

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

2016 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	尹超
电话	020-89898833	020-89898833
传真	020-89898666-8831	020-89898666-8831
电子信箱	stock@polycn.com	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	434,045,871,928.22	403,833,203,006.96	7.48
归属于上市公司股东的净资产	81,795,765,404.70	71,522,559,909.98	14.36
	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	20,028,285,322.88	9,849,325,128.46	103.35
营业收入	55,146,607,341.84	42,344,961,789.78	30.23
归属于上市公司股东的净利润	4,960,228,319.16	4,949,649,172.01	0.21
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,920,791,545.09	4,884,602,864.21	0.74
加权平均净资产收益率(%)	6.75	7.79	减少1.04个百分点
基本每股收益(元/股)	0.46	0.46	0.00
稀释每股收益(元/股)	0.46	0.46	0.00

2.2 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）					271,218	
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	38.06	4,511,874,673		无	
泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	其他	4.15	491,870,268	439,560,440	无	
中国证券金融股份有限公司	国有法人	3.55	421,130,009		无	
安邦财产保险股份有限公司—传统产品	其他	3.41	404,738,023		无	
中国保利集团公司	国有法人	2.82	334,587,645	122,100,122	无	
广东华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	1.85	219,690,000		质押	209,460,000
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.52	179,655,800		无	
泰康人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪	其他	1.16	137,536,654	122,100,122	无	
珠江人寿保险股份有限公司—万能低	其他	1.07	126,883,146	122,100,122	无	
张远捷	境内自然人	1.03	122,100,195	122,100,195	无	
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>本公司第五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；本公司第二大股东泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪和本公司第八大股东泰康人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪同为泰康人寿保险股份有限公司管理；公司第十大股东张远捷是公司第六大股东广东华美国际投资集团有限公司的董事兼总经理，且张远捷通过樟树市华富投资管理中心（有限合伙）间接持有广东华美国际投资集团有限公司 10%的股权。</p> <p>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 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

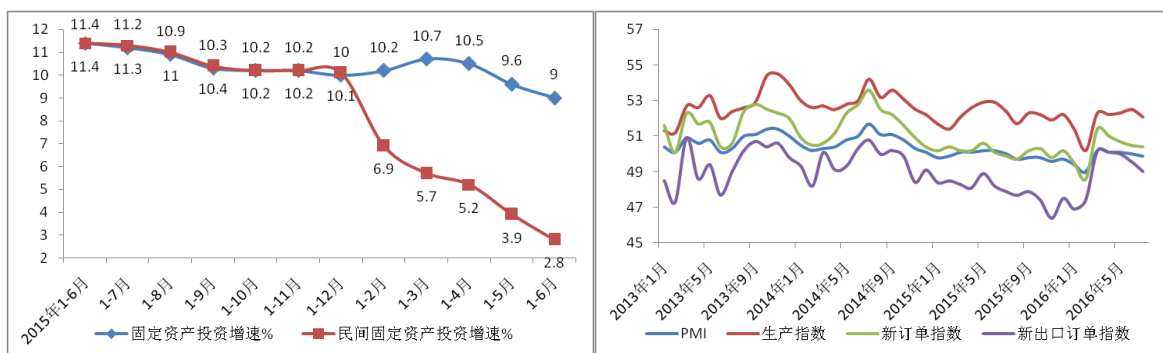
3.1 市场回顾及展望

1、政策环境保持稳定，因城施策得到有效执行

上半年，经济运行保持在合理区间，国内生产总值连续两个季度保持 6.7%的增长，呈现出阶段性企稳的态势。但另一方面，固定资产投资增速从 3 月份以来持续下滑，1-6 月份投资增速降至 9.0%，为

2000 年 4 月以来的新低，其中民间投资同比仅增长 2.8%，增速比全部投资低 6.2 个百分点。6 月份制造业 PMI 指数降至 50 临界点，新出口订单指数降至 49.6，显示出经济增长的动能仍然偏弱。

