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

【2018】年度报告摘要

一 重要提示

1.本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司经营成果、财务状况及未来发展规划,公司债券相关事项,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.未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
独立董事	朱征夫	工作原因	李非

4.立信会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

以截至2018年12月31日公司11,896,029,098股总股本为基数,每10股派发现金红利5.00元(含税),不进行资本公积金转增股本。

二 公司基本情况

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	
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		
电话	020-89898333		
电子信箱	stock@polycn.com		

2.报告期公司主要业务简介

公司是专注于房地产开发与经营的大型企业集团,报告期内,公司“一主两翼”战略进一步明确为“以不动产投资开发为主,以综合服务与不动产金融为翼”,搭建不动产生态发展平台。

不动产投资开发是公司坚定的主业方向,公司销售规模稳居行业前五、央企第一。公司聚焦刚性和改善性需求,坚持以中小户型普通住宅为主的产品策略,坚持以一二线城市及核心城市群为主的布局策略。公司通过拓展拿地、收并购、合作开发、旧城改造等多元化拓展方式持续优化资源储备,保持良好的可持续发展能力。两翼业务是公司重点培育的相关多元化板块。围绕不动产投资开发,搭建覆盖物业管理、销售代理、商业管理等十余个综合服务板块,以及以房地产基金、普惠金融为主的不动产金融平台。

报告期内房地产行业发展情况,详见本报告第四节“经营情况的讨论与分析”。

2.公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	2018年	2017年		本年比上年增减(%)	2016年
		调整后	调整前		
总资产	846,493,923,179.58	697,634,668,511.42	696,451,750,899.16	21.34	467,996,774,750.41
营业收入	194,513,842,492.17	146,623,004,012.02	146,306,235,168.92	32.66	154,752,138,129.80
归属于上市公司股东的净利润	18,903,715,264.07	15,633,557,875.88	15,625,886,183.86	20.92	12,421,551,064.86
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	18,050,260,847.42	15,446,781,266.30	15,438,973,853.46	16.85	12,257,799,041.22
归属于上市公司股东的净资产	121,922,515,914.16	106,923,069,073.30	106,979,798,171.50	14.03	89,253,187,376.76
经营活动产生的现金流量净额	11,893,321,359.64	-29,261,417,046.93	-29,295,855,440.87	140.65	34,053,957,194.00
基本每股收益(元/股)	1.59	1.32	1.32	20.45	1.10
稀释每股收益(元/股)	1.59	1.32	1.32	20.45	1.10
加权平均净资产收益率(%)	16.63	16.34	16.32	增加0.29个百分点	15.53

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

2018年度,本公司发生同一控制下企业合并,公司根据企业会计准则相关规定调整报表。

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位:元 币种:人民币

	第一季度(1-3月份)	第二季度(4-6月份)	第三季度(7-9月份)	第四季度(10-12月份)
营业收入	20,133,631,997.93	39,392,455,593.43	35,407,945,257.89	99,579,809,642.92
归属于上市公司股东的净利润	1,893,754,274.08	4,598,270,058.43	3,109,390,549.79	9,302,300,381.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,861,783,871.52	4,516,472,275.44	2,586,793,289.82	9,085,211,410.64
经营活动产生的现金流量净额	-26,118,298,070.67	16,520,530,107.75	-1,076,292,911.74	22,567,382,234.30

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

√适用 □不适用

2018年度,本公司发生同一控制下企业合并,公司根据企业会计准则相关规定调整报表,后文提及2017年度财务数据均为追溯调整后数据。

4.股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

单位:股

截止报告期末普通股股东总数(户)	156,438
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	155,106

