

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
2020 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

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	旷煜、黄承琰
电话	020-89898833	
办公地址	广东省广州市海珠区阅江中路832号保利天幕广场	
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	1,095,165,010,941.73	1,033,208,719,569.41	6.00
归属于上市公司股东的净资产	162,657,715,188.60	156,021,944,764.20	4.25
	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	-25,243,844,314.18	16,227,722,462.53	-255.56
营业收入	73,677,439,925.14	71,121,404,321.93	3.59
归属于上市公司股东的净利润	10,123,675,706.77	9,955,212,667.19	1.69
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	9,715,564,593.61	9,671,383,112.38	0.46
加权平均净资产收益率(%)	6.23	7.91	减少1.68个百分点
基本每股收益(元/股)	0.85	0.84	1.37
稀释每股收益(元/股)	0.85	0.84	1.37

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)				166,310		
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	37.81	4,511,874,673	0	无	0
香港中央结算有限公司	其他	4.52	539,717,321	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	4.12	491,870,268	0	无	0
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.99	357,138,847	0	无	0
中国保利集团有限公司	国有法人	2.80	334,587,645	0	无	0
华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	1.84	219,089,184	0	质押	115,900,000
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	1.15	137,536,654	0	无	0
泰康人寿保险有限责任公司—万能—一个险万能	其他	0.96	115,137,295	0	无	0
兴业银行股份有限公司—兴全新视野灵活配置定期开放混合型发起式证券投资基金	其他	0.85	100,871,058	0	无	0
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、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—一个险万能同为泰康人寿保险有限责任公司管理；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公司半年度报告全文，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
保利发展控股集团股份有限公司 2020 年公司债券(第一期)	20 保利 01	163301	2020 年 4 月 1 日	2025 年 4 月 1 日	20	3.00
保利发展控股集团股份有限公司 2020 年公司债券(第二期)	20 保利 03	163633	2020 年 6 月 22 日	2025 年 6 月 22 日	15	3.14
保利发展控股集团股份有限公司 2020 年公司债券(第二期)	20 保利 04	163634	2020 年 6 月 22 日	2027 年 6 月 22 日	5	3.78

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	77.66	77.79
	本报告期(1-6月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	2.55	2.60

关于逾期债项的说明

□适用 √不适用

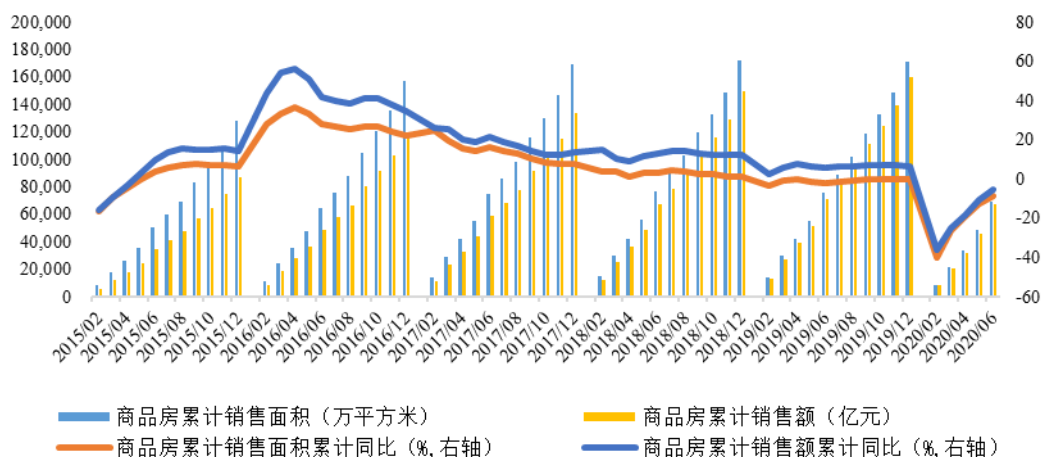
三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

