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

2019 年半年度报告摘要

一 重要提示

1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划、公司债券等相关事项，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读半年度报告全文。

2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

3 公司全体董事出席董事会会议。

4 本半年度报告未经审计。

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

无

二 公司基本情况

2.1 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	
办公地址	广东省广州市海珠区阅江中路688号保利国际广场北塔33层董事会办公室	
电子信箱	stock@polycn.com	

2.2 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	933,097,455,456.81	846,493,923,179.58	10.23
归属于上市公司股东的净资产	125,790,453,284.57	121,922,515,914.16	3.17
	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	16,227,722,462.53	-9,612,824,680.41	/
营业收入	71,121,404,321.93	59,518,382,055.80	19.49
归属于上市公司股东的净利润	9,955,212,667.19	6,494,594,875.08	53.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	9,671,383,112.38	6,404,208,907.77	51.02
加权平均净资产收益率（%）	7.91	5.87	增加2.04个百分点
基本每股收益（元／股）	0.84	0.55	52.81
稀释每股收益（元／股）	0.84	0.55	52.81

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				165,287		
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	37.93	4,511,874,673	0	无	0
泰康人寿保险有限责任公司－分红－个人分红－019L－FH002 沪	其他	4.14	491,870,268	0	无	0
中国证券金融股份有限公司	国有法人	3.00	357,138,847	0	无	0
中国保利集团有限公司	国有法人	2.81	334,587,645	0	无	0
香港中央结算有限公司	其他	2.40	285,390,528	0	无	0
华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	1.72	204,273,900	0	质押	147,490,000
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.51	179,655,800	0	无	0
泰康人寿保险有限责任公司－传统－普通保险产品－019L－CT001 沪	其他	1.16	137,536,654	0	无	0
泰康人寿保险有限责任公司－万能－个险万能	其他	0.97	115,137,295	0	无	0
张远捷	境内自然人	0.90	106,830,000	0	质押	23,000,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	本公司第四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；本公司第二大股东泰康人寿保险有限责任公司－分红－个人分红－019L－FH002 沪、本公司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 沪和本公司第九大股东泰康人寿保险有限责任公司－万能－个险万能同为泰康人寿保险有限责任公司管理；公司第十大股东张远捷是公司第六大股东华美国际投资集团有限公司的董事兼总经理，且张远捷通过昌都市卡若区华富投资管理中心（有限合伙）间接持有华美国际投资集团有限公司 10%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。					

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

□适用　√不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

□适用　√不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

√适用　□不适用

重要提示：本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司债券相关事项、经营和财务状况，投资者应当到上海证券交易所网站仔细阅读半年度报告全文。

单位:亿元　币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率（%）
保利房地产（集团）股份有限公司2015年公司债券（第一期）	15保利01	136087	2015年12月11日	2020年12月11日	3.19	3.40
保利房地产（集团）股份有限公司2015年公司债券（第一期）	15保利02	136088	2015年12月11日	2022年12月11日	20	3.68
保利房地产（集团）股份有限公司2016年公司债券（第一期）	16保利01	136151	2016年1月15日	2021年1月15日	21.72	4.00
保利房地产（集团）股份有限公司2016年公司债券（第一期）	16保利02	136152	2016年1月15日	2023年1月15日	25	3.19
保利房地产（集团）股份有限公司2016年公司债券（第二期）	16保利03	136233	2016年2月25日	2021年2月25日	19.97	3.98
保利房地产（集团）股份有限公司2016年公司债券（第二期）	16保利04	136234	2016年2月25日	2026年2月25日	30	4.19

反映发行人偿债能力的指标：

√适用□不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率	79.27	77.97
	本报告期（1-6月）	上年同期
EBITDA利息保障倍数	2.60	2.60

