

保利房地产（集团）股份有限公司

2013 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

股票简称	保利地产	股票代码	600048
股票上市交易所	上海证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书、证券事务代表		
姓名	黄海		
电话	020-89898833		
传真	020-89898666-8831		
电子信箱	stock@polycn.com		

二、主要财务数据和股东变化

2.1 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 年度末增减(%)
总资产	283,940,242,096.45	251,168,617,582.24	13.05
归属于上市公司股东的净资产	44,335,628,516.42	42,486,380,748.20	4.35
	本报告期	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	-4,079,994,887.07	1,615,394,594.17	-352.57
营业收入	30,544,236,682.65	20,182,923,033.23	51.34
归属于上市公司股东的净利润	3,406,836,148.60	2,510,548,027.87	35.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	3,389,238,918.17	2,498,584,513.27	35.65
加权平均净资产收益率（%）	7.80	6.96	增加 0.84 个百分 点
基本每股收益（元 / 股）	0.48	0.35	35.70
稀释每股收益（元 / 股）	0.48	0.35	35.70

2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数	125,847
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	42.14	3,007,916,449	0	0
广东华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	2.07	147,565,000	0	0
中国保利集团公司	国有法人	1.95	139,031,682	0	0
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002 沪	其他	1.60	114,532,165	0	0
全国社保基金四零七组合	其他	1.39	98,949,140	0	0
中国工商银行—广发聚丰股票型证券投资基金	其他	1.05	75,193,810	0	0
国信证券股份有限公司转融通担保证券明细账户	其他	1.02	73,000,000	0	0
全国社保基金四零二组合	其他	0.84	60,243,040	0	0
朱前记	境内自然人	0.80	57,002,467	0	0
张克强	境内自然人	0.69	49,247,000	0	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	本公司第三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；本公司第十大股东张克强持有本公司第二大股东广东华美国际投资集团有限公司 90%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。				

2.3 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

（一）市场形势回顾与展望

2013 年 1-4 月，刚需的持续释放支撑房地产行业延续了 2012 年下半年以来的旺销态势，因去年同期基数较低，一季度商品房销售面积和金额分别实现了同比 38%和 59.8%的增长。5 月份开始单月销售同比增速下滑，6 月的单月销售面积增速更降至 10.8%。上半年整体来看，全国实现商品房销售面积 5.14 亿平方米、销售金额 33376.41 亿元，再创新高，同比分别增长 28.7%和 43.2%。

伴随着销售形势的好转，6 月份全国 100 个城市（新建）住宅平均价格上涨为 10258 元/平方米，环比 5 月上涨 0.77%，实现连续 13 个月的环比上涨，均价较年初增长了 5.6%。

销售带来的预收账款增长改善了行业的资金状况，上半年房地产开发企业到位资金 5.72 万亿元，同比增长 32.1%，其中国内贷款占比基本维持了略超 17%的水平，而以定金和预收款为主的其他资金则同比大增 50.3%，占到位资金比例提升 5.4 个百分点至 44.5%。

良好的销售去化水平进一步增强了企业的投资信心，新开工面积和土地市场明显回升，

尤其是在一二线城市。报告期内，全国实现新开工面积 9.59 亿平方米，同比增长 3.8%，虽增幅有限但仍为仅次于 2011 年同期的历史第二高位。同期房地产开发企业土地购置面积 1.57 亿平方米，同比下降 10.4%，土地成交价款 3699 亿元，同比增长 7.5%，平均地价 2334 元/平方米，同比上涨 19%。新开工和土地投资的回升，带动全国房地产投资完成 36827.94 亿元，同比增长 20.3%。

展望下半年，宏观经济将在稳增长与调结构之间保持平衡，积极稳妥地推进新型城镇化建设，促进房地产行业平稳健康发展的施政方针仍将为行业带来发展机遇。但差别化信贷政策下行业资金面不容乐观，下半年商品房和土地供应增加带来的供需关系改善等因素，都将促使市场更趋理性和平稳。

