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
保利南方集团有限公司	国有法人	41.96	4,511,874,673	0	无	0
中国保利集团公司	国有法人	1.96	211,247,523	0	无	0
广东华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	1.86	199,690,000	0	无	0
国信证券股份有限公司	其他	1.13	121,085,813	0	无	0
朱前记	境内自然人	0.79	84,656,156	0	无	0
张克强	境内自然人	0.70	75,647,500	0	无	0
新华人寿保险股份有限公司一分红—团体分红—018L—FH001 沪	其他	0.57	61,693,852	0	无	0
全国社保基金一一八组合	其他	0.53	57,473,555	0	无	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	0.48	51,991,967	0	无	0
香港中央结算有限公司	其他	0.45	48,040,345	0	无	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	本公司第二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三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。					

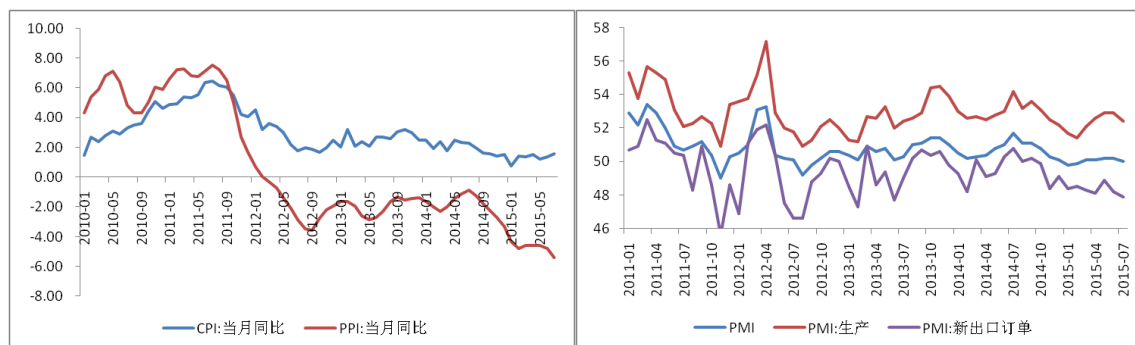
2.3 控股股东或实际控制人变更情况

适用  不适用

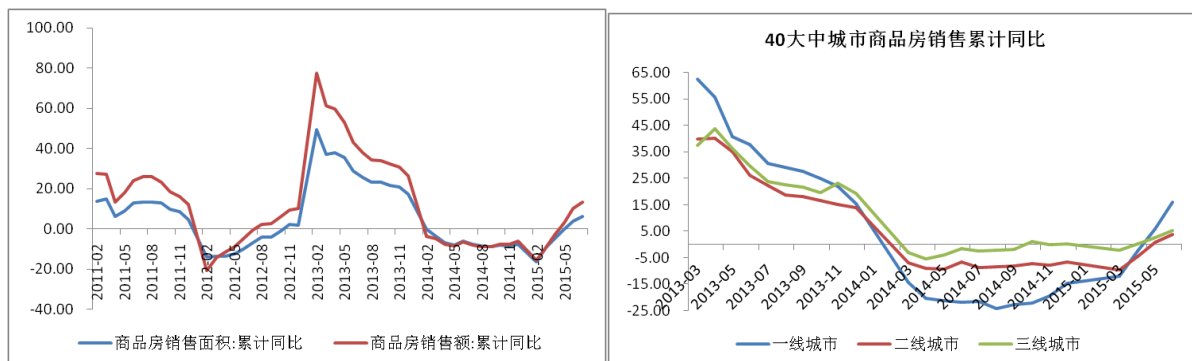
三 管理层讨论与分析

3.1 市场形势回顾与展望

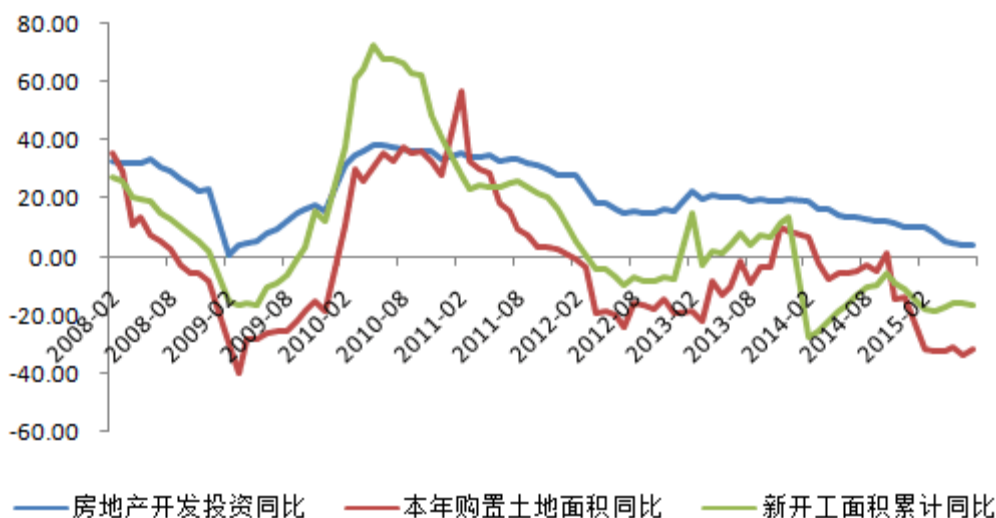
经济保增长压力大，货币政策持续宽松。今年前两季度GDP同比增长7%，符合全年“保七”目标。但6月份，CPI和PPI同比分别增长1.39%和-4.81%，制造业PMI指数为50.2%，固定资产投资增速降至11.4%，均反映出经济增长乏力，复苏缓慢。上半年央行连续3次降息，对经济增长起到至关重要的作用，但效果仍不明显，预期下半年仍将进一步实施宽松货币政策。



