

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  
2021 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，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仔细阅读半年度报告全文。
- 1.2 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。
- 1.3 公司全体董事出席董事会会议。
- 1.4 本半年度报告未经审计。
- 1.5 董事会决议通过的本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号保利发展广场公司董事会办公室	
电子信箱	stock@polycn.com	

### 2.2 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	1,382,621,705,881.54	1,251,374,919,086.42	10.49
归属于上市公司股东的净资产	190,421,761,941.33	180,231,098,579.00	5.65
	本报告期 (1-6)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	89,913,999,296.48	73,677,439,925.14	22.04
归属于上市公司股东的净利润	10,298,106,797.57	10,123,675,706.77	1.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	10,047,792,191.42	9,715,564,593.61	3.42
经营活动产生的现金流量净额	-24,812,009,178.13	-25,243,844,314.18	-
加权平均净资产收益率(%)	5.56	6.23	减少0.67个百分点
基本每股收益(元/股)	0.86	0.85	1.41
稀释每股收益(元/股)	0.86	0.85	1.41

### 2.3 前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				264,212		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）						
<b>前 10 名股东持股情况</b>						
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、标记或冻结的股份数量	
保利南方集团有限公司	国有法人	37.69	4,511,874,673	0	无	
香港中央结算有限公司	其他	4.89	585,131,269	0	无	
泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	其他	4.11	491,870,268	0	无	
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.98	357,138,810	0	无	
中国保利集团有限公司	国有法人	2.80	334,587,645	0	无	
华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	1.75	209,590,000	0	质押	132,310,000
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.50	179,655,800	0	无	
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	
兴业银行股份有限公司—兴全趋势投资混合型证券投资基金	其他	1.06	127,100,382	0	无	
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	
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、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 沪和第十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。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不涉及					

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前 10 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 在半年度报告批准报出日存续的债券情况

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 02	136088	2015-12-11	2022-12-11	0.5	3.00
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 01	136151	2016-01-15	2021-01-15	0	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	2016-01-15	2023-01-15	21.4	3.95
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	2016-02-25	2021-02-25	0	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	2016-02-25	2026-02-25	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	2020-04-01	2025-04-01	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	2020-06-22	2025-06-22	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	2020-06-22	2027-06-22	5	3.78
保利发展控股集团股份有限公司 2020 年公司债券（第三期）	20 保利 05	175180	2020-09-29	2025-09-29	7	3.72
保利发展控股集团股份有限公司 2020 年公司债券（第三期）	20 保利 06	175181	2020-09-29	2027-09-29	16.1	4.18
保利发展控股集团股份有限公司 2021 年公司债券（第一期）	21 保利 01	175726	2021-01-29	2026-01-29	16.3	3.68
保利发展控股集团股份有限公司 2021 年公司债券（第一期）	21 保利 02	175727	2021-01-29	2028-01-29	9	3.98
保利发展控股集团股份有限公司 2021 年公司债券（第二期）	21 保利 03	175858	2021-03-16	2026-03-16	10	3.65
保利发展控股集团股份有限公司 2021 年公司债券（第二期）	21 保利 04	175859	2021-03-16	2028-03-16	9.4	3.90
保利发展控股集团股份有限公司 2021 年公司债券（第三期）	21 保利 05	188171	2021-06-01	2026-06-01	25	3.39
保利发展控股集团股份有限公司 2021 年公司债券（第三期）	21 保利 06	188172	2021-06-01	2028-06-01	5.3	3.70
保利发展控股集团股份有限公司 2021 年住房租赁专项公司债券（第一期）	21 保利 07	188371	2021-07-16	2026-07-16	6	3.17
保利发展控股集团股份有限公司 2021 年住房租赁专项公司债券（第一期）	21 保利 08	188372	2021-07-16	2028-07-16	5.9	3.45
保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年度第一期中期票据	16 保利地产 MTN001	101654100	2016-11-04	2021-11-07	30	3.28