(一) 市场回顾与展望

2020 年初以来,新冠肺炎疫情对宏观经济及房地产行业造成冲击,市场成交规模经历深度调整,2020 年上半年全国商品房销售金额 6.69 万亿元,同比减少 5.4%,商品房销售面积 6.94 亿平方米,同比减少 8.4%,销售金额及面积增速分别较 2019 年同期降低 11.0、6.7 个百分点。3 月份以来,得益于疫情稳定控制,国内经济活动逐步恢复,市场成交逐渐回暖,5-6 月份成交量已超过近三年同期的平均水平。

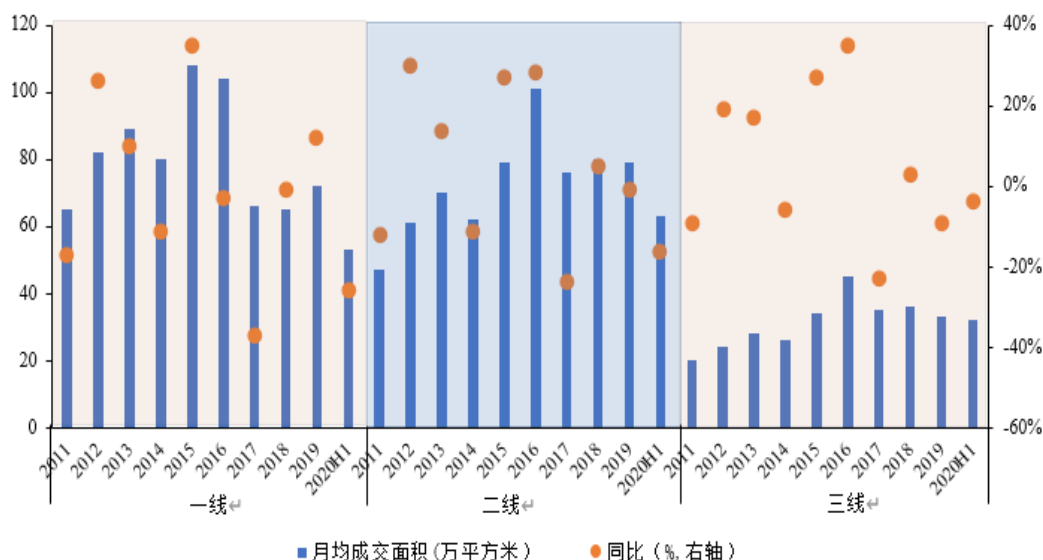
全国商品房销售情况



注：除另行说明外，数据来源均为国家统计局

市场成交自 3 月以来持续回暖，但区域恢复速度分化明显。一线城市回暖速度较慢，至 6 月份实现单月成交面积同比转增，但在去年高基数影响下，月均销售面积同比下降 26%。二三线城市 5 月份均实现单月成交面积同比转增，其中三线城市市场恢复程度较好，月均成交基本与去年同期持平。

