

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

## 2018 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，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	813,860,729,026.50	696,451,750,899.16	16.86
归属于上市公司股东的净资产	109,440,069,588.94	106,979,798,171.50	2.30
	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	-9,832,577,640.64	-9,606,969,809.47	-2.35
营业收入	59,513,919,368.50	54,458,620,431.75	9.28
归属于上市公司股东的净利润	6,505,443,306.59	5,650,555,267.43	15.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	6,391,829,579.69	5,546,298,237.95	15.24
加权平均净资产收益率(%)	5.88	6.17	减少0.29个百分点
基本每股收益(元/股)	0.55	0.48	15.13
稀释每股收益(元/股)	0.55	0.48	15.13

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）				184,054		
前 10 名股东持股情况						
股东名称 （全称）	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	38.05	4,511,874,673	0	无	0
中国证券金融股份有限 公司	国有法人	4.90	580,944,847	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	4.15	491,870,268	0	无	0
安邦财产保险股份有限公司—传统产品	其他	3.41	404,738,023	0	无	0
中国保利集团有限公司	国有法人	2.82	334,587,645	122,100,122	无	0
华美国际投资集团有限 公司	境内非国有 法人	1.73	205,667,900	0	质押	129,560,000
中央汇金资产管理有限 责任公司	国有法人	1.52	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
香港中央结算有限公司	其他	1.03	122,672,303	0	无	0
张远捷	境内自然人	0.99	117,260,000	0	质押	52,500,000
上述股 东关联 关系或 一致行 动的说 明	本公司第五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；本公司第三大股东泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪和本公司第八大股东泰康人寿保险有限责任公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪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	30	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	25	2.95
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	20	2.96
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	79.32%	77.28%
	本报告期（1-6月）	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	2.65	3.24