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 2017 年度第一期中期票据	17 保利房产 MTN001	101754116	2017-10-20	注	25	5.40
保利房地产(集团)股份有限公司 2017 年度第二期中期票据	17 保利房产 MTN002	101754126	2017-11-02	注	25	5.40
保利房地产(集团)股份有限公司 2018 年度第一期中期票据	18 保利房产 MTN001	101800375	2018-04-19	2021-04-23	0	4.59
保利房地产(集团)股份有限公司 2018 年度第二期中期票据	18 保利房产 MTN002	101800581	2018-05-02	2021-05-04	0	4.88
保利房地产(集团)股份有限公司 2018 年度第三期中期票据	18 保利房产 MTN003	101800733	2018-07-05	2021-07-09	0	4.60
保利发展控股集团股份有限公司 2018 年度第四期中期票据	18 保利发展 MTN004	101801394	2018-11-27	注	15	4.63
保利发展控股集团股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	19 保利发展 MTN001	101900071	2019-01-17	2022-01-21	15	3.60
保利发展控股集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 保利发展 MTN001	102000152	2020-02-20	注	9	3.39
保利发展控股集团股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	20 保利发展 MTN002	102000627	2020-04-10	注	15	3.07
保利发展控股集团股份有限公司 2020 年度第三期中期票据	20 保利发展 MTN003	102000761	2020-04-20	注	6	3.49
保利发展控股集团股份有限公司 2020 年度第四期中期票据	20 保利发展 MTN004	102001073	2020-05-25	注	15	3.18
保利发展控股集团股份有限公司 2020 年度第五期中期票据	20 保利发展 MTN005	102002161	2020-11-17	2023-11-19	20	3.98
保利发展控股集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 保利发展 MTN001	102100596	2021-03-31	2024-03-31	25	3.63
保利发展控股集团股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 保利发展 MTN002	102100763	2021-04-20	2024-04-22	25	3.55

注:为永续中票,依据发行条款约定赎回时到期。

反映发行人偿债能力的指标:

适用 不适用

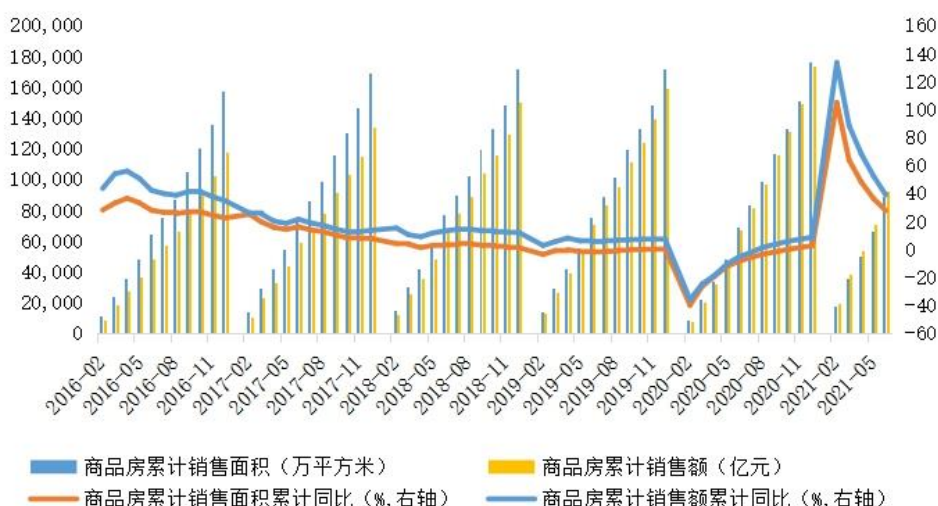
### 三 经营情况讨论与分析

#### 3.1 经营情况的讨论与分析

##### (一) 市场回顾与展望

2021 年上半年,商品房销售市场向好,增速创近年来新高。全国商品房销售金额 9.29 万亿元,同比增长 38.9%;商品房销售面积 8.86 亿平方米,同比增长 27.7%。