关于逾期债项的说明

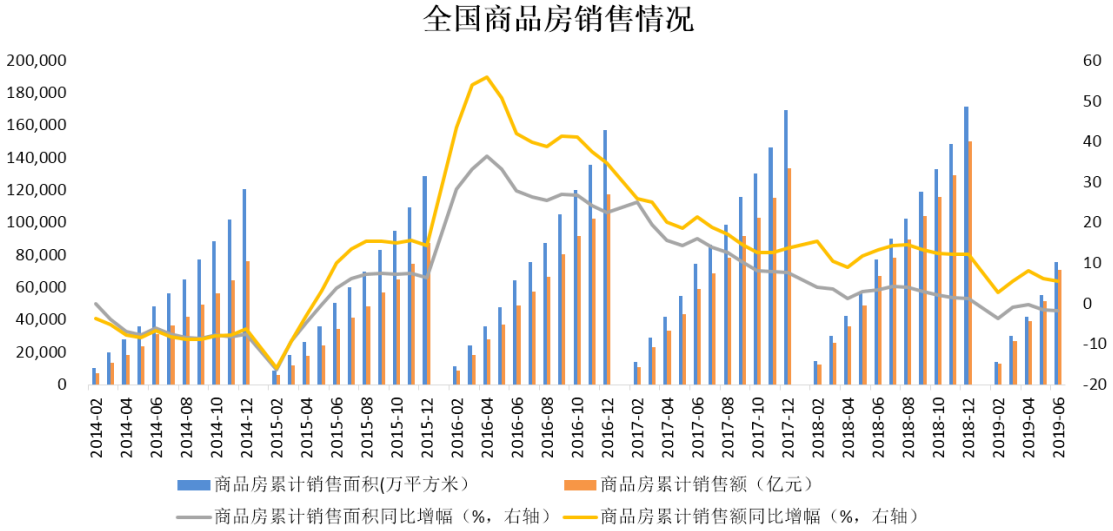
□适用√不适用

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

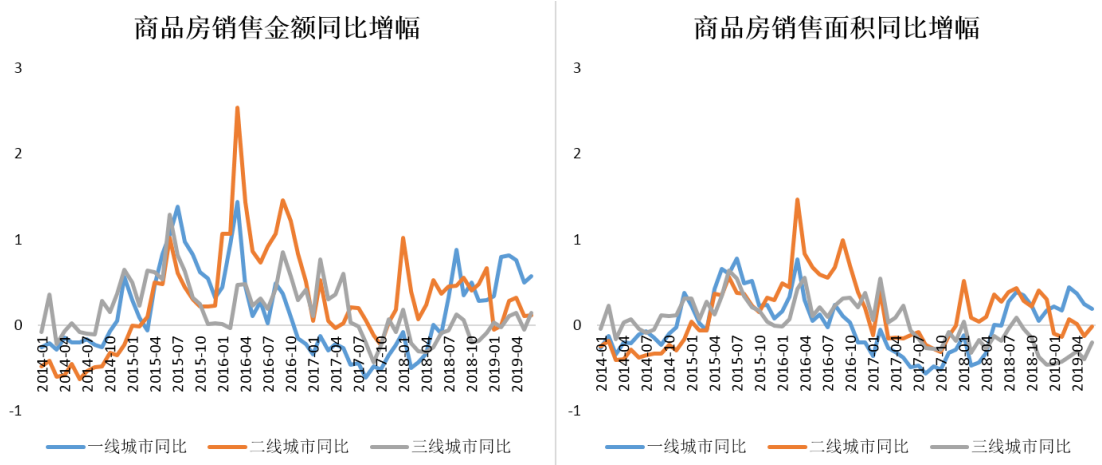
（一）市场回顾与展望

2019 年上半年，全国商品房销售金额 7.07 万亿元，同比增长 5.6%，增速较 2018 年同期降低 7.6 个百分点；商品房销售面积 7.58 亿平方米，同比减少 1.8%，增速较 2018 年降低 5.1 个百分点。