房地产销售持续改善，市场呈现分化趋势。1-6月份，商品房销售面积50264万平方米，同比上涨3.9%；商品房销售额34259亿元，同比上升10%，而且从月度销售数据来看，销售金额和销售面积正在逐月改善。另一方面，6月份，40大中城市中一线城市商品房销售面积累计同比增速为15.98%，显著优于二三线城市，而且百城价格指数中也仅一线城市价格同比转正，市场分化明显。



企业投资仍然相对谨慎，房地产开发投资增速仍在下滑。前6个月国内商品房新开工面积6.75亿平方米，同比下降15.8%，房地产开发企业土地购置面积同比下降33.8%，降至2009年4月以来的新低。在企业开工不足和投资低迷的背景下，上半年房地产开发投资额4.4万亿元，累计同比增长4.6%，同比增速已经是连续第16个月出现回落。



展望下半年，预期政府将继续保持宽松的货币政策，并采取更为积极的财政政策，刺激投资及出口来带动经济发展。而房地产市场的复苏也将持续，但预期土地市场及新开工的恢复仍将较慢，市场分化情况也将持续。

### 3.2 经营业绩回顾

#### 1、销售情况

上半年，公司抓住市场逐步向好的机遇积极推售，销售业绩再创佳绩，市场占有率稳步提升。报告期内，公司实现签约销售金额760.42亿元，同比增长16.7%，签约面积为584.7万平方米，同比增长16.7%。其中，公司6月份单月签约和认购金额双双创下历史新高，分别为256.52亿元和228亿元。报告期内，公司市场占有率为2.2%，较2014年末1.79%的市场占有率提升了0.41个百分点。

重点区域表现优异，城市群效果持续凸显。上半年，公司珠三角、长三角、环渤海三个重点核心区域累计实现销售金额超过530亿元，占签约金额的比重达到70%。其中，珠三角城市群销售规模

突破260亿元，长三角和环渤海城市群销售规模超过120亿元。

公司坚持普通住宅为主的产品定位，迎合市场需求。上半年，公司成交产品中，住宅产品面积占比为84%，其中，住宅产品中144平米以下普通住宅套数占比为91%。

## 2、投资开发情况

公司继续实施差异化的拓展策略，坚持以区域市场的供求关系、产业结构、人口等信息为基础，结合各地区的储备情况，适时补充土地资源。报告期内，公司在成都、杭州、青岛等城市获取房地产项目14个，并新进入晋中市，累计覆盖全国58个城市；同时，公司在国际化道路上迈出第一步，新进入澳大利亚墨尔本。报告期内，公司新增容积率面积390万平方米，总获取成本101亿元，同比分别下降35%和53%，公司权益占比达82%，平均楼面单价2598元/平方米，较去年3485元/平方米的的土地成本下降了25%。

截至报告期末，公司共有在建拟建项目235个，规划总建筑面积12210万平方米，其中待开发面积4916万平方米，一二线城市占比约为73%；在建拟建项目可售容积率面积为9015万平方米，待售面积约为5024万平方米。报告期内，公司新开工面积726万平方米，竣工面积470万平方米。

## 3、财务情况

报告期内，公司实现营业收入423.45亿元，归属股东的净利润49.5亿元，同比分别增长24.55%和29.5%。其中，公司房地产结算收入404.44亿元，同比增长25.07%。报告期内，公司主营业务毛利率为36.24%，其中，房地产结算毛利率为35.78%，分别与去年同期增长2.44和3.51个百分点。

上半年公司销售回笼661亿元，同比增长26%，期末货币资金余额387亿元，资金状况良好。在保持稳健现金流的同时，公司致力于调整资产负债结构，通过多渠道补充低成本资金，降低融资成本。报告期内，公司新增有息负债仅277亿元，净增有息负债-35亿元，其中净偿还银行贷款95亿元。同时，公司年内成功发行60亿元人民币中期票据，发行成本显著低于同期银行贷款成本。在年内降息以及公司中期票据等低成本融资方式的替代下，公司融资成本显著下降，截至6月末，公司有息负债总额为1226亿元，有息负债综合成本为5.68%，较去年末下降0.82个百分点。报告期末，公司总资产3794亿元，净资产855亿元，归属母公司净资产642亿元，公司资产负债率为77.47%。

4、公司 2015 年上半年房地产项目汇总表（详见半年报全文）

5、公司 2015 年上半年房地产出租情况表（详见半年报全文）

### 3.3 公司面临的挑战

中国经济已经进入中速发展阶段，房地产业也从高速增长逐渐过渡到平稳发展的新常态。面对竞争日益加剧的行业环境，公司凭借清晰稳定的发展战略、专业的开发能力以及优秀的管理团队和管理经验，不断适应市场的变化，巩固了自身的行业领导地位。与此同时，由于行业规模增长有限，利润率水平持续下滑，公司正面临着规模增长和业务创新两方面的挑战。

1、行业集中度正在不断提升，公司面临的竞争压力增大，如何提升运营效率，继续做大企业的规模，提高投资回报率，是公司面临的主要挑战。

2、行业利润空间缩小，部分企业谋求转型，公司如何适应市场变化，培育新的业务增长点，也是当前面临的挑战之一。

## 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21家，本期不再纳入合并范围的子公司2家，具体情况详见2015年半年度财务报告的财务报表附注“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。