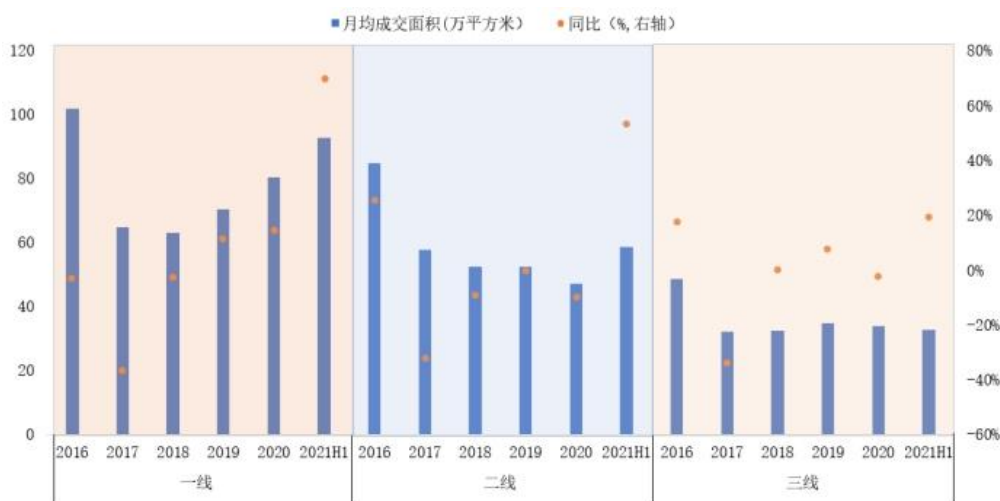
### 全国商品房销售情况



注：除另行说明外，数据来源均为国家统计局

2021 年上半年，行业延续市场分化趋势。一线城市增长势头强劲，成交面积同比增长 69.6%；二线城市市场热度延续，成交面积同比增长 53.2%；三线城市表现慢热，成交面积同比增长 19.5%，低于 27.7% 的全国增速。

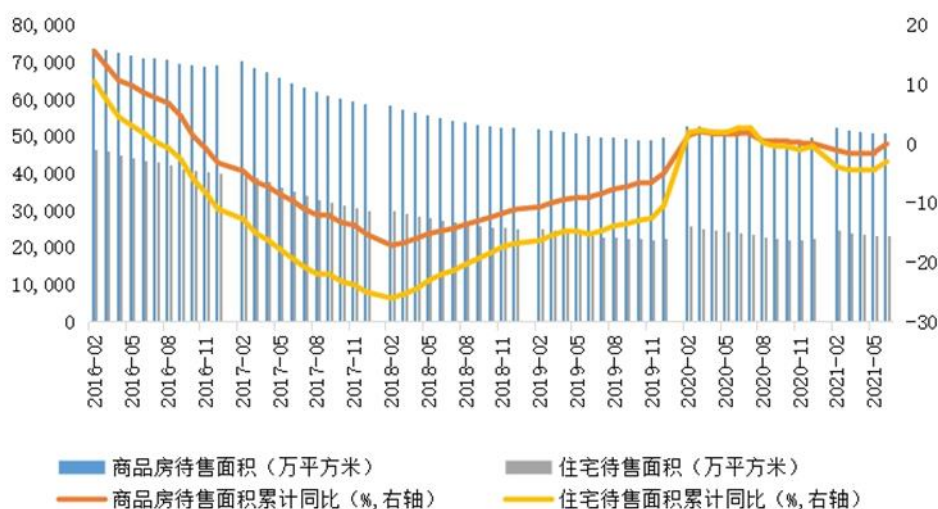
### 不同级别代表城市住宅月均成交面积情况



数据来源：WIND。代表城市为 32 个大中城市。一线城市包括北京、上海、广州、深圳 4 个城市；二线城市包括天津、成都、杭州、南京、青岛、苏州、厦门、大连、武汉、南昌、福州、长春、长沙、哈尔滨 14 个城市；三线城市无锡、东莞、佛山、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、江阴、昆明、石家庄、兰州 14 个城市。