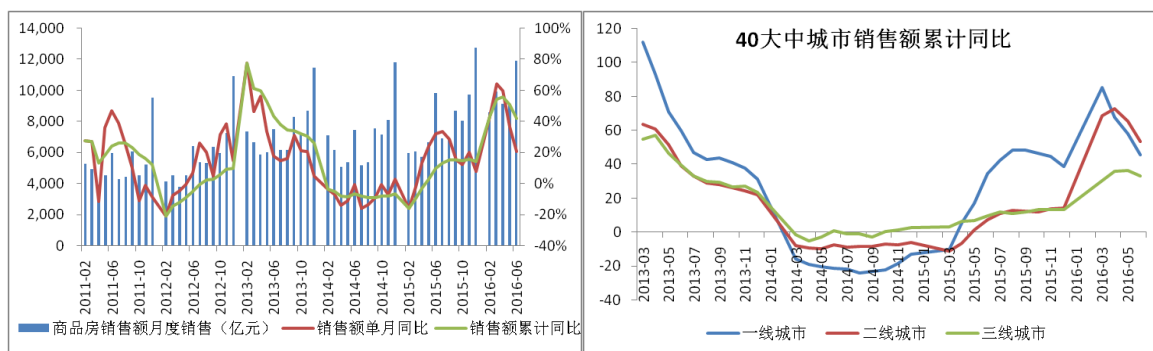
2016 年，在中央经济工作会议提出的“去库存”背景下，行业政策面延续宽松，先后出台了降低最低首付比例至 20%和降低交易环节契税、营业税等具体配套措施，有效地推动了行业的库存消化。但随着市场分化和部分城市房价上涨压力增大，上海、深圳、南京等地因城施策，相继出台了提高购房门槛、严控房价地价等楼市收紧新政以稳定市场；而与热点城市出台的收紧政策形成鲜明对比的是，在部分库存压力仍然较大的城市，上调公积金贷款额度、提供购房补贴以及货币化安置等刺激手段也在不断推出，因城施策的调控方式正在有效执行。



2、市场成交持续向好，一二线城市成交火爆

2016 年上半年，房地产销售市场持续向好。1-6 月份，全国商品房销售面积 64302 万平方米，同比增长 27.9%，商品房销售额 48682 亿元，增长 42.1%。从月度数据来看，尽管二季度后销售增速有所回落，但市场总体延续了 2015 年以来的回升趋势。其中，3 月份单月同比增速 64%，创下 2013 年 2 月以来的新高，6 月份单月销售 1.19 万亿元，为 6 月单月新高，也是历史次新高。

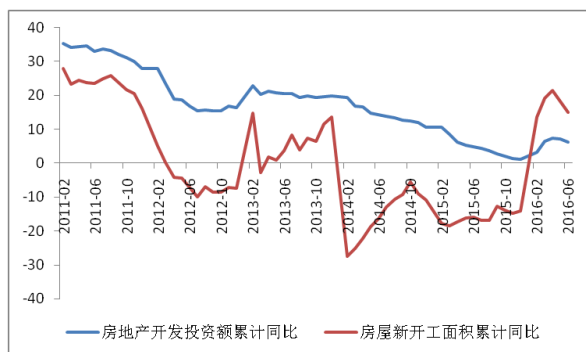
从城市分布来看，一二线城市成交火爆，销售表现显著优于三线城市。一线城市自去年一季度开始率先复苏，销售金额同比增速在今年 3 月份达到高峰，同比增速最高达 85%；而二线城市受到市场人气的带动和一线城市的溢出效应，销售金额也于今年 1 月份开始加速上涨，尽管在 4 月份后稍有回落，但同比增速仍然在 50%以上。