（二）经营业绩回顾

1、销售情况

报告期内，公司实现销售签约面积 562.03 万平方米，同比增长 28.37%；实现销售签约金额 636.44 亿元，同比增长 26.54%；签约均价 11324 元/平方米，基本保持稳定。报告期内，公司市场占有率 1.91%，比 2012 年底提升了 0.33 个百分点。分区域来看，广东成为首个半年销售额过百亿元的区域公司，华南、成都、武汉等区域公司半年销售额过 50 亿元，北京、重庆、天津、上海等区域公司半年销售过 30 亿元，规模效应凸显。

报告期内，公司继续坚持普通住宅为主的产品定位，成交产品中商品住宅套数占比为 82%，住宅产品中 144 平方米以下的普通住宅套数占比为 90.3%；同时，公司继续贯彻商业地产发展战略，积极推动商业物业销售，实现销售签约金额 73.5 亿元，占比 11.5%。

2、投资开发情况

报告期内，公司以“等量拓展、调整结构、优化布局”为思路，在北京、成都、武汉、重庆、天津、大连等城市新增了 20 个房地产开发项目，新增容积率面积 565 万平方米，权益比例约为 74%，平均楼面地价 2849 元/平方米。

截至报告期末，公司新进入了遂宁，全国进驻城市达 44 个，拥有在建拟建项目 192 个，在建面积超 3637 万平方米，上半年累计实现新开工面积 854 万平方米，竣工面积 422 万平方米。

3、财务情况

报告期内，公司实现营业收入 305.44 亿元，归属于母公司净利润 34.07 亿元，同比分别增长 51.34%和 35.7%，其中房地产业务结转收入 291.13 亿元，同比增长 52.26%，房地产业务结算毛利率 30.91%，同比下降 6.6 个百分点，主要是广州西海岸（02、05 地块）、上海保利茉莉公馆、北京保利东郡等一批项目首次结算收入，毛利率较低，约占到上半年结算收入的 44%，随着项目后续销售价格的提升，这些项目未来结算毛利率将回升到合理水平。报告期内，公司扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率为 7.76%，同比提升 0.84 个百

分点，继续维持高位。

报告期内，公司实现销售回笼 530 亿元，新增银行贷款 264 亿元，净增银行贷款 94 亿元，完成房地产项目直接投资 490 亿元。截至报告期末，公司总资产 2839.40 亿元，归属于母公司净资产 443.36 亿元，同比分别增长 13.05%和 4.35%，账面货币资金 351.58 亿元。2013 年 7 月 11 日，公司 43 亿元的“08 保利债”到期，偿付后一年内到期有息负债降低为 215.6 亿元，财务安全性良好。

公司积极开拓境外资本市场融资渠道。报告期内，公司获得国际三大评级机构标准普尔、穆迪和惠誉 BBB+、Baa2、BBB+主体信用评级，以及 BBB-、Baa3、BBB+的债券评级，并于 2013 年 8 月成功发行 5 年期五亿美元的公司债，票面利率 4.5%。

4、其他业务经营情况

报告期内，公司多元化业务运营良好，经营效率不断提升。

（1）房地产基金业务

报告期内，公司继续做大做强房地产基金业务，信保基金资金管理规模突破 170 亿元，处于行业领先地位，经营效益突出。

（2）会展业务

报告期内，公司深耕会展业务，上半年实现自营展会面积 48.6 万平方米，展会收入 4984 万元，同比增长 21%；上半年公司累计实现展会经营和展馆租金收入 1.71 亿元，同比增长 4.4%。同时，公司积极尝试拓展中国国际老龄产业博览会等全新的会展项目，努力提升展馆经营效益。

（3）商业地产经营

报告期内，商业地产投资管理公司在持续提升现有商业经营效益的同时，积极参与未来商业项目前期规划设计和开发投资，全面培养商业地产投资管理能力。同时，主动调整酒店经营策略，有效把握常住客源，拓展线上销售渠道。报告期内，佛山保利洲际酒店入住率达 66.8%，同比增长 29%。

5、公司 2013 年上半年房地产项目汇总表（详见半年报全文）

（三）公司的竞争优势与面临的挑战

1、公司的竞争优势

（1）发展战略

报告期内，公司以中心城市、中小户型普通住宅开发为主的发展战略继续得到贯彻和执行，为迎合主流市场需求、实现销售业绩的持续快速增长指明了方向，未来公司仍将坚持这一战略，并根据市场变化适时微调。