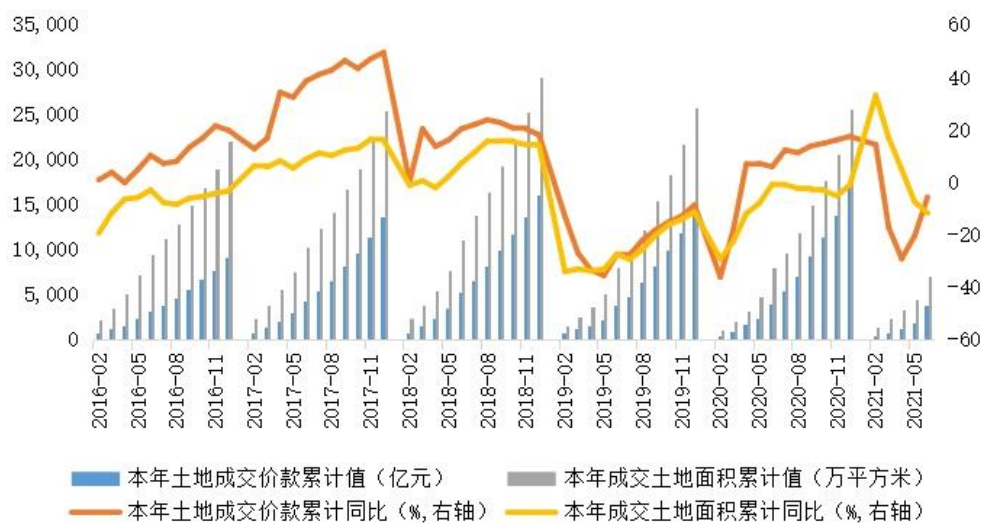
2021 年库存商品房面积规模延续自 2019 年起的稳定态势。截至 2021 年 6 月末，全国商品房待售面积 5.1 亿平方米，与 2020 年同期持平。其中，住宅待售面积 2.3 亿平方米，同比下降 3.0%。

### 全国商品房待售情况



2021 年上半年，全国土地市场成交 0.4 万亿元，同比下降 5.7%；成交面积 0.7 亿平方米，同比下降 11.8%；平均土地成交单价 5423 元/平方米。一季度受去年疫情低基数和土地供应城市能级下沉的影响，土地成交面积同比走高，但金额同比持续下滑。二季度起，22 城按计划供地，但整体市场供地力度不及去年，致使成交面积同比增速不断下降，但成交金额累计降幅逐步收窄。

### 全国土地市场成交情况



2021 年上半年，房地产开发投资完成额 7.2 万亿元，同比增长 15.0%，在去年同期已经实现增速转正的情况下再次实现增长，表明开发投资规模的进一步扩大。2021 年上半年，全国房屋新开工面积 10.1 亿平方米，累计同比增长 3.8%；房屋竣工面积 3.6 亿平方米，累计同比增长 25.7%。