关于逾期债项的说明

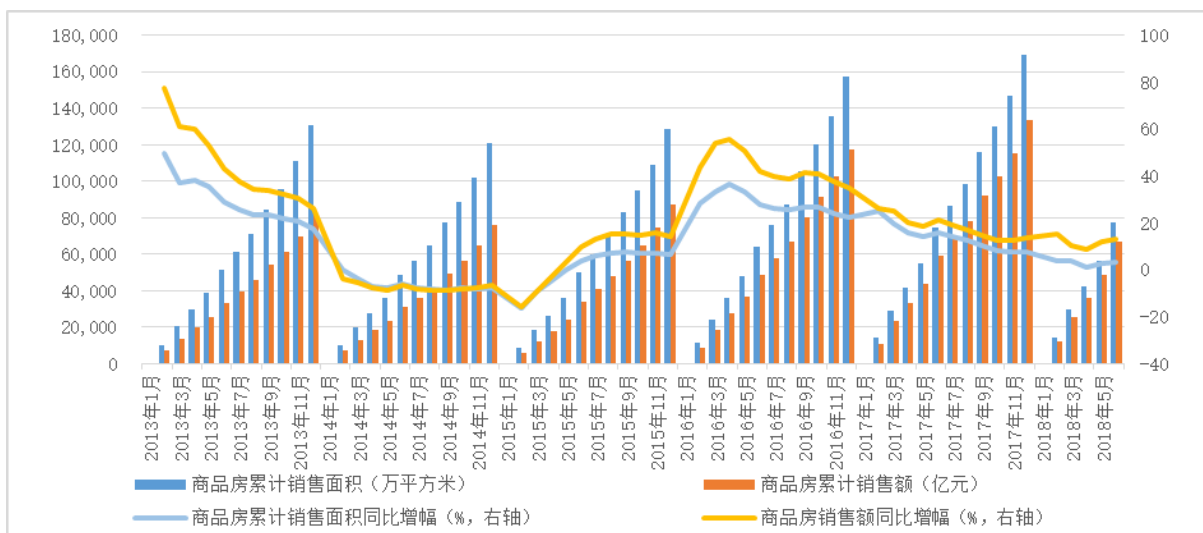
□适用√不适用

### 三 经营情况讨论与分析

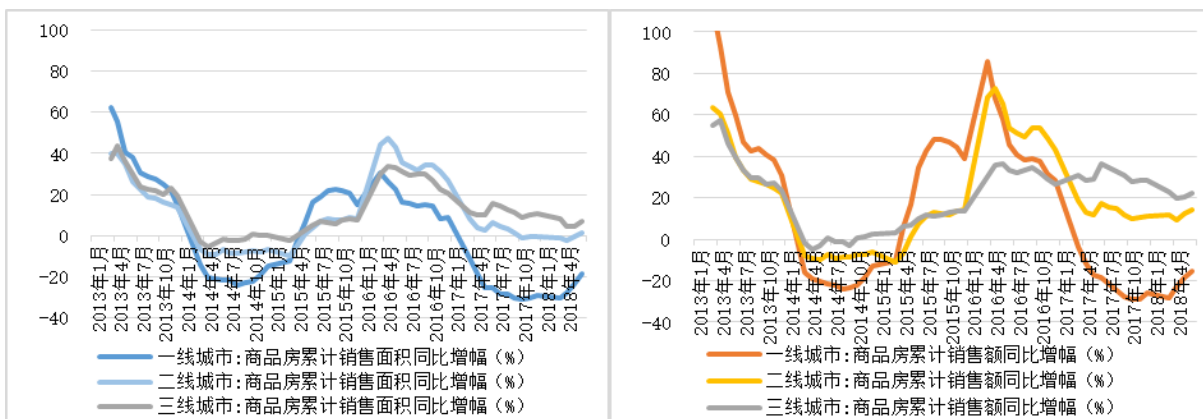
#### 3.1 经营情况的讨论与分析

##### （一）市场回顾与展望

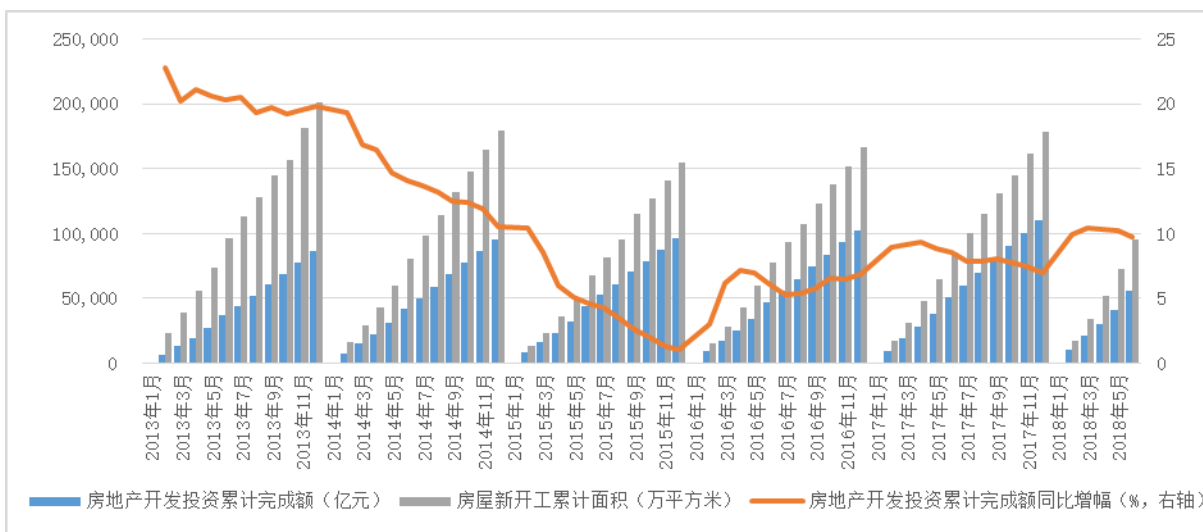
2018 年上半年，全国商品房销售金额 6.69 万亿，同比增长 13.2%；全国商品房销售面积 7.71 亿平方米，同比增长 3.3%。