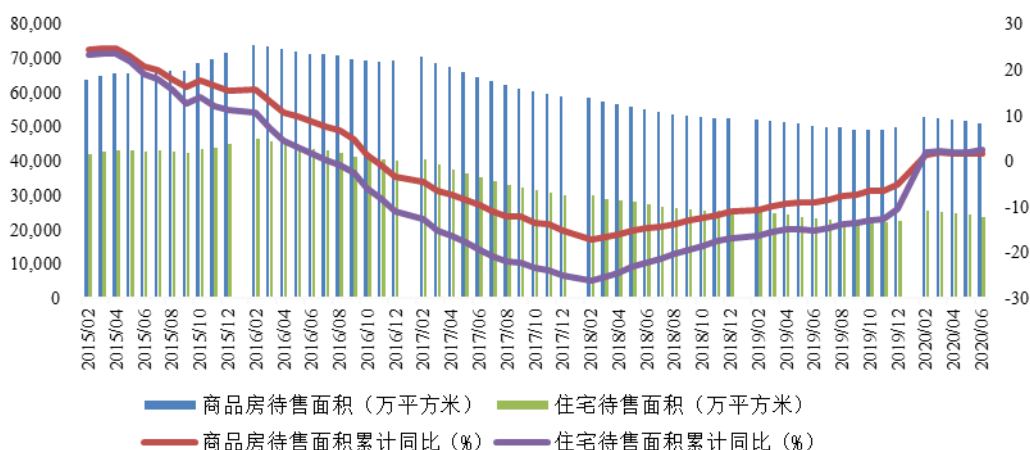
不同级别城市住宅月均成交面积情况



数据来源：中国指数研究院。根据中指院统计：代表城市 50 个，一线城市：北京、上海、广州、深圳。二线城市：天津、重庆、杭州、武汉、大连、苏州、厦门、成都、南京、三亚、贵阳、温州、哈尔滨、海口、长春、合肥、青岛、福州、西安、南宁、郑州、沈阳、无锡、长沙、南昌 25 个城市，主要是各省会城市和计划单列市。三线城市：三明、莆田、中山、惠州、淮安、肇庆、汕头、镇江、绍兴、宿州、韶关、包头、佛山、徐州、唐山、泉州、泸州、芜湖、东莞、扬州、南通 21 个城市，主要是地级市。

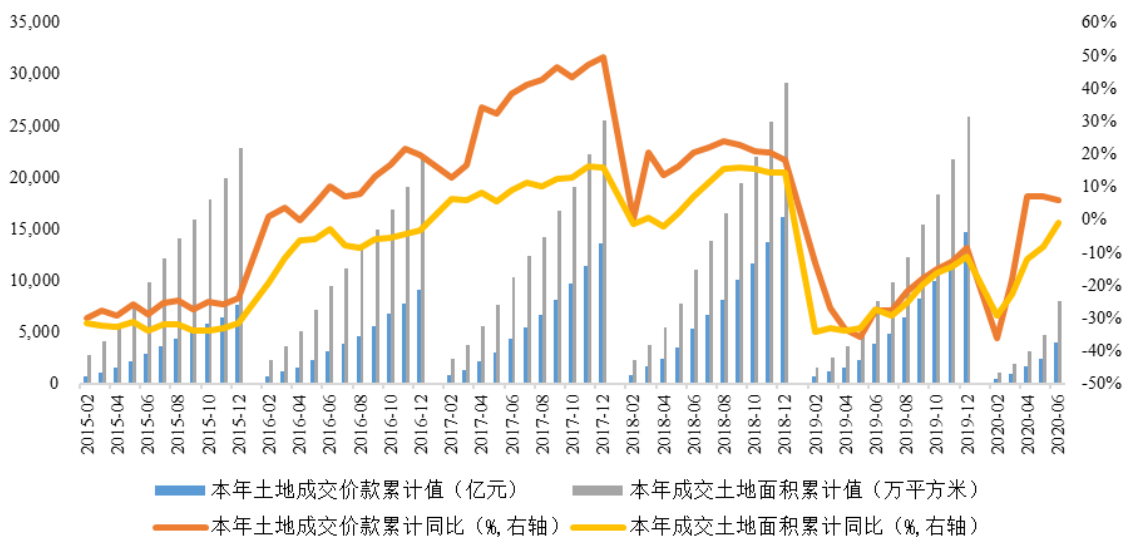
受疫情影响，房地产销售速度放缓，库存商品房面积自 2016 年 11 月以来首次同比增加。进入 3 月份市场逐步回暖，库存去化速度恢复，库存商品房面积持续下降。截至 2020 年 6 月末，全国商品房待售面积为 5.1 亿平方米，同比增加 1.8%。其中，住宅待售面积 2.4 亿平方米，同比增加 27%。