（2）土地资源

报告期内，公司新拓展了 20 个房地产项目，主要位于一二线城市，土地资源进一步向核心城市聚焦，区位优势明显，拥有良好的盈利能力和抗风险能力，是公司未来业绩持续增长的保障。

（3）综合开发能力

公司通过 20 余年的积累，在住宅、商业、会展、养老、旅游等方面培育了强大的综合开发和管理能力，可满足各种不同规划条件地块的开发要求，为公司在激烈的土地市场竞争中赢得了优势。

2、公司面临的挑战

（1）日趋激烈的市场竞争

随着房地产行业的发展和成熟，行业集中度不断提升，企业间的竞争日趋激烈，公司要保持行业领先地位的难度日益加大。与此同时，城镇化快速推进，一二线城市的土地资源日益稀缺，企业为保障持续发展而面临的土地竞争也日益加剧。行业竞争也使行业毛利率处于下行趋势，公司项目盈利能力同样受到挑战。

（2）公司继续保持高效运作面临挑战

随着公司经营规模的日益扩大，进驻区域尤其是三四线城市的增多，留存商业物业规模的不断增加，公司继续保持高效运作面临较大挑战，如何不断改进组织架构和管理模式以适应公司自身发展条件的变化，提升管理效率和精细化水平，是公司努力的方向。

四、涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，公司会计政策、会计估计和核算方法未发生变化。

4.2 报告期内未发生重大会计差错更正需追溯重述。

4.3 与上年度财务报告相比，公司财务报表合并范围发生变化的情况说明。

（1）本年新纳入合并范围的主要子公司

单位：元 币种：人民币

名称	期末净资产	本期净利润
广州从化保利房地产开发有限公司	99,900,712.63	-99,287.37
辽宁保利实业有限公司	198,389,830.92	-1,610,169.08
沈阳林海房地产开发有限公司	99,730,294.27	-269,705.73
大连恒汇房地产开发有限公司	9,720,630.21	-279,369.79
长春保利恒信房地产开发有限公司	19,849,125.65	-150,874.35
佛山保利恒升置业有限公司	20,006,458.17	6,458.17
重庆葆盛房地产开发有限公司	100,000,000.00	
杭州保利建霖房地产开发有限公司	99,952,312.59	-47,687.41
成都保龙房地产开发有限公司	8,816,854.40	-1,183,145.60
遂宁保信投资有限公司	99,035,653.56	-964,346.44
保利（湖南）投资有限公司	499,681,489.39	-318,510.61
保利（长沙）西海岸置业有限公司	99,972,343.28	-27,656.72

名称	期末净资产	本期净利润
江苏保利宁恒房地产开发有限公司	50,002,772.30	2,772.30
无锡保利致远房地产开发有限公司	99,816,240.69	-183,759.31
青岛保利广恒置业有限公司	9,337,450.11	-662,549.89
青岛广瑞置业有限公司	496,054,277.82	-2,217,739.38
青岛保利双峰置业有限公司	955,375,022.59	-1,520,577.41
青岛保利双元置业有限公司	37,283,109.89	-45,290.11
陕西保利房地产开发有限公司	500,000,000.00	
合肥保利和筑房地产有限公司	99,992,742.08	-7,257.92
合肥保利和新房地产有限公司	19,963,964.53	-36,035.47
郑州保利房地产开发有限公司	49,385,469.38	-614,530.62
天津盛鑫隆茂投资发展有限公司	28,215,320.72	-1,235,895.21
Poly Real Estate Finance Ltd	6.18	
上海君元置业有限公司	4,947,226.18	-48,460.09
清新兴海投资置业发展有限公司	92,702,146.59	-1,014,994.88
长沙天骄房地产开发有限公司	136,305,230.16	-26,270.33
广州市邦杰置业有限公司	99,957,368.55	-42,631.45

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司

单位：元 币种：人民币

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
北京市海淀区和熹会老年公寓	-447,849.53	-1,391,871.03
杭州祥博投资咨询有限公司	4,942,784.76	-18,780.02

4.4 公司半年度财务报告未经审计。

董事长：宋广菊

保利房地产（集团）股份有限公司

2013 年 8 月 27 日