前10名股东持股情况

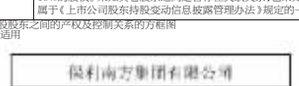
股东名称(全称)	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		股东性质
				股份状态	数量	
保利南方集团有限公司	4,511,874,673	37.93	0	无	0	国有法人
泰康人寿保险有限责任公司-分红-个人分红-019L-FH002沪	491,870,268	4.14	0	无	0	其他
安邦财产保险股份有限公司-传统产品	404,738,023	3.4	0	无	0	其他
中国证券金融股份有限公司	357,138,847	3	0	无	0	国有法人
中国保利集团有限公司	334,587,645	2.81	122,100,122	无	0	国有法人
华美国际投资集团有限公司	205,153,900	1.72	0	质押	114,390,000	境内非国有法人
香港中央结算有限公司	204,318,880	1.72	0	无	0	其他
中央汇金资产管理有限责任公司	179,655,800	1.51	0	无	0	国有法人
泰康人寿保险有限责任公司-传统-普通保险产品-019L-CT001沪	137,536,654	1.16	0	无	0	其他
张远捷	117,000,000	0.98	0	质押	83,700,000	境内自然人

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;本公司第二大股东泰康人寿保险有限责任公司-分红-个人分红-019L-FH002沪和本公司第九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经理,且张远捷通过昌都市卡若区华盛投资管理中心(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。

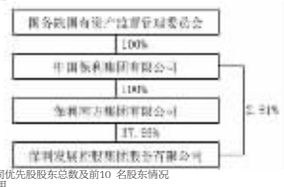
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前10名股东情况

□适用 √不适用

5.公司债券情况

5.1 公司债券基本情况

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	还本付息方式	交易场所
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	每年付息一次,到期一次还本	上交所
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	每年付息一次,到期一次还本	上交所
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	每年付息一次,到期一次还本	上交所
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	每年付息一次,到期一次还本	上交所
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	每年付息一次,到期一次还本	上交所
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	每年付息一次,到期一次还本	上交所

5.2 公司债券付息兑付情况

2018年1月15日,公司按期支付公司债券“16保利01”和“16保利02”存续期内第二年的利息;2018年2月26日,公司按期支付公司债券“16保利03”和“16保利04”存续期内第二年的利息;2018年12月11日,公司按期支付公司债券“15保利01”和“15保利02”存续期内第三年的利息。

5.3 公司债券评级情况

2018年6月14日,大公国际资信评估有限公司出具了《保利房地产(集团)股份有限公司主体与相关债项2018年度跟踪评级报告》,通过本公司及相关债项的信用状况进行跟踪评级,确定公司的主体长期信用等级维持AAA,评级展望维持稳定,“15保利01”、“15保利02”、“16保利01”、“16保利02”、“16保利03”、“16保利04”的信用等级维持AAA,并于2018年6月16日刊登于上交所网站。

报告期内,中诚信国际信用评级有限责任公司因公司发行的“18保利房产MTN001”、“18保利房产MTN002”、“18保利房产MTN003”、“18保利发展MTN004”对公司进行了主体评级,给予公司AAA的主体信用等级,评级展望稳定。不存在评级差异的情况。

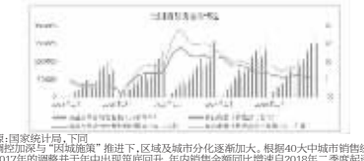
5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

主要指标	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	77.97	77.33	增加0.64个百分点
EBITDA全部债务比(%)	15.40	14.56	增加0.84个百分点
利息保障倍数	2.89	3.02	-4.30

三 经营情况讨论与分析

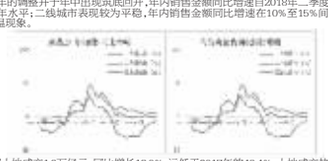
1.市场回顾与展望

2018年,全国商品房销售面积15.0万亿元,同比增长12.2%,增速较2017年降低1.5个百分点;商品房销售面积17.2亿平方米,同比增长1.3%,增速较2017年降低6.4个百分点,行业集中度持续提升,销售前五名企业合计市场占有率达18.3%,较2017年提升1.3个百分点;前十名与前五十名的市场占有率分别超过25%和55%。