全国商品房待售情况

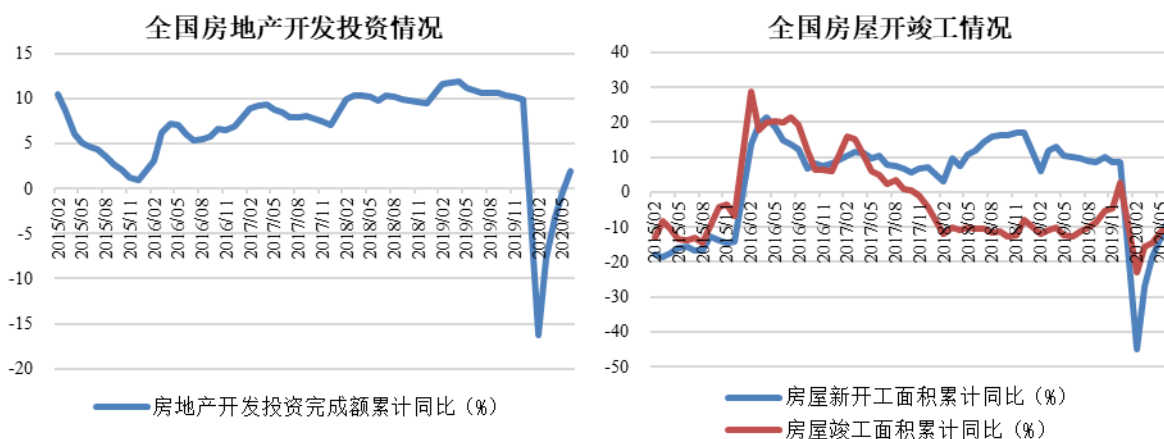


2020 年上半年，全国土地成交 0.4 万亿元，同比增加 5.9%。其中，一季度受疫情影响，房企销售收入下降，现金周转压力增大，叠加政府土地供应规模减少，导致土地成交规模有所下降。二季度以来各地供地力度加大，同时受益于流动性宽松及房地产销售回暖，企业拿地信心提振，供需两端发力使土地市场成交放量。土地成交价款、成交楼面均价显著上涨，其中住宅用地土地成交价款、成交楼面均价创近年来单季度新高。

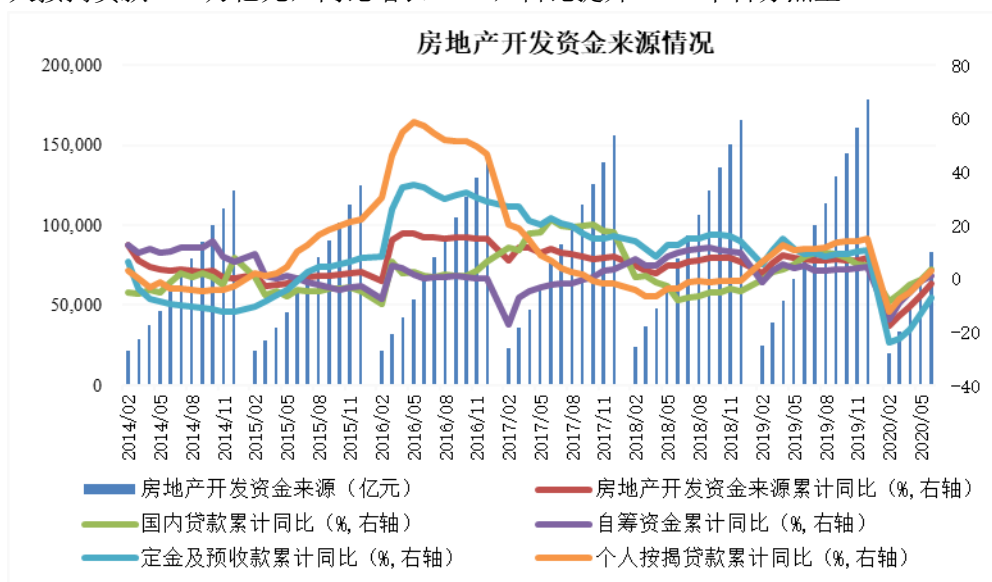
全国土地市场成交情况



2020 年上半年，全国房地产开发投资完成额 6.3 万亿元，与 2019 年同期相比增加 1.9%，增速大幅下降 9 个百分点。全国房屋新开工面积 9.8 亿平方米，同比减少 7.6%，自 3 月份开始，随行业复工复产及市场情绪的逐渐恢复，新开工面积降幅收窄，并于 5 月份实现单月增速同比转正；竣工面积 2.9 亿平方米，同比减少 10.5%，受疫情影响较大。



2020 年上半年，全国房地产开发资金来源总量为 8.3 万亿元，较去年同期减少 0.16 万亿元，同比减少 1.9%。在房地产开发资金总量下降的情况下，国内贷款达 1.4 万亿元，同比增长 3.5%，占比提升 0.9 个百分点至 16.6%，体现出上半年宽松的融资环境；房企自筹资金 2.7 万亿元，同比增长 0.8%，占比提升 0.9 个百分点至 32.3%；定金及预收款 2.6 万亿元，同比减少 7.0%，占比下降 1.7 个百分点至 31.8%；个人按揭贷款 1.3 万亿元，同比增长 3.1%，占比提升 0.77 个百分点至 15.8%。



