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

【2019】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,为全面了解本公司的经营成果、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 公司全体董事出席董事会会议。

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2019年12月31日公司11,932,675,162股总股本为基数,每10股派发现金红利8.20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	旷煜、黄承扬
办公地址	广东省广州市海珠区阅江中路689号保利国际广场北塔33层董事会办公室	
电话	020-89898833	
电子信箱	stock@polycn.com	

2 报告期公司主要业务简介

公司是一家专注于房地产开发及销售的大型企业集团。经过27年的稳健发展,公司已形成以不动产投资开发为主,以综合服务与不动产金融为翼的业务板块布局。

不动产投资开发是公司坚定的主业方向,报告期内,公司实现营业总收入2359.81亿元,其中房地产开发收入达2237.31亿元,占比达94.81%。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,坚持以中小产型普通住宅为主的产品策略,坚持以核心城市及重点城市群为主的布局策略,重点深耕珠三角、长三角、京津冀、中部、成渝、海西等国家重点发展区域。公司形成了公开市场招拍挂、旧城改造、合作开发、兼并收购等灵活的多元化土地拓展能力,持续优化资源储备,为公司的可持续发展奠定坚实基础。

围绕不动产投资开发,公司重点培育房地产多元化业务板块,搭建了覆盖物业管理、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,公司两翼业务市场化运作和企业经营能力不断提升,两翼业务收入达113.06亿元,其中,物业管理平台保利物业于报告期内登陆香港联交所,标志着公司“打造不动产生态发展平台”战略迈出坚实一步。

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”。

3 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

	2019年	2018年	本年比上年增减(%)	2017年
总资产	1,033,208,719,569.41	846,493,923,179.58	22.06	697,634,668,511.42
营业收入	235,933,564,582.09	194,513,842,492.17	21.29	146,623,004,012.02
归属于上市公司股东的净利润	27,959,019,793.11	18,903,715,264.07	47.90	15,633,557,875.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	27,164,249,069.24	18,050,260,847.42	50.49	15,446,781,266.30
归属于上市公司股东的净资产	156,021,944,764.20	121,922,515,914.16	27.97	106,923,069,073.30
经营活动产生的现金流量净额	39,155,315,735.10	11,893,321,359.64	229.22	-29,261,417,046.93
基本每股收益(元/股)	2.35	1.59	47.80	1.32
稀释每股收益(元/股)	2.35	1.59	47.80	1.32
加权平均净资产收益率(%)	21.01	16.63	提高4.38个百分点	16.34

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	22,577,846,856.97	48,543,557,464.96	40,672,607,694.51	124,139,552,565.65
归属于上市公司股东的净利润	2,320,082,142.70	7,635,130,524.49	2,878,160,649.20	15,125,646,476.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,037,762,111.86	7,633,621,000.52	2,587,954,630.24	14,904,911,326.62
经营活动产生的现金流量净额	796,454,219.99	15,431,268,242.54	-7,006,639,420.96	29,934,232,693.53

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用　√不适用

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)	138,926
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	142,008

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	37.81	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	4.12	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	358,398,781	3.00	0	无	0	其他
中国证券金融股份有限公司	357,138,847	2.99	0	无	0	国有法人
中国保利集团有限公司	334,587,645	2.80	0	无	0	国有法人
华美国际投资集团有限公司	195,340,000	1.64	0	质押	115,900,000	境内非国有法人
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	1.15	0	无	0	其他
泰康人寿保险有限责任公司-万能-个险万能	115,137,295	0.96	0	无	0	其他
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	85,800,996	0.72	0	无	0	其他

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、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-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。

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

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	交易对象
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	合格投资者
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	合格投资者
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	每年付息一次,到期一次还本	上交所	合格投资者
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	合格投资者
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	每年付息一次,到期一次还本	上交所	合格投资者
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	合格投资者
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	每年付息一次,到期一次还本	上交所	合格投资者

5.2 公司债券付息兑付情况

2019年1月15日,公司按期支付公司债券“16保利01”和“16保利02”存续期内第三年的利息,2019年2月25日,公司按期支付公司债券“16保利03”和“16保利04”存续期内第三年的利息。2019年12月11日,公司按期支付公司债券“15保利01”和“15保利02”存续期内第四年的利息。

5.3 公司债券评级情况

大公国际资信评估有限公司分别于2019年6月12日和2020年3月6日出具了《保利发展控股集团股份有限公司主体与相关债项2019年度跟踪评级报告》、《保利发展控股集团股份有限公司公开发行2020年公司债券(第一期)信用评级报告》,通过对本公司及相关债项的信用状况进行评级,确定公司主体长期信用等级为AAA,评级展望稳定,“15保利01”、“15保利02”、“16保利01”、“16保利02”、“16保利03”、“16保利04”、“20保利01”的信用等级为AAA,并刊登于上交所网站。

报告期初至本报告披露日,中诚信国际信用评级有限责任公司因公司发行的“19保利发展MTN001”、“20保利发展MTN001”和“20保利发展MTN002”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

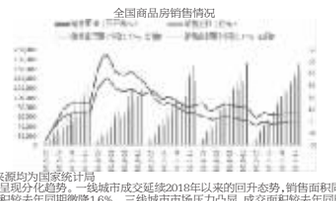
主要指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	77.79	77.97	降低0.18个百分比
EBITDA全部债务比	20.29	15.40	提高4.89个百分点
利息保障倍数	3.78	2.89	30.70

三 经营情况讨论与分析

1 市场回顾与展望

2019年,全国商品房销售金额15.97万亿元,同比增长6