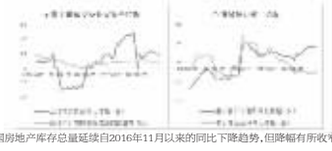


数据来源:国家统计局、下同

在行业调控加深与“因城施策”推进下,区域及城市分化逐渐加大。根据40大中城市销售统计,2018年一线城市延续2017年的调整并于年中出现筑底回升,年内销售金额同比增速自2018年二季度起逐步提高,但仍远低于2016年全年水平;二线城市表现较为平稳,年内销售金额同比增速在10%至15%间小幅波动;三线城市则出现慢速降温现象。

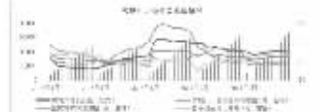


2018年,全国土地成交1.6万亿元,同比增长18.0%,远低于2017年的49.4%,土地成交热度明显下降;房地产开发投资完成额12.0万亿元,同比增长9.5%,增速自2017年初以来保持稳定。报告期内,全国房屋新开工面积20.9万平方米,同比增长17.2%;竣工面积9.4万平方米,同比减少7.8%。



2018年,全国房地产库存总量延续自2016年11月以来的同比下降趋势,但降幅有所收窄。截至2018年12月末,全国商品房待售面积下降至5.2亿平方米,较2017年末同比下降11.0%。其中,住宅待售面积2.5亿平方米,同比下降16.8%。

在防控金融风险与去杠杆的政策背景下,2018年全国房地产开发资金来源总量16.6万亿元,同比增长6.4%,增速较2017年下降1.8个百分点;其中,国内贷款占比下降1.7个百分点至14.5%,房企自筹资金、定金及预收款合计占比则提高至67.0%。



报告期内,在“房住不炒”的政策引领下,房地产宏观调控以稳为主,具有较强的政策定力和稳定性,商品房销售增速趋缓下降,城市调整分化渐趋明显,一线城市下半年调整至筑底、二线城市保持平稳表现、三线城市则逐步进入调整,且城市内各片区间也出现不同的调整节奏;临近年末,行业资金面伴随降准与流动性放松而有所改善,但贷款规模尚未出现明显提升。公司认为房地产行业发展趋势仍然向好,居住及改善需求随着城市群聚集发展将持续补充,市场竞争趋于专业化、品牌化。公司将继续专注刚性及改善性需求,聚焦一二线城市及核心城市群,把握市场调整中的结构性机会,优化资源储备,提升产品及配套服务,发挥融资能力优势,保持持续稳健增长,巩固行业领先地位。

长期来看,房地产作为城市发展的重要载体之一,承载居住、商务、学习、消费等多元需求,拥有种类庞大的服务消费场景。房地产企业通过发挥整合资源优势,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、资产持有运营等领域延伸,提高业绩增长宽度与厚度,提升持续发展能力。

2.报告期内主要经营情况

(1)销售再创新高,城市深耕优势显现

2018年,公司紧抓市场窗口,合理铺排销售节奏,在宏观调控力度不减、行业规模增速放缓的背景下,实现签约金额4048.17亿元,同比增长30.91%,市场占有率提升至2.70%;签约面积2766.11万平方米,同比增长23.36%。

报告期内,公司一二线城市及六大核心城市群销售贡献均达77%,其中在珠三角实现签约销售1170亿元,较去年同期增长24%。深耕城市销售再创新高,单城签约过百亿城市12个,广州实现签约400亿元,佛山、北京超过250亿元,东莞、中山等首次突破100亿元。

(2)适度增量拓展,持续优化资源结构

2018年,公司拓展项目132个,新增容积率面积3116万平方米,是年度签约面积的114%,为销售规模持续增长奠定基础;拓展成本1927亿元,平均楼面地价6186元/平方米。

公司持续加大一二线城市及核心城市群的渗透深耕,年内一二线城市拓展金额和面积分别为74%和61%,且三四线城市新增容积率面积中53%位于珠三角、长三角城市群。

2018年,公司实现新开工面积4396万平方米,竣工面积2217万平方米。截至2018年末,公司待开发面积9154万平方米,其中一二线城市占比60%,六大城市群合计占比69%。

(3)利润较快增长,盈利能力持续提升

报告期内,公司实现营业总收入1945.55亿元,同比增长32.66%;净利润261.49亿元,同比增长32.78%;归母净利润189.04亿元,同比增长20.92%。