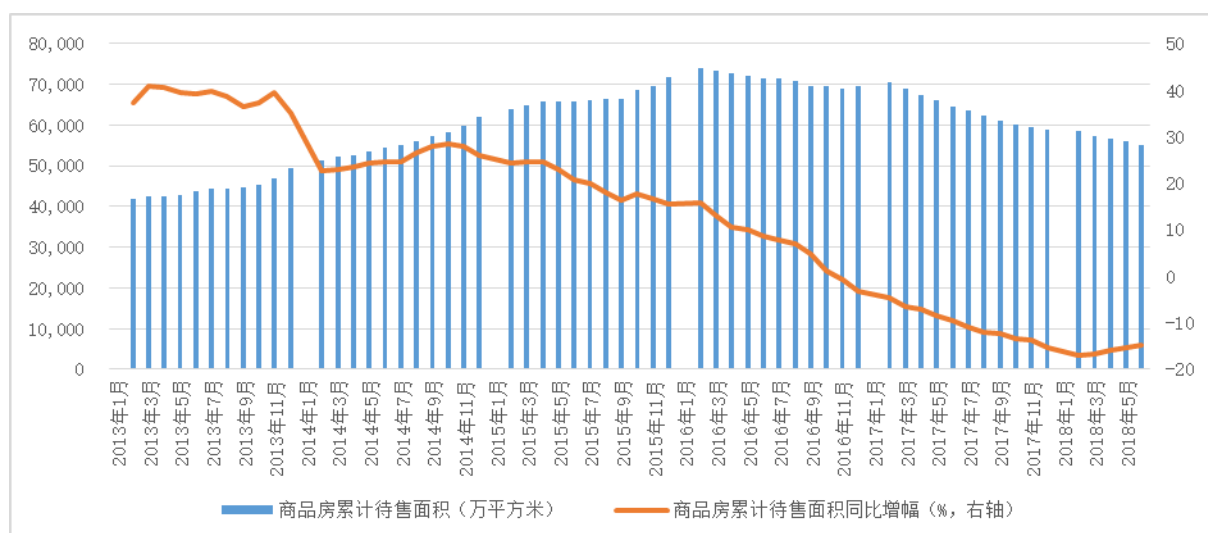
受“因城施策”的定向调控影响，一线城市销售规模自 2017 年起持续同比下降，但 2018 年第二季度开始降幅有所收窄；二线城市销售面积保持平稳，销售单价提升带动销售金额维持 10% 以上的增速；三线城市热度稍有回落，销售金额累计同比增速自 2017 年 6 月的 36.4% 下降至 2018 年 6 月的 21.9%。



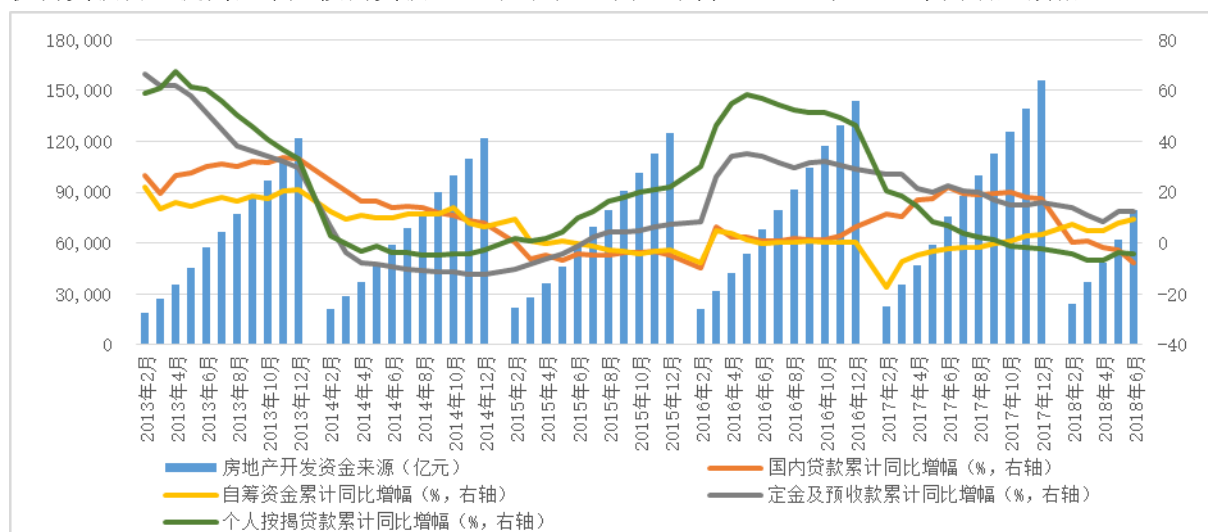
2018 年上半年，全国房地产开发投资累计完成 5.55 万亿元，同比增长 9.7%，高于 2015 年至 2017 年同期水平。报告期内，全国房屋新开工面积 9.58 亿平方米，同比增长 11.8%。