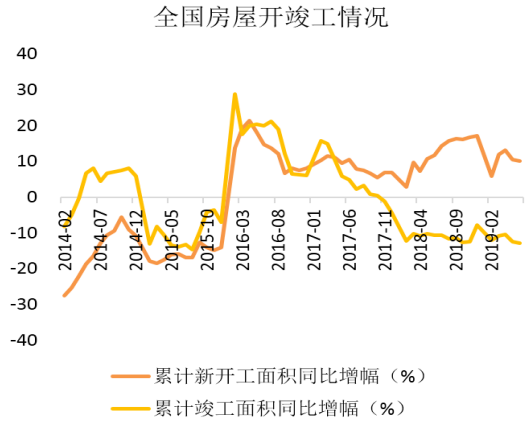
数据来源：除另有说明外，数据来源均为国家统计局

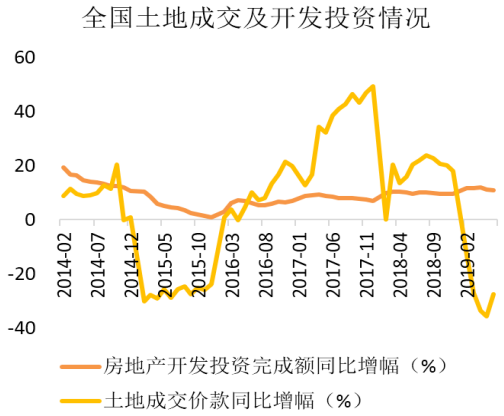
根据中国指数研究院全国百城销售统计，2019 年上半年，一线城市的销售金额增速从 2018 年二季度起逐步提高后呈区间波动，二线和三线城市持续窄幅盘整。



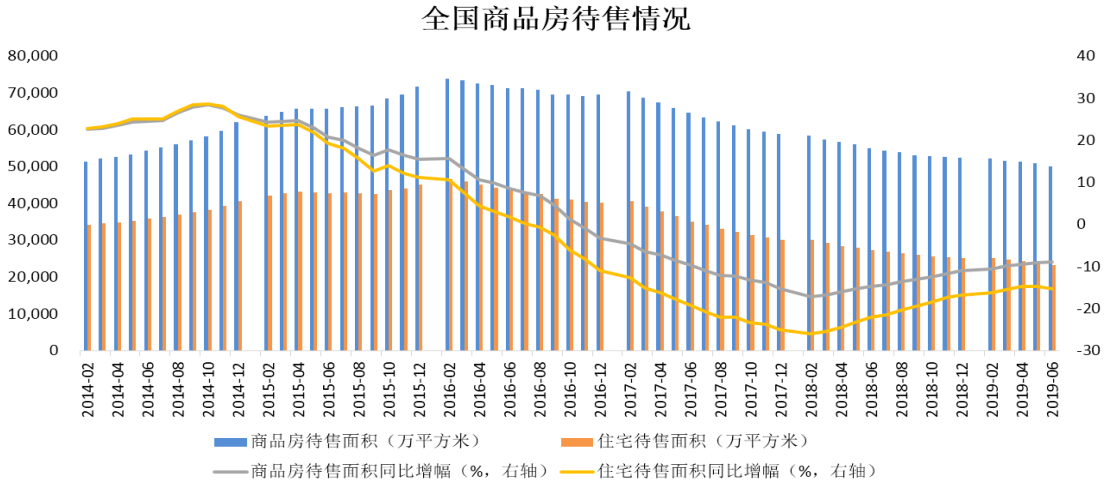
数据来源：中国指数研究院

2019 年上半年，全国土地成交 0.4 万亿元，同比减少 27.6%，5 月份土地成交同比增速突破低位后有所回升；房地产开发投资完成额 6.2 万亿元，同比增长 10.9%，维持自 2018 年起的较稳定增速。报告期内，全国房屋新开工面积 10.6 万平方米，同比增长 10.1%；竣工面积 3.2 万平方米，同比减少 12.7%。