年内,公司毛利率提升1.45个百分点至32.49%,得益于结转项目价格上升,房地产结转毛利率也提升至32.68%;实现投资收益26.90亿元,同比大幅增长60.06%;净利率13.44%,与2017年基本持平。

(4)持续强化现金管理,抗风险能力突出

2018年,公司持续优化资金管理,一方面,提高销售回笼管理精细度,全年累计实现销售回笼3662亿元,回笼率达88%,在资金趋紧的背景下保持回笼率稳中有升;另一方面,继续加大直接融资,年内发行3年期中期票据50亿元、美元债券10亿美元,储备低成本长期资金;发行永续中期票据15亿元,充实权益资本。

报告期末,公司资产负债率77.97%,基本保持稳定;净负债率80.55%,同比降低5.82个百分点,资产负债结构合理,具备较强的抗风险能力;账面有息负债2636.57亿元,其中银行贷款、直接融资占比分别为71%和15%,有息负债综合成本仅约5.03%,具备突出的规模及成本优势。

(5)以并购整合加快资源拓展与业务布局

房地产主业将收购兼并作为重要拓展方式,加快资源储备扩大规模。公司已完成保利(香港)控股有限公司50%股权收购交割,进一步扩大业务区域。报告期内,公司通过收并购、合作开发、旧城改造、产业拓展等方式获取项目75个,占全年拓展金额及拓展面积的54%、58%。

两翼业务借助资本运作,提升核心竞争力。保投顾与业界龙头合富辉煌完成股权整合,双方一二手物业代理业务融合发展,2018年末累计覆盖超过150个城市,代理项目超过1700个。保利物业收购区域校园物业管理龙头湖南天创物业,完善物业管理4+2的多业态布局;持续探讨进一步资本运作,夯实行业领先优势。

(6)两翼业务加速市场化发展

综合服务方面,物业管理布局全国131个城市,综合实力位居国内物业管理行业前五;商业管理板块运营项目65个,管理面积266万平方米,累计外拓购物中心10个、酒店4个,以轻资产模式实现品牌及管理输出;公寓、教育、康养等板块也取得一定发展。

不动产金融方面,公司累计基金管理规模逾1000亿元,累计投资项目超过150个,其中信保基金多次被评为“中国房地产基金十强”。

3.公司核心竞争力分析

(1)前瞻性的战略定位与良好的战略定力

自1992年成立之初,基于对城镇化进程及行业发展机遇的趋势判断,公司前瞻性地确立了房地产开发主业在企业发展中的核心地位,先后制定了“三个为主,两个结合”、“三个为主,三个结合”的发展战略,房地产开发主业对公司收入贡献比例始终保持在90%以上。公司准确把握了行业快速发展机遇,实现了持续稳定增长,2018年实现签约销售4048亿元,同比增长30.91%,位列行业前五、央企第一。

面对行业发展进入新阶段,公司提出“一主两翼”发展战略,构建不动产生态发展平台。一方面,坚定聚焦房地产开发主业,结合宏观环境与市场需求进行战略定位,并根据市场情况灵活微调指导经营决策。另一方面,提前布局两翼产业,加快市场化发展,物业管理、销售代理、房地产金融等板块排名行业前列,逐步形成多产业协同发展格局,并培育新的规模与利润增长点。

(2)资源储备充足,符合城市聚集发展趋势

公司坚持聚焦一二线城市及核心城市群,形成以珠三角、长三角、京津冀、中部、成渝、海西等城市群为重点的布局体系。截至2018年末,公司在国内100个城市合计拥有在建面积10390万平方米、待开发面积9154万平方米,可满足未来2-3年的开发需要,保证公司在不同的行业周期风险应对市场变化。

在此基础上,公司根据市场需要持续优化资源结构。区域布局方面,公司继续加大重点城市深耕发展,在9154万平方米待开发面积中,一二线城市占比60%,城市群周边的核心三四线城市占比30%,其中在珠三角拥有待开发面积3447万平方米。产品结构方面,保持刚性及改善性需求的住宅产品定位,住宅类产品新增土地占比85%以上,且以144平方米以下普通住宅为主,满足市场主流需求。