2018 年上半年，全国房地产库存总量延续自 2016 年 11 月起的同比下降趋势，整体去库存效果明显。截至 2018 年 6 月末，全国商品房待售面积下降至 5.51 亿平方米，较 2017 年同期下降 0.95 亿平方米，同比下降 14.7%，降幅较去年同期扩大 5.1 个百分点。其中，全国商品住宅待售面积 2.74 亿平方米，同比下降 22.1%，降幅较去年同期扩大 2.8 个百分点。



在去杠杆的主基调背景下，2018 年上半年，房地产开发资金来源总量为 7.93 万亿元，较去年同期增加 0.35 万亿元，同比增长 4.6%；其中国内贷款 1.23 万亿元，同比下降 7.9%，且非银行金融机构贷款占比提高；个人按揭贷款 1.15 万亿元，同比下降 4.0%，与 2016 年同期金额相近。



2018 年，房地产行业调控未见放松，行业资金紧张未见改善，全国商品房销售增速连续下滑，区域市场分化明显，一二线城市市场开始回暖、三四线城市增速有所下降。公司认为房地产发展趋势依然向好，国内城市化进程推进与居住需求升级将继续拉动优质资产配置。公司将继续聚焦一二线城市及核心城市群，发挥融资能力优势，强化项目运营管理，巩固核心竞争力。

长期来看，房地产作为城市发展的重要载体之一，扮演着愈发重要的新型链接角色。房地产企业通过发挥整合资源优势，实现资金、人才、产业、生活方式等有效链接，从过往单一的房地产开发，向社区消费、生活服务、产业链投资、资产运营等领域延伸，提高业绩增长宽度与厚度，提升持续发展能力。

## （二）报告期内主要经营情况

### 1、半年签约金额破 2000 亿

2018 年上半年，公司实现签约金额 2153.12 亿元，同比增长 46.86%；6 月份实现签约金额 601.93 亿元，首次实现单月签约突破 600 亿元；1-6 月实现签约面积 1453.92 万平方米，同比增长 37.93%。在行业销售规模增速放缓的背景下，公司把握行业集中度提升的机遇，实现销售规模的快速增长。

1-6 月，公司签约销售仍然以一二线城市和核心城市群为主，其中一二线城市签约金额占比近 78%，珠三角和长三角两大核心城市群分别占比达 31%和 20%。报告期内，广州实现签约金额超 200 亿元，佛山、杭州超 100 亿元，北京等 14 个城市超 50 亿元，是公司城市深耕策略的优势展现。

产品结构方面，公司始终坚持普通住宅中小户型定位，聚焦刚需和改善性的居住需求。2018 年 1-6 月，公司住宅产品销售金额占比达 90%，其中 144 平方米以下中小户型住宅产品占比达 90%。

## 2、聚焦重点夯实资源储备

2018 年上半年，公司新拓展国内项目 69 个，新增容积率面积 1510 万平方米，总成本 1072 亿元。其中一二线城市拓展金额及面积占比分别为 68%和 50%，三四线城市主要聚焦于珠三角、长三角等核心城市群周边。

截至报告期末，公司拥有待开发面积 8950 万平方米，其中一二线城市 5425 万平方米，占比约 61%；珠三角和长三角两大核心城市群 4124 万平方米，占比约 46%，与市场趋势相匹配，为公司持续发展储备了优质资源。报告期内，公司新开工面积 2359 万平方米，竣工面积 761 万平方米，分别同比增长 85%和 11%。