全国房地产开发投资情况

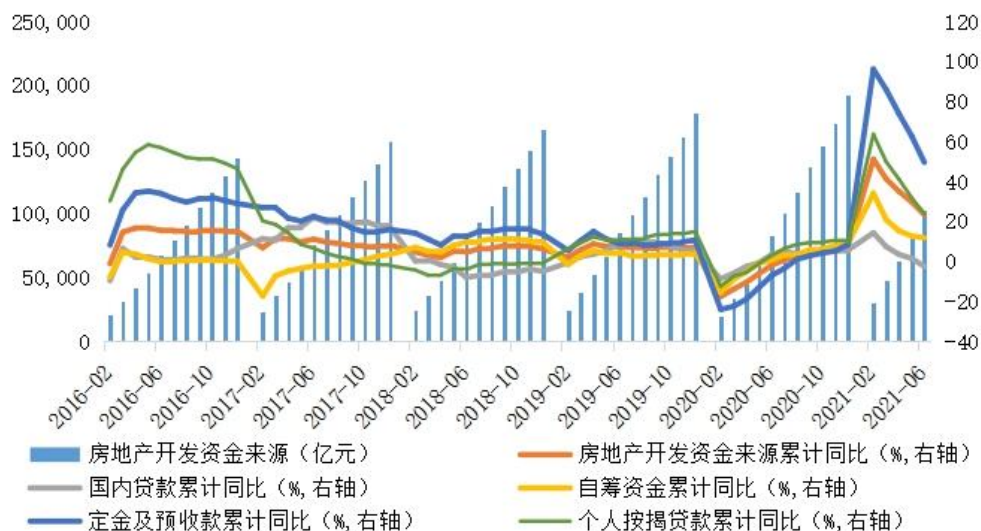


全国房屋开竣工情况



2021 年上半年，全国房地产开发资金来源总量为 10.3 万亿元，较去年同期增加 2.0 万亿元，同比增长 23.5%。国内贷款为 1.3 万亿元，同比下降 2.4%，与资金总量的大幅增长形成反差，表明银行端对房地产的资金投放力度收缩。房企自筹资金、定金及预收款分别为 3.0 万亿元和 4.0 万亿元，同比分别增长 11.9% 和 49.7%；个人按揭贷款 1.6 万亿元，同比增长 23.9%。

房地产开发资金来源情况



2021 年以来，商品房市场、土地市场均表现活跃，整体保持较高热度，但市场分化延续，核心城市群内各城市成交表现出色，而其他区域市场略显冷淡。另一方面，行业调控范围与精准度不断升级，更加强调对行业发展的主动引导，以及对开发商、购房者、银行等多主体联动管控，以土地、金融、财税等为工具的房地产调控长效机制基本形成。

展望下半年，稳地价、稳房价、稳预期仍将是行业调控的指导思想，调控力度与精准度仍将延续。而随着信贷、限价、市场准入门槛等政策的不断微调，购房者预期或逐渐发生变化，市场观望情绪走强；信贷额度收紧、按揭利率走高，导致居民购买力将有所下降；新冠疫情的反复预计也将降低市场参与活



力。在多重因素的综合影响下，下半年商品房销售预计将阶段性承压，房地产企业将面临较大的去化压力。叠加行业流动性收紧、信用利差扩大等因素，房地产企业的资金压力预计将进一步凸显。

## （二）报告期内主要经营情况

### 1、销售增长与市场同频，城市深耕效果凸显

2021 年上半年，公司加强市场研究，合理铺排推货，抢抓销售窗口，实现签约金额 2851.85 亿元，同比增长 27.01%；实现签约面积 1671.29 万平方米，同比增长 12.00%。

报告期内，公司 38 个核心城市销售贡献达 77%。区域结构保持稳定，珠三角、长三角签约销售均超过 700 亿，合计销售占比达 53%。重点城市中广州实现销售金额超 260 亿、佛山超 200 亿，南京、东莞、上海超 100 亿，城市深耕效果凸显。

### 2、坚持等量拓展原则，兼顾资源获取与利润保障

报告期内，公司坚持等量拓展原则，保持合理的土储规模。上半年公司拓展项目 84 个，新增容积率面积 1651 万平方米，拓展面积占销售面积之比为 99%；拓展金额 963 亿元。同时，公司注重提升拓展质量及资源把控力，报告期内新增住宅货量占比 86%，拓展权益比为 71%，分别较去年提升 1 个百分点和 6 个百分点。

根据上半年市场情况，公司保持投资定力，适度增加对核心城市群内的潜力三线城市布局力度。受此影响，公司本年新增资源中一二线城市金额占比为 69%，同比下降 14 个百分点。上半年公司拓展楼面地价为 5833 元/平方米。

### 3、收入规模持续提升，利润增长保持平稳

报告期内，公司实现营业总收入 899.72 亿元，同比增长 22.07%；实现净利润 146.88 亿元，同比增长 10.25%；归母净利润 102.98 亿元，同比增长 1.72%，整体延续稳健提升态势。

报告期内，公司毛利率为 32.50%，同比下降 3.22 个百分点，与行业利润率下行趋势一致。未来随着高地价项目的陆续体现，毛利率表现仍将承压。2021 年上半年公司净利率为 16.32%，同比下降 1.75 个百分点。

### 4、强化现金流管理，做好规模增长与风险防范的平衡

公司不断强化现金流管理，加大项目财务管控力度，抢收权益资金，同时主动出击争取信贷资源。上半年公司实现回笼金额 2556 亿元，回笼率为 89.6%。而在融资额度受限、房企信用利差扩大的情况下，公司抢抓低成本资源，报告期内发行公司债 75 亿、中期票据 50 亿，平均融资成本为 3.62%。截至报告期末，公司有息负债规模为 3341 亿元，有息负债综合成本仅约 4.70%，较去年末下降 7 个基点，继续保持业内领先优势。