(3)房地产开发与相关产业整合发展

经过多年发展积累,公司积建了多元化的土地资源拓展模式,在招拍挂、收并购、合作开发、旧城改造、央企整合、产业拓展等渠道均形成了突出的资源整合优势,完成中航国际旗下地产开发业务整合,落实及储备多个旧改、城市地标、主题公园、特色小镇、产业园项目,均具备突出的成本优势。

依托房地产开发主业,公司整合房地产上下游产业链资源,在综合服务与不动产金融领域形成十余个专业板块,重点发展物管、经纪、商管、建筑、房地产基金等产业,推动公司整体服务水平与品牌形象提升,积极培育会展、文旅、康养、教育、公寓等产业,构建不动产生态发展平台。

(4)资金管理能力突出,资产结构稳健

公司持续加强现金流管理,近年来销售回笼率保持在85%以上,处于行业领先水平,提供了充足的经营现金流保障。同时,公司发挥央企信用优势,构建了以银行信贷为主,股权融资、直接债务融资、资产证券化等为辅的多元化融资体系,保障充足的融资头寸和极具竞争力的融资成本。公司累计发行权益融资工具326亿元,各类直接债务融资工具约510亿元。

公司注重保持稳健的资产负债结构,合理控制负债规模,优化账龄结构,严控债务风险。2018年末,公司有息负债总额2637亿元,其中直接融资占比超15%,有息负债综合成本仅5.03%。

(5)管理团队专业高效

公司将独特的军旅文化融入现代企业管理,建立了权责明确、科学灵活的决策体系,并通过绩效考核、内部审计、组织监督等管理机制,打造高效的执行力。公司持续完善激励机制,构建股权激励与项目跟投相结合的长效激励体系,将公司目标与个人目标相统一,提升团队凝聚力。同时,公司高度重视人才培养,优化多层次培训体系,构建了专业突出、学习能力强的管理团队,为公司健康发展提供坚实的人才保障。

(6)品牌影响力行业领先

公司是大型中央企业中国保利集团有限公司控股的房地产上市公司,也是中国保利集团有限公司房地产业务的主要运作平台。公司坚持“和者致善”的品牌理念及“美好生活同行者”的品牌愿景,良好的品牌形象得到社会广泛认可。2018年末,公司品牌价值达642.41亿元,连续九年蝉联“中国房地产行业领导公司品牌”,位列“中国房地产百强企业”综合实力第四名。

4.公司未来发展的讨论与分析

(1)发展战略

在十三五规划初期,公司提出“一主两翼”战略布局,逐步构建多元的利润增长模式。报告期内,公司结合行业发展新趋势与市场新特点,将公司名称变更为“保利发展控股集团股份有限公司”,并将“一主两翼”发展战略升级为“以不动产投资开发为主,以综合服务与不动产金融为翼”,打造不动产生态发展平台。

不动产投资开发仍然是公司坚定的主业方向,在“房住不炒”的政策引领下,公司将继续坚持刚性及改善性需求定位,更加回归房屋居住属性,不断提升产品设计与配套服务水平;加大一二线城市及核心城市群的聚焦和深耕力度,审慎应对区域市场分化,把握土地市场周期性机会;发挥央企资源整合优势,深度参与城市更新等多元化拓展;进一步完善运营全链条管理,细化考核与激励机制,促进运营效率提升。

以不动产投资开发为原点,围绕美好生活同行者的品牌愿景,公司将积极发展和谐共赢的产业生态圈,在做好主业协同的基础上,大幅提升市场化竞争力,打造新的盈利增长点。在综合服务方面,以产业链价值挖掘与资产经营为主线,加快发展物业、代理、建筑、商业等四个核心板块,运用资本力量快速提升市场化程度;同时重点培养会展、文旅、康养、教育、公寓潜力板块,把握行业快速发展机遇,创新发展模式,锻造核心优势,完善综合服务布局。在不动产金融方面,以产业金融服务为基础,继续提升房地产基金管理规模和市场化能力,提升产业链投资及资本运作能力,通过并购基金、资产证券化、产业基金等方式,加大与主业和多元产业协同;积极推进普惠金融,充分发挥央企资源优势,与行业领先机构合作,加快市场开拓布局。