## 3、多渠道强化资金保障

报告期内，公司强化资金管理，提升抗风险能力。一方面，公司严抓销售回笼，上半年累计实现销售回笼 1698 亿元，回笼率较去年同期下降 3.5 个百分点至 78.9%，但仍为行业较高水平。另一方面，公司充分发挥融资优势，以低成本储备大额资金，上半年公司融资活动现金流入 856.31 亿元，同比增长 43.16%，其中新增有息负债 796.13 亿元，综合成本仅 5.09%，全部有息负债综合成本仅 4.86%，显著优于行业平均水平。

报告期末，公司资产负债水平稍有提升，资产负债率和净负债率分别为 79.32%和 93.26%。债务类型结构合理，有息负债仍以银行借款为主，占比超过 71%，公司债券及中期票据等直接债务融资工具占比约 14%。债务风险可控，一年内到期债务仅 330.69 亿元，占有息负债的 12.99%，仅为账面现金余额的 33.91%。

## 4、盈利能力进一步提升

报告期内，公司实现营业总收入 595.36 亿元，同比增长 9.30%；归属母公司净利润 65.05 亿元，同比增长 15.13%。

受益于近年来销售上升及回暖，公司房地产业务结转利润水平持续改善。报告期内，公司综合毛利率提升 4.59 个百分点至 35.39%，其中房地产结算毛利率为 35.27%，较去年同期提升 5.63 个百分点；净利率同比提升 2.49 个百分点至 15.64%。

## 5、加大外延发展力度

收购兼并成为公司房地产业务重要的资源获取渠道。报告期内，完成收购保利（香港）控股有限公司 50%股权方案的股权交割工作，基本完成对中国保利集团有限公司境内房地产业务的整合。同时，报告期内，公司通过并购、合作等方式获取项目 45 个，占拓展项目总数的 64%。

社区消费服务方面，保利投资顾问与业界龙头合富辉煌实施战略整合，通过融合一二手物业代理业务，提升市场竞争力，共同打造国内销售代理行业领航者；保利物业报告期内收购湖南天创物业，提升校园物业管理竞争能力，实现多业态布局发展，同时积极加大业务外拓，报告期内新增外拓合同面积 2632 万平方米，累计外拓合同面积占比达 29.98%。

## 6、推进管理改革创新

组织架构方面，公司围绕改进项目管理、整合拓展资源进行调整优化。建立大运营管理机构，通过融合计划、工程、营销等核心专业线，完善专业化管理机制，提高项目运营效率；整合项目拓展职能，通过统筹管理产业资源，推进产业协同拓展，丰富资源获取渠道。同时，统一下属平台公司架构设置，不断提升标准化管理水平。

考核激励方面，公司持续建立健全绩效考核体系，结合市场情况动态调整考核指标，加强对两翼业务市场化拓展的考核力度，强化与公司发展重点的结合。落实能上能下、能进能出的干部管理机制，扩大后备干部序列，鼓励干部横向跨板块调动，增强人才支持，激发经营活力。

## 7、公司 2018 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”请详见半年报全文。

### 3.2 公司的机遇与挑战

2018 年，房地产调控的决心与方向仍然坚定，调控区域持续扩大、调控措施不断创新，行业资金面进一步收紧，融资难度显著提高，房地产行业发展面临严峻挑战，对房地产企业的专业实力和持续发展能力也提出更高要求。

房地产调控的目的是促进行业的平稳健康发展。现阶段，支撑房地产行业发展的根本因素并未改变，中国新型城镇化进程将持续推进，单核城市向多元城市群、都市圈发展的趋势将逐步显现；居民居住环境仍有较大提升空间，刚需及改善需求仍保持在较高水平。随着行业竞争加剧、集中度快速上升，公司作为龙头企业，将继续发挥在融资、拓展、专业管理等方面的优势，持续做大做强，同时紧抓行业转型发展机遇，积极布局社区消费与房地产金融业务，培育新的业务增长极，保持行业领先地位。

**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