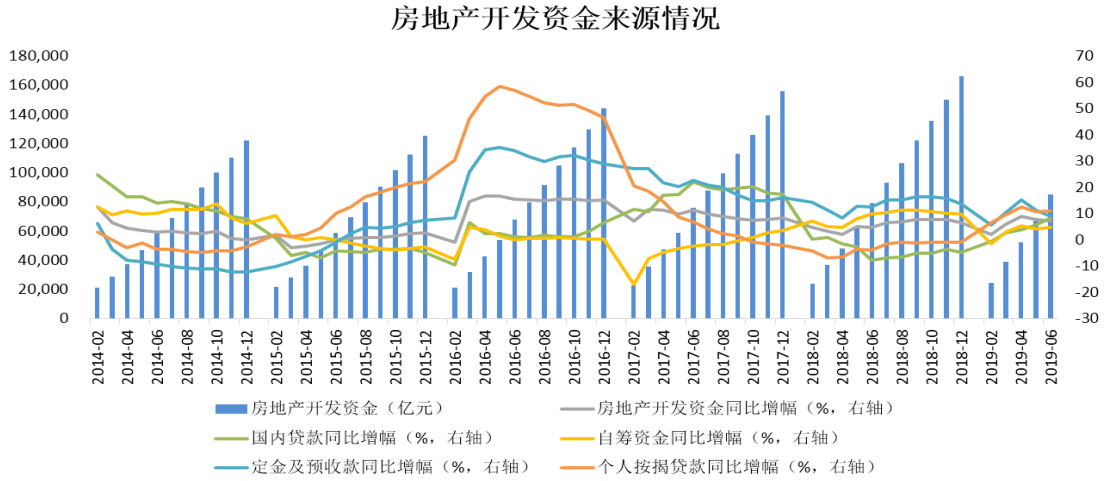




2019 年上半年，全国房地产库存总量延续自 2016 年 11 月以来的同比下降趋势，但从 2018 年以来降幅有所收窄。截至 2019 年 6 月末，全国商品房待售面积下降至 5.0 亿平方米，较 2018 年同期下降 8.9%。其中，住宅待售面积 2.3 亿平方米，同比下降 15.2%。



2019 上半年，全国房地产开发资金来源总量为 8.5 万亿元，较去年同期增加 0.57 万亿，同比增长 7.2%；其中国内贷款 1.3 万亿元，同比增长 8.4%，占比略有提高；房企自筹资金、定金及预收款合计占比降低至 65.0%；个人按揭贷款 1.28 万亿元，同比增长 11.1%，增速较去年同期提升 15.1 个百分点。



报告期内，房地产行业调控继续以“房住不炒”为导向，政策以稳为主，坚持因城施策、一城一策的精准调控，具有较强的维稳定力。2019 年初，行业资金受到社会融资规模增加及信贷季节性

宽松因素的影响，资金面略有反弹，但至 6 月，受房地产融资和信托资金收紧等严控，资金面进一步承压。在行业环境趋稳的情况下，一方面，商品房销售增速维持区间波动，城市成交分化延续，调整延伸至单城的不同区域；另一方面，土地市场在 5 月中下旬普遍回归理性，地价进入稳定盘整期。

中央政治局会议重提经济下行压力加大，明确实施老旧小区改造、城市停车场建设等补短板工程，加快推进信息网络等新型基础设施建设。针对房地产市场行业，坚持政策的连续性和稳定性，要求落实长效管理机制，稳地价、稳房价、稳预期的“三稳”决心坚定，将引导行业长期健康发展。公司认为，未来房地产发展趋势依然保持向好，人口质量红利和城镇化发展将继续拉动优质资产配置。同时，住房回归居住本质，市场竞争对商品房的设计运营和多元配套服务提出更高质量要求，此时具备多元化整合能力和稳健经营的企业优势将更加突出，也更能适应行业的新变化。公司将继续专注刚性及改善性居住需求，不断聚焦和优化一二线城市及核心城市群布局，保持持续稳健增长，巩固行业领先地位。

（二）报告期内主要经营情况

1、半年签约金额突破 2500 亿，销售稳健增长

2019 年上半年，在行业销售规模增速放缓的背景下，公司紧抓市场窗口，把握调整期中的机遇，实现销售规模的稳健增长。公司实现签约金额 2526.24 亿元，同比增长 17.33%；实现签约面积 1636.47 万平方米，同比增长 12.56%。