(2)经营计划

全年公司计划完成房地产及相关产业业直接投资2700亿元,计划新开工面积4500万平方米,计划竣工面积2750万平方米。

(3)风险与机遇

自2016年第四季度起实施的行业宏观调控,推动房地产行业进入新的发展周期。在“房住不炒”的政策引领下,购买需求更加回归居住属性,对房企的产品力、服务力提出了更高的要求。一二线城市及核心城市群发展带动产业与人口快速聚集,区域市场供给与需求出现结构性错配,同时,城市间及城市内的市场分化加大,对房企的市场研判能力、多元化拓展能力、项目管理能力等提出更高挑战。此外,房地产作为资金密集型行业,虽然行业资金面自2019年初有所改善,但企业融资、销售回笼等资金管理难度仍然较高。

面对行业竞争加剧和集中度的快速提升,公司作为龙头企业,将继续发挥在融资、拓展、运营管理、品牌等方面的专业优势,积极把握区域市场的结构性机会,保持公司的持续稳健发展,并积极把握多元化产业发展机遇,加快布局综合服务与不动产金融市场,培育新的业务增长极。

5.导致暂停上市的原因

□适用 √不适用

6.面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

7.公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

本公司根据《财会[2018]15号》规定的财务报表格式编制2018年度合并及母公司财务报表,

并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。此外,财政部于2017年6月12日发布了《企业会计准则解释第9号——关于权益法下投资净损失的会计处理》、《企业会计准则解释第10号-关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》、《企业会计准则解释第11号-关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》以及《企业会计准则解释第12号-关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》等四项会计准则,公司根据规定自2018年1月1日起实施。

详见2018年度审计报告中财务报表附注第十一节“第三、重要会计政策及会计估计”。

8.公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用√不适用

9.与上年度财务报告相比,对财务报表合并范围发生变化的,公司应当作出具体说明。

√适用□不适用

本期新纳入合并范围的子公司130家,本期不再纳入合并范围的子公司54家,具体情况详见2018年度审计报告中的财务报表附注“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。

证券代码:600048 证券简称:保利地产 公告编号:2019-033

保利发展控股集团股份有限公司第五届董事会第二十二次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

保利发展控股集团股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)第五届董事会第二十二次会议于2019年4月12日在广州保利洲际酒店2楼会议室以现场结合通讯方式召开,会议由董事会主席何俊文主召集和主持,会议应参加表决董事八名,实际参加表决董事八名,其中独立董事朱征夫先生因工作原因授权委托独立董事李非先生参加会议。公司监事及高级管理人员列席了会议,会议的召集和召开符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及《公司章程》的有关规定,会议审议通过了以下议案:

一、董事会以8票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《关于2018年度董事会工作报告的议案》。

二、董事会以8票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2018年度财务决算的议案》。

2019年公司计划房地产及相关产业直接投资总额2700亿元。

同意提请股东大会授权经营层具体执行2019年度投资计划,并给予如下具体授权:

1.在不超出年度投资计划总额的前提下,授权经营层根据具体情况适当调整各项目之间的投资。

2.授权董事会根据市场变化和公司项目建设及项目拓展需要,在不超过年度投资计划20%的范围内调整总投资。

三、董事会以8票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2018年度财务决算的议案》。

本次财务决算结果经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并以信会师报字[2019]第ZG11027号审计报告予以确认。

四、董事会以8票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2018年度利润分配及资本公积金转增股本预案的议案》。

同意以截至2018年12月31日公司实际总股本11,895,029,098股为基数,每10股派发现金红利5.00元(含税),共计分配利润5,947,514,549.00元,剩余未分配利润全部结转以后年度分配。公司本年度不进行资本公积金转增股本。独立董事意见详见附件1。

