

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

2017 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	582,266,004,907.46	467,996,774,750.41	24.42
归属于上市公司股东的净资产	91,462,838,356.31	89,253,187,376.76	2.48
	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	-9,606,969,809.47	20,028,285,322.88	-147.97
营业收入	54,458,620,431.75	55,146,607,341.84	-1.25
归属于上市公司股东的净利润	5,650,555,267.43	4,960,228,319.16	13.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	5,546,298,237.95	4,920,791,545.09	12.71
加权平均净资产收益率(%)	6.17	6.75	减少0.58个百分点
基本每股收益(元/股)	0.48	0.46	4.35
稀释每股收益(元/股)	0.48	0.46	4.35

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）				206,549		
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	4.35	516,367,342	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
中国保利集团公司	国有法人	2.82	334,587,645	122,100,122	无	0
广东华美国际投资集团 有限公司	境内非国有 法人	1.80	213,342,000	0	质押	169,927,900
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	1.11	131,398,294	0	无	0
张远捷	境内自然人	1.03	122,100,195	0	质押	117,000,000
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，且张远捷通过昌都市卡若区华富投资管理中心（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。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>					

2.4 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

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	78.83%	74.76%
	本报告期（1-6月）	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	3.24	3.37

关于逾期债项的说明

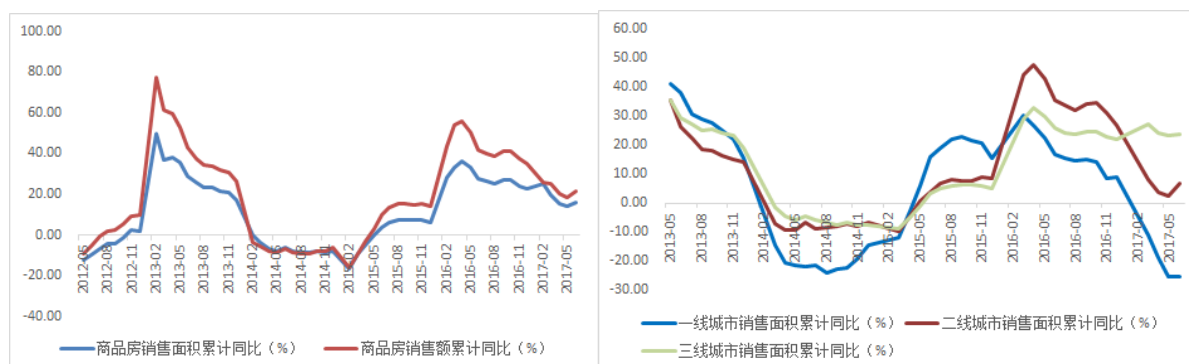
□适用 √不适用

三 经营情况讨论与分析

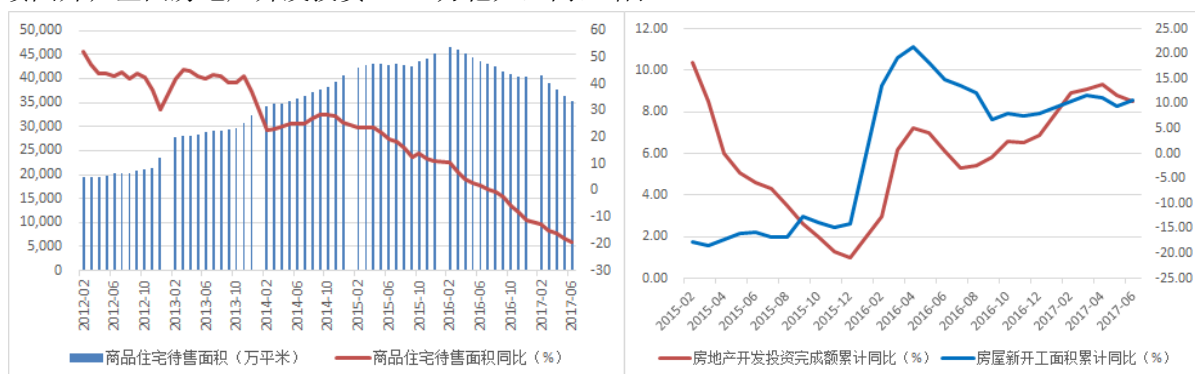
3.1 经营情况的讨论与分析

（一）市场回顾与展望

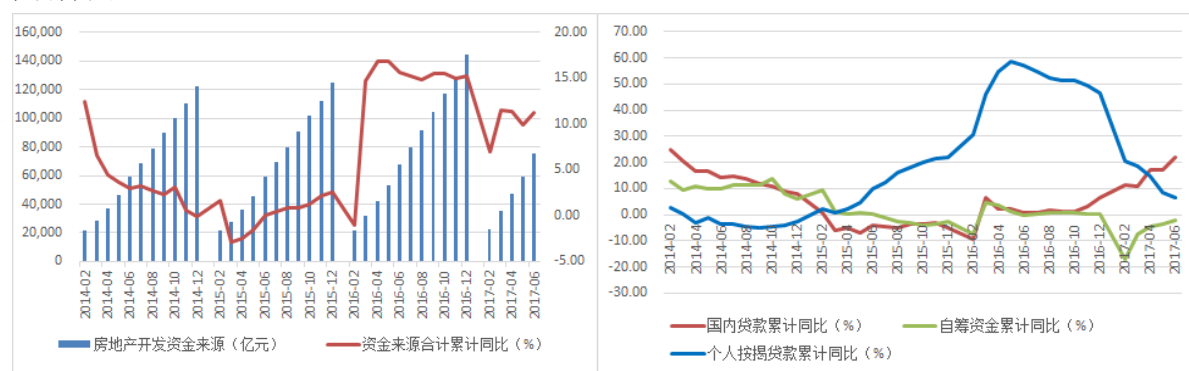
2017 年上半年，房地产行业销售规模延续了 2016 年以来的增长态势。1-6 月份，全国商品房销售金额 5.92 万亿元，销售面积 7.47 亿平方米，同比分别增长 21.5%和 16.1%。但在调控政策的持续深入下，行业销售金额和面积增速持续下降，同比增速分别较去年同期下滑 21 个百分点和 12 个百分点。其中，强调控城市的效果更为明显。一线城市上半年销售面积同比减少 25.5%，二线城市同比增速较去年同期下降 28.7 个百分点。



行业销售的增长带动商品住宅待售面积持续下降，库存总量降至 3.52 亿平方米，保持自 2016 年 2 月以来持续下滑的趋势。受此影响，房地产开发企业补库存的意愿强烈，新开工面积和投资持续增长。1-6 月份，全国房屋新开工面积 8.57 亿平方米，同比增长 10.6%，累计增速自 3 月以来持续回升；全国房地产开发投资 5.06 万亿元，同比增长 8.5%。



在行业调控持续深入、金融去杠杆、防风险的背景下，行业资金面持续收紧。一方面，房地产企业融资渠道受限，再融资、公司债等融资方式对地产行业定向收缩。另一方面，房地产行业资金来源增速也开始放缓。1-6 月份，房地产开发资金来源总量 7.6 万亿元，同比增长 11.2%，同比增速较去年同期下降 4 个百分点。其中，个人按揭贷款增速已连续 13 个月下降，6 月份较最高峰下降 51.8 个百分点。



尽管上半年房地产行业销售、开工、投资持续增长，但从二季度以来，限购、限贷政策不断加码，限售、限商等调控方式不断升级，行业各类指标的增速呈现放缓趋势。

展望下半年，我们认为，在坚持房子的居住属性的基本政策定调下，政府的“因城施策、分类调控”的思路和决心不会动摇，并且会进一步贯彻执行，继续巩固调控效果。而且，针对房地产行业定向紧缩的监管政策也将继续，资金面仍将保持偏紧趋势，行业下半年将承受一定下行压力。另一方面，租售并举、共有产权等政策的提出，是对“房子是用来住的”方针的落实，将有利于建立房地产行业的长效机制，保持行业平稳健康发展。

（二）报告期主要经营情况

1、把握市场窗口期，销售规模再创新高

2017 年上半年，公司销售规模再创历史新高。报告期内，公司实现签约销售金额 1466 亿元，同比增长 33%，达到上年全年签约金额的 70%；实现签约面积 1054 万平方米，同比增长 28%。其中，公司 6 月份单月签约金额 381 亿元，创下单月销售新高。