公司秉承稳健可持续的发展理念，在追求规模增长的同时，高度重视风险防范工作，保持健康的资产结构。截至报告期末，各项指标均符合“三道红线”中绿档企业标准。

### 5、加强运营管控力度，实现降本增效

公司以降本增效为导向，不断提升地产开发运营环节的管控质量，坚定实施“产品-品牌-服务”的标准化战略，在产品设计、营销输出、运营管理、成本控制等方面发力，夯实公司发展基础。

在产品端，公司不断迭代标准化产品，针对不同的地域及规划条件进行标准化设计，提升产品的适用性，放大产品亮点，增强产品竞争力。

在成本端，公司秉承管控前置理念，在总图规划阶段即完成成本介入，从设计源头压减低效成本；同时，扩大管控指标范围，在保障品质标准的前提下，压缩非敏感性成本。

在营销运营端，公司通过新工艺的运用及关键节点的管控强化，持续提升开发效率，上半年项目开盘平均时长较 2020 年缩短 1 个月。公司加强营销体系管理，形成代理模式、销售物料、案场服务等一系列标准化模式与动作，在保证营销效果的同时降低成本支出。

### 6、两翼业务规模持续扩大

报告期内，保利物业业务能力持续增强，发展质量不断提升。截至报告期末，保利物业在管面积达 4.28 亿平方米，合同面积达 6.22 亿平方米，合同管理项目 2178 个。上半年实现营业收入 51.53 亿元，同比增长 43.11%。

保利商业积极扩展规模，报告期内完成新签约购物中心 7 个。截至上半年末，已开业购物中心 29 个，分布于广州、上海、武汉等 14 个城市；开业面积 193 万平方米，在营项目出租率超 80%。

保利酒店 2021 年上半年新签约项目 4 个，新增房间 1604 间。截至报告期末已开业酒店 20 个，客房数 4873 间。公寓业态完成以 N+、瑜璟阁组成的品牌体系，报告期末在营项目 40 个，覆盖上海、广州、杭州、成都等核心城市，累计开业 6120 个房间。

销售代理平台持续加强市场化拓展力度，销售代理业务覆盖全国 200 多个城市，代理项目超 2200 个，代理销售规模超 2500 亿，市场竞争力持续提升。

不动产金融方面，公司基金累计管理规模近 1600 亿元，信保基金、保利资本荣获“2021 年度中国最具实力房地产基金十强”。

7、公司 2021 年上半年房地产项目汇总表（详见半年报全文）“（一）主营业务分析”至“（七）公司控制的结构化主体情况”详见半年报全文

公司应当根据重要性原则，说明报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

适用 不适用

### 3.2 风险与机遇

在“房住不炒”的主基调下，房地产行业将继续保持从严监管的调控思路，且呈现出“覆盖范围广、精准度高、联动性强”的特点。中央对热点城市的监控力度升级，地方政府的主体责任进一步落实，对过热的地区和市场产生一定冲击。而行业流动性趋紧，房企资金链承压，市场的流动性风险正在积聚，给金融系统的稳定和实体经济的发展带来隐忧。另一方面，核心城市土地市场竞争愈发激烈，而土地集中供应、招拍挂政策不断调整，也在考验开发商的投资拓展能力，土地获取难度进一步加大。同时，随着“限房价”、“竞地价”、“竞品质”政策的逐步推广，预售条件的逐渐收紧，预计房企的利润空间仍将受到挤压。

面对行业不确定性增加、资金面承压、利润率下行等风险，公司将深化研判体系与发展战略，加强对于行业周期及中长期趋势的研究，保持战略规划准确性与时效性。同时，进一步挖掘自身发展潜力，加强资金回笼与归集，拓展多元融资渠道，提升资产周转率；持续优化资产负债结构，提升抗风险能力。此外，公司将积极实施产品标准化战略，加强各业务条线的协同合作，以标准化提升产品效能、强化成本管控，提升运营效率，并通过完善的产品体系和精细的设计支持，提升产品的议价能力，保障公司利润水平。