五、董事会以8票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2018年度报告及摘要的议案》。

2018年度报告及摘要详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

六、董事会以8票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2018年度计提存货跌价准备的议案》。

同意计提存货跌价准备234,178.59万元,减少2018年度归母净利润261,263.40万元。

具体内容详见同日披露的《保利发展控股集团股份有限公司关于2018年度计提存货跌价准备的公告》(公告编号2019-035),独立董事意见详见附件1。

七、董事会以8票同意、0票反对、0票弃权通过《关于(审计委员会关于立信会计师事务所(特殊普通合伙)2018年度审计工作总结)的议案》。

八、董事会以8票同意、0票反对、0票弃权通过《关于续聘会计师事务所的议案》。

同意续聘立信会计师事务所(特殊普通合伙)为公司(含下属子公司)2019年度财务和内控审计机构,相关审计费用提请股东大会授权公司经营层根据会计师事务所全年工作量协商确定。

九、董事会以8票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2018年度募集资金存放与实际使用情况专项报告的议案》。

具体内容详见同日披露的《保利发展控股集团股份有限公司关于2018年度募集资金存放与实际使用情况专项报告的公告》(公告编号2019-036)。

十、董事会以8票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2019年度对外担保的议案》。

为满足2019年度公司经营需要,同意提请股东大会批准公司如下对外担保:

1.单笔对外担保具体金额如下:

(1)本公司与全资子公司(含其全资子公司)相互间提供单笔担保额度为不超过80亿元;

(2)本公司与控股房地产开发公司(含其下属房地产公司)相互间提供单笔担保额度为不超过50亿元;

(3)本公司对非控股房地产开发公司可按股权比例对等提供单笔不超过30亿元的担保;

(4)本公司与控股专业公司(含其下属公司)相互间提供单笔担保额度为不超过20亿元。

2.在2019年年度股东大会召开前,在2018年底担保余额基础上净增加公司对外担保额度700亿元(含控股子公司为本公司担保和子公司间相互担保)。

3.在股东大会批准上述担保事项的前提下,单笔金额不超过30亿元的对外担保由董事长审批,同时授权董事长签署相关法律文件。

4.上述授权均自2019年1月1日起生效。

十一、关联董事回避,非关联董事一致同意通过《关于与合营联营企业及其他关联方关联交易事项的议案》。

同意公司2019年度与合营联营企业、公司及联营企业控制的合伙企业、其他受中国保利集团有限公司控制的关联方、其他由关联自然人担任董事或高管的关联方等发生提供担保、接受合营联营企业财务资助、向合营联营企业提供财务资助、提供租赁及管理等服务、采购商品与接受租赁及劳务等服务、共同投资、项目资产及相关股权出售等关联交易事项总额不超过1479亿元,并授权经营层在关联交易总额范围内根据具体情况适当调整具体类别及额度。

具体内容详见同日披露的《保利发展控股集团股份有限公司与合营联营企业及其他关联方关联交易公告》(公告编号2019-037),独立董事意见详见附件1。

十二、董事会以8票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2018年度内部控制评价报告的议案》。

2018年度内部控制评价报告详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

十三、董事会以8票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2018年度内部控制审计报告的议案》。

2018年度内部控制审计报告详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

十四、董事会以8票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2018年度社会责任报告的议案》。

2017年度社会责任报告详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

十五、董事会以8票同意、0票反对、0票弃权通过《关于调整第二期股票期权激励计划激励对象名单的议案》。

同意根据《第二期股票期权激励计划》等相关规定,由于王健、缪国鹏、李晶、张传英等4人工作调动,孙秀丽退休,吴炯、许昌贵、姜冰、聂明宇、邵仁德、沈婉芝等6人离职。激励对象将由618名调整为607名,相应的股票期权数量由11,827.1472万份调整为11,653.0654万份。

十六、董事会以8票同意、0票反对、0票弃权通过《关于授权经营层进行项目拓展的议案》。

以上第一至五项、第八项、第十至十一项须提交公司股东大会审议。

特此公告。

保利发展控股集团股份有限公司

董事会

二〇一九年四月十六日

附件1:

保利发展控股集团股份有限公司

关于相关事项的独立董事意见

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》和《公司章程》等有关规定,本人作为保利发展控股集团股份有限公司的独立董事,对公司第五届董事会第二十二次会议审议之相关事项发表独立意见。

公司董事会已经向本人提交了议案相关资料,本人审阅了所提供资料并就有关情况向公司相关人员进行了询问。在保证所获得资料真实、准确、完整的基础上,基于本人独立判断,现就相关议案发表以下意见:

一、关于2018年度利润分配及资本公积金转增股本预案的独立意见

同意以截至2018年度利润分配及资本公积金转增股本预案的议案。本次利润分配相关事项是依据公司的实际情况制定的,符合《公司章程》、《分红管理制度》及《2018-2020年股东回报规划》的相关要求。该方案有利于公司长远发展,不存在损害公司和股东利益的情况。本人同意2018年度利润分配及资本公积金转增股本预案。

二、关于2018年度计提存货跌价准备的独立意见

同意以《关于2018年度计提存货跌价准备的议案》。本次计提存货跌价准备是基于谨慎性原则,符合《企业会计准则》等相关规定,不存在损害公司和股东利益的情况。本人同意计提存货跌价准备。

三、关于与合营联营企业及其他关联方关联交易事项的独立意见

同意《关于与合营联营企业及其他关联方关联交易事项的议案》。上述关联交易事项主要是为了满足公司合作项目经营和业务发展的需要,相关定价公允,不存在损害公司和中小股东利益的情况。本人同意该项关联交易。

独立董事:朱征夫、李非、戴德明

二〇一九年四月十六日

证券代码:600048 证券简称:保利地产 公告编号:2019-034

保利发展控股集团股份有限公司第五届监事会第二十三次会议决议公告

本公司监事会及全体监事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

保利发展控股集团股份有限公司(以下简称“公司”)第五届监事会第二十三次会议于2019年4月12日在广州保利洲际酒店2楼会议室以现场结合通讯方式召开,会议由监事会主席付俊女士召集和主持,会议应参加表决监事三名,实际参加表决监事三名,会议的召集和召开符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及《公司章程》的规定,会议审议通过如下议案:

一、监事会以3票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《关于2018年度监事会工作报告的议案》。

二、监事会以3票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《关于2018年度财务决算的议案》。

本次财务决算结果经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并以信会师报字[2019]第ZG11027号审计报告予以确认。

三、监事会以3票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《关于2018年度利润分配及资本公积金转增股本预案的议案》。

同意以截至2018年12月31日公司实际总股本11,895,029,098股为基数,每10股派发现金红利5.00元(含税),共计分配利润5,947,514,549.00元,剩余未分配利润全部结转以后年度分配。公司本年度不进行资本公积金转增股本。

上述利润分配方案符合《公司章程》、《分红管理制度》及《2018-2020年股东回报规划》的相关要求。

四、监事会以3票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《关于2018年度报告及摘要的议案》,并对公司2018年度报告的编制过程提出书面审核意见如下:

1.报告编制和审议程序符合相关法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定;

2.报告内容和格式符合中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的各项规定,报告真实地反映了公司2018年的经营管理和财务状况等事项;

3.参与编制报告的人员没有违反保密规定的行为。

2018年度报告及摘要详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

五、监事会以3票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《关于2018年度计提存货跌价准备的议案》,并对公司2018年度计提存货跌价准备提出书面审核意见如下:

本次计提存货跌价准备,符合《企业会计准则》和公司会计政策、会计估计的相关规定,能够公允地反映公司的资产状况,不存在损害公司和股东合法利益的情况。

具体内容详见同日披露的《保利发展控股集团股份有限公司关于2018年度计提存货跌价准备的公告》(公告编号2019-035)。

六、监事会以3票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《关于2018年度募集资金存放与实际使用情况专项报告的议案》。

具体内容详见同日披露的《保利发展控股集团股份有限公司关于