公司坚持普通住宅产品策略，报告期内，成交产品中的住宅类产品销售金额占比达到 88%，其中 144 平方米以下的普通住宅类产品占比达 96%。

从区域分布来看，公司继续深耕城市群策略，珠三角、长三角、京津冀三大城市群保持核心地位，上半年累计实现签约金额 932 亿元，占比达 64%，同时，受武汉、成都、重庆等城市热销影响，中西部区域销售金额占比较上年同期提升 9 个百分点至 28%。

2、 优化投资策略，积极推进城市群战略

报告期内，公司完成与中航工业房地产业务的整合工作，土地资源较去年同期有较大增长。报告期内公司通过并购整合、招拍挂、合作等方式新获取项目 59 个，新增容积率面积 1693 万平方米，总土地成本 625 亿元，分别同比增长 122%和 39%。从资源匹配程度来看，上半年拓展面积与销售面积比值为 161%，拓展金额与销售金额的比值为 43%。

拓展策略方面，公司重心仍以一二线为主，上半年一二线城市拓展面积 1277 万平方米，占比达 75%。同时，公司积极推进城市群深耕战略，以核心城市为中心，辐射周边潜力城市。上半年，公司新进入城市 7 个，其中，长三角区域新布局徐州、芜湖、盐城；京津冀区域新布局衡水；珠三角落子梅州。截至报告期末，全国城市布局增加至 75 个城市。

截至报告期末，公司共有在建拟建项目 386 个，规划总建筑面积 16991 万平方米，待开发面积 7045 万平方米，其中一二线城市占比约为 68%。报告期内，公司新开工面积 1275 万平方米，竣工面积 684 万平方米，分别同比增长 38%和 9%。

3、 抢资金，强化资金保障

报告期内，公司销售回笼金额为 1207 亿元，受行业按揭贷款收紧的影响，回笼率较去年同期下降 4 个百分点至 82%。

为应对资金紧张及利率上行风险，公司提前抢占信贷资金，锁定低成本贷款。报告期内，公司新增有息负债 768 亿元，净增有息负债 588 亿元（含因并购中航导致合并范围增加所带来的新增有息负债 181 亿元，净增有息负债 138 亿）。截至期末，公司有息负债余额 1710 亿元。公司新增有息负债综合成本 5.05%（除中航项目外新增有息负债综合成本 4.66%），存量有息负债综合成本 4.75%。期末，公司账面现金余额 643 亿元，占总资产 11%。

4、 财务稳健安全，利润率水平回升

报告期内，公司实现营业总收入 544.71 亿元，同比下降 1.23%；公司实现归母净利润 56.51 亿元，同比增长 13.92%。上半年，公司利润率水平有所回升，毛利率和净利率分别为 30.80%和 13.15%，分别较去年末回升 1.80 和 2.12 个百分点，主要是受结转区域和产品结构的影响。

报告期末，公司资产规模再上台阶，总资产增加 1143 亿元至 5823 亿元，主要是受中航整合导致合并范围增加的影响。报告期末，公司资产负债率为 78.83%，较去年末上升 4.06 个百分点。但公司一年内到期的短期债务仅为 176 亿元，仅占有息负债的 10%，且显著低于账面现金，债务结构合理，财务风险可控。

5、 公司 2017 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

2016 年四季度以来，房地产行业进入新一轮调控期，调控的深度、广度都进一步升级，行业短期内面临较大下行风险，房地产企业也将面临较大的经营压力。另一方面，本轮调控方式也在创新，限售、限商等政策的提出对房地产开发经营模式也提出了新的要求，如何提升持有物业经营质量、盘活商业物业资源，是房地产企业面临的新挑战。

当然，对于行业未来我们并不悲观。中国新型城镇化过程仍有很大提升空间，单核城市向多元城市群、都市圈过渡也是必然趋势，房地产行业总体规模仍将保持较高水平。而且，随着行业集中度进入快速上升的过程，公司作为龙头企业，将凭借着在融资、品牌、专业开发能力等方面的突出优势，继续巩固行业地位，扩大市场影响力。

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