2020 年以来，面对突如其来的新冠肺炎疫情冲击和复杂严峻的国内外形势，央行加大货币政策逆周期调节力度，确保“六稳”措施见效。房地产行业继续保持“房住不炒”和“一城一策”的调控思路，区域市场表现分化，但受益于整体流动性宽松，和居民购房需求释放，疫情带来的负面影响相对有限，行业整体保持平稳运行。

展望下半年，新冠疫情、国际关系摩擦对于经济发展的冲击仍将持续，流动性相对宽松与行业调控偏紧将并存，行业仍存在一定的不确定性。但中长期来看，房地产行业发展的根本驱动力仍然没有改变，中国城镇化率仍有较大的提升空间，特别是都市圈和城市群的加速形成，将对行业产生重要影响。在未来一段时间内，作为国民经济重要产业，房地产行业仍将发挥宏观经济“稳定器”和“调节器”的作用，行业仍将保持稳定健康发展。

(二) 报告期内主要经营情况

1、多措并举推进复工复产，积极销售保障行业龙头地位

报告期内，为应对新冠肺炎疫情对宏观经济及房地产行业的巨大冲击，公司明确了“一手抓疫情防

控，一手抓复工复产”的经营目标。积极落实材料供应，点对点包车接送劳务返岗，加快项目及复工复产，重点保主力盘进度、保竣工交付。公司迅速搭建线上销售体系，多渠道保障项目正常销售，同时，积极把握五一、端午窗口期，进行集中推货，取得良好市场效果。二季度以来，公司销售持续向好，4 月份签约金额同比转增，5-6 月签约金额同比增加 10%，其中 6 月实现签约金额 688.53 亿元，创历史单月销售新高。2020 年上半年，公司实现签约金额 2245.36 亿元，销售规模位列行业前四。

报告期内，公司聚焦的 38 个核心城市销售贡献达到 76%，区域结构保持稳定，其中珠三角、长三角签约销售均超过 550 亿，销售占比分别提升至 28%和 25%，广州实现销售金额超 260 亿元，佛山超 150 亿元，杭州、南京、成都超 100 亿元，北京、上海、青岛、厦门等 11 城超 50 亿元，城市深耕效果显著。

2、坚持深耕“中心城市+城市群”，持续优化资源结构

报告期内，公司以现金流管理为核心，坚持“中心城市+城市群”深耕战略，根据销售回笼、资源储备情况动态补充土地资源。上半年实现拓展项目 44 个，新增容积率面积 984 万平方米，拓展成本 820 亿元，拓展面积及金额较去年同期分别提升 19%、54%。

新增资源结构中，公司 38 个核心城市拓展金额占比达 86%，较去年提升 7 个百分点，受此影响拓展平均楼面地价为 8328 元/平方米。期间，公司拓展溢价率为 22%，与去年同期持平。公司注重提升拓展质量和权益比例，报告期内，新增货量中住宅货量占比 86%，资源结构持续优化；拓展金额权益比例提升 2 个百分点至 73%。同时，通过产业合作、旧改、收购等多元化拓展方式获取优质项目，有效控制土地拓展成本。

报告期内，公司实现新开工面积 2866 万平方米，竣工面积 1213 万平方米。截至报告期末，公司待开发面积 6727 万平方米，其中 38 个核心城市占比达 58%。

3、有效应对疫情冲击，业绩稳健增长，利润率保持平稳

报告期内，受疫情影响公司房地产项目开竣工部分工期滞后。公司积极采取复工复产措施，保持业绩稳健增长。2020 年上半年实现营业总收入 737.06 亿元，同比增长 3.6%；净利润 133.22 亿元，同比增长 2.8%；归母净利润 101.24 亿元，同比增长 1.7%。

报告期内，公司毛利率为 35.72%；随着合作项目增多并陆续进入项目结转期，公司实现投资收益 21.06 亿元，同比大幅增长 139%；净利率同比小幅下降 0.15 个百分点至 18.07%，利润率相对保持稳定。