3、新开工面积及房地产投资企稳回升

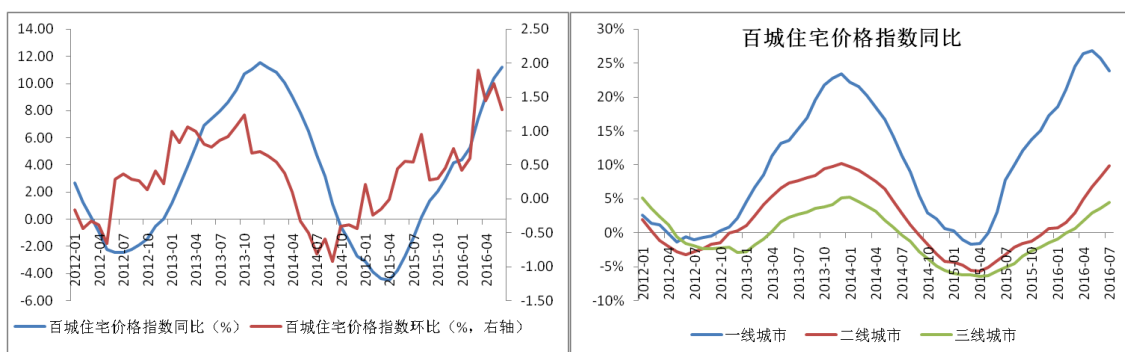
从 2014 年开始，房地产新开工面积同比增速呈现出负增长的趋势，但随着市场的持续复苏，这一趋势在今年得到扭转。2 月份，房屋新开工面积同比增速首次由负转正，为 13.7%，并在之后的 2 个月持续回升至 21.4%，达到近 4 年来的最高值。2016 年上半年，房地产新开工增速仍保持在 14.9%的相对高位。

新开工面积的回升和市场销售的好转，增强了房地产企业的投资信心，也提升了企业补库存意愿，房地产投资增速也结束了自 2014 年 3 月以来的下滑。2016 年 2 月，房地产开发投资累计增速为止跌回升，在 4 月份最高回升至 7.2%。



4、百城价格继续上扬，6 月涨幅有所收窄

2016 年以来，市场成交量持续上涨，城市房价也水涨船高，步入上行通道。6 月份百城住宅平均价格达到 11816 元/平方米，创下历史新高；百城价格指数同比增长 11.18%，同比涨幅继续较 5 月份有所扩大，显示住宅价格仍然处于上升趋势。环比来看，1 月以来，百城均价环比涨幅不断增大，3 月达到高峰，但随着部分区域限购等楼市收紧政策的出台，百城均价涨幅有所回调。从城市来看，一线城市价格涨幅高于二三线城市，其中 5 月份一线城市价格指数同比上涨 26.82%，创下近年新高。



2016 年上半年，在宽松政策叠加和市场人气的复苏下，我国房地产市场延续上涨趋势。展望下半年，在当前国际环境复杂严峻，稳定发展的基础尚不牢固，经济下行压力依然较大的大环境下，中央仍将保持稳健、适度宽松的货币政策，为行业的向上发展奠定货币基础。另一方面，去库存仍然是行业未来一段时间内的主基调，但随着城市分化加剧，地方政府调控思路将更加灵活，因城施策的调控手段也将继续执行。

3.2 公司经营特点

1、半年销售首破 1100 亿，单月销售再创新高

2016 年上半年，公司销售取得历史性突破，半年签约金额首次突破千亿大关。报告期内，公司实现签约金额 1106.25 亿元，同比增长 45.48%；实现签约面积 821.84 万平方米，同比增长 40.55%。其中，6 月份，公司实现签约金额 270 亿元，实现认购金额 271 亿元，均创单月新高。

从成交区域分布来看，传统的热点销售区域今年仍然表现优异。其中，珠三角、长三角和环渤海分别实现签约金额 346 亿元、263 亿元和 168 亿元，占比分别为 32%、24%和 16%。此外，受到市场持续火热的影响，公司南京、合肥等城市销售表现优异，销售金额同比分别增长 143%和 58%。

2、坚持等量拓展，土地总量充足

报告期内，公司仍将拓展重心集中在一线和部分核心的二线城市。上半年，公司一二线城市拓展面积 569 万方，拓展金额 421 亿元，占公司拓展总量的 75%和 94%。其中一线城市的拓展面积和拓展金额分别为 79 万方和 144 亿元，占比 10.42%和 31.87%。