报告期内，公司一二线城市及六大核心城市群销售贡献均超 75%，其中在珠三角和长三角两大核心城市群分别占比达 27%和 22%。深耕城市销售保持稳定，1-6 月，广州实现签约金额超 200 亿元，佛山、北京、成都、杭州超 100 亿元，武汉、南京等 17 个城市超 50 亿元。

2、优化资源结构，保持城市深耕

2019 年上半年，公司新拓展项目 44 个，新增容积率面积 826 万平方米，总成本 533 亿元。报告期内，一二线城市拓展金额及面积占比分别为 78%和 60%，三四线城市主要在珠三角、长三角等城市群周边布局，持续优化储备结构。同时，公司保证可持续发展的前提下，积极推进多个旧城改造等优质项目。

截至报告期末，公司拥有待开发面积 7618 万平方米，持续深耕核心区域。一二线城市 4614 万平方米，占比 60%以上；珠三角和长三角城市群 3498 万平方米，占比 46%。报告期内，公司新开工面积 2894 万平方米，竣工面积 1167 万平方米，分别同比增长 22.69%和 53.29%。

3、持续加快结转，利润较快增长

报告期内，公司实现营业总收入 711.41 亿元，同比增长 19.48%，主要来自项目竣工交付的结转面积与结转单价的提高。公司房地产业务结转利润水平持续改善，房地产结算毛利率为 40.96%，较去年同期提升 5.68 个百分点，综合毛利率及净利率分别提升至 39.77%和 18.22%。同时，因结转项目权益比例提高，实现归母净利润 99.55 亿元，同比增长 53.28%。

4、坚持强化现金管控

报告期内，公司强化资金管理，提升抗风险能力。一方面，公司上半年累计实现销售回笼 2168 亿元，回笼率较去年同期上升 8 个百分点至 86%，在资金趋紧的背景下实现回笼率显著提升。另一方面，公司发行 5 亿美元债和中期票据 15 亿元，以低成本储备长期资金，同时获批公司债券 150 亿元，保持充足的融资空间。

报告期末，公司资产负债率 79.27%，基本保持稳定；净负债率 76.64%，较年初降低 3.92 个百分点，资产负债结构持续改善，具备较强的抗风险能力；账面有息负债 2710 亿元，有息负债综合成本仅约 4.99%。

5、两翼业务市场化提升

保利物业积极加大业务外拓，截至 4 月 30 日，合同管理面积约 3.7 亿平方米，在管面积近 2.0 亿平方米，其中外拓项目在管面积近 0.9 亿平方米，并已向中国证监会、香港联交所递交首次公开

发行境外上市外资股并上市的申请材料。保利投资顾问继续推进与业界龙头合富辉煌的战略合作，加大与外部开发商的合作，报告期内新进入城市 11 个，累计覆盖城市超过 200 个，持续提升市场竞争力。商业管理上半年新拓展购物中心、酒店和公寓合计 7 个项目，以轻资产模式继续推动品牌及管理输出。

6、公司 2019 年上半年房地产项目汇总表（详见半年报全文）

“（三）主营业务分析”至“（九）公司控制的结构化主体情况”详见半年报全文。

3.2 风险与机遇

2019 年，房地产调控的决心与方向仍然坚定，近期，受房地产融资和信托资金收紧等严控，行业资金面进一步承压，融资难度显著提高。同时，住房回归居住本质，对商品房的设计运营和多元配套服务提出更高质量要求，对房地产企业的资源整合能力和持续发展能力也带来更大挑战。

现阶段房地产调控以稳为主，中央政治局重提“房住不炒”和“三稳”政策，引导行业长期健康发展。公司作为龙头企业，将凭借着在融资、拓展、运营管理、品牌等方面的专业实力，积极捕捉区域市场的结构性机会，继续巩固行业地位，扩大市场影响力，实现经营稳健增长。

3.3 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

□适用　√不适用

3.4 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

□适用　√不适用