4、以现金流管理为核心，把握融资节奏，降低融资成本

报告期内，公司强化以经营性现金流管理为核心，一方面，充分预估回笼工作的困难，加大考核激励力度，细致组织督导，鼓励做大回笼绝对值，保证现金流平稳健康。公司上半年累计实现销售回笼 2023 亿元，回笼率达 90.1%。另一方面，公司把握融资节奏，抓住市场利率窗口期融资，累计发行 40 亿元公司债券、45 亿元中期票据，融资成本均为同期市场较低水平，以低成本储备长期发展资金。

持续优化资产负债结构，强化抗风险能力。报告期末，公司资产负债率 77.66%，扣除预收账款资产负债率 66.05%，为业内较低水平。截至报告期末账面有息负债 3021 亿元，有息负债综合成本仅约 4.84%，较年初降低 0.11 个百分点，继续保持业内领先优势。货币资金达 1257 亿元，为短期借款及一年内到期债务的 1.96 倍，资金结构安全。

5、两翼业务积极抗击疫情，推进复工复产，履行社会责任

面对疫情，保利物业迅速反应、部署，制定了全面疫情防疫工作体系，积极做好住宅、商办、公服项目的防疫措施，有效保障了在管社区业主生活，助力商业、写字楼复工，保障交通场站、城镇、农贸等公服业态安全运营及居民生活所需。截止报告期末，保利物业在管面积达 3.17 亿平方米，合同面积达 4.93 亿平方米，物业管理签约项目 1647 个。报告期内实现营业收入 36.01 亿元，同比增长 27.6%，净利润 4.11 亿元，同比增长 28.0%。根据中国指数研究院 2020 年的综合实力排名，保利物业在中国物业服务百强企业中排名第三，央企物管公司中排名第一。

商业管理板块迅速成立防疫工作领导小组和专项工作组，全面推进防疫工作，积极驰援方舱医院建设，同时实施了“一铺一策”的租金扶持计划、帮助商家拓宽线上销售渠道等，助力租户经营恢复。截止报告期末，公司商业管理面积达 287 万平方米，管理业态囊括购物中心、酒店、会展、公寓等，并以

轻资产模式实现品牌及管理输出。

销售代理平台合富中国持续推进业务融合,加强市场化拓展,销售代理业务覆盖全国 200 多个城市,代理项目近 2000 个,代理销售规模 2300 亿,市场竞争力持续提升。

不动产金融方面,公司在管基金管理规模超 1300 亿元,其中信保基金多次被评为“中国房地产基金十强”。

6、公司 2020 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 可能面对的风险

在“房住不炒”的主基调下,房地产领域将继续保持从严监管的调控思路,货币政策由新冠疫情期间的合理充裕向经济恢复期的总量适度转换,未来将更加注重通过直达实体经济结构性货币政策工具来实现“定向滴灌”效果,政策手段也将从“宽货币”向“宽信用”转变,房地产企业融资风险进一步加大。

另一方面,受益于年初流动性宽松及销售复苏的影响,土地市场竞争激烈,整体呈现出高起拍价、高成交价、高溢价率的“三高”特征,而在当前从严的调控环境下,土地成本端的上升压力将更加考验企业投资、运营能力,房地产企业经营风险将有所上升。

面对宏观经济的下行压力和行业的短期风险,公司将坚持以现金流管理为核心,促销售、抓回款,拓宽多元融资渠道,持续优化资产负债结构,强化抗风险能力;坚持谨慎投资,积极做好市场研判和投资项目测算,保证投资质量,同时积极推进提质增效,提高周转效率,强化运营管控能力,持续提升公司盈利能力;坚持“中心城市+城市群”深耕战略,积极做好区域市场研判,及时调整产品结构、营销策略及区域布局,扩大市场份额。

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

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入》(2017 修订)(财会[2017]22 号)(以下简称“新收入准则”),要求境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起施行。公司本次执行新收入准则对收入确认方式无重大影响,对财务状况、经营成果和现金流量的反映亦无重大变动,仅对相关科目分类和计量作出部分调整,详见半年度报告全文第十一节“三、重要会计政策及会计估计-(三十二)重要会计政策和会计估计的变更”。

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