公司上半年共获取项目 36 个，新增容积率面积 762 万方，总获取成本 450 亿元，尽管拓展面积和金额均较去年同期均有较大幅度的增长，但从与销售的匹配程度来看，公司仍然保持等量拓展的原则。公司上半年拓展面积/销售面积的比值为 93%；土地价款/销售额的比值为 41%，基本与公司过去几年持平，土地风险总体可控。

从土地获取方式来看，作为补充货量的主要方式，公司通过招拍挂方式共获取 17 个项目，占比 47%；同时，公司加大了并购整合力度，上半年公司通过项目并购方式获取的土地资源共 19 个，占比 53%，并且主要集中在北京、广州、南京等土地资源相对稀缺的地区。

截至报告期末，公司共有在建拟建项目 286 个，规划总建筑面积 13613 万平方米，待开发面积 5571 万平方米，能满足公司未来 2-3 年的开发需求，其中一二线城市占比约为 71.4%。报告期内，公司新开工面积 921 万方，竣工面积 626 万方，分别同比增长 26.9%和 33.0%。

3、完成定向增发，财务指标进一步优化

上半年，公司完成 90 亿元定向增发，资本实力进一步增强，负债率水平持续降低。报告期末，公司总资产 4340 亿元，净资产 1091 亿元，归属母公司净资产 818 亿元，公司资产负债率为 74.86%，较 2015 年末继续下降 1.09 个百分点。

同时，公司继续加大公司债等直接融资，优化债务结构，有效降低公司综合债务成本。报告期内，公司把握债券市场机遇，完成 100 亿元公司债券发行。其中一月份发行的“3+2”年期品种发行规模 25 亿元，票面利率 2.95%，成为国内市场首支突破 3%的房企公司债券；“5+2”年期品种 25 亿元，票面利率仅 3.19%。报告期末，公司有息负债规模 1136 亿元，较去年末下降 5.43%，有息负债综合成本为 4.86%，较去年末下降 0.34 个百分点。

报告期内，公司实现营业总收入 551.50 亿元，同比增长 30.24%；受当期结算项目中少数股东权益占比较高的影响，公司归属母公司净利润 49.60 亿元，同比仅增长 0.21%。报告期内，公司毛利率为 32.60%，维持在过去三年的平均水平。其中，受高毛利区域及项目结转比例较低的影响，房地产结算毛利率为 31.10%。

4、巩固房地产金融业务，社区服务稳步推进

公司继续巩固在房地产基金领域的发展优势，报告期内信保基金管理规模稳步提升，保利资本顺利完成首个房地产基金的发行，并完成对滴滴出行股权投资。同时，公司进一步完善房地产金融布局。上半年，公司把握粤港两地金融合作机遇，与粤财控股等 6 家发起人拟共同发起设立粤港证券，分享证券业务快速发展带来的红利，为公司不断丰富和完善金融服务业务，进一步创新多元化盈利模式提供了新的渠道。与此同时，公司上半年完成 5 亿元股权投资，持有粤高速 4.84%的股份。

上半年，公司以 350 个在管项目、9000 万平方米物业管理面积为基础，以满足客户需求为出发点，形成了涵盖商业、消费、教育、养老、社区金融等板块的社区消费服务板块布局。公司继续推进“三位一体”养老战略，报告期内，公司完成健康养老平台公司设立，并且在北京、上海、广州、成都等核心城市规划或投入运营养老项目共 11 个。同时，公司依托全国化布局，围绕社区消费需求，完成 13 家比邻中心、10 个健康生活馆、3 家和乐少年宫的项目落地，进一步挖掘客户资源，升级社区服务模式。

5、公司 2016 年上半年房地产项目汇总表（详见半年报全文）

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 38 家，本期不再纳入合并范围的子公司 5 家，具体情况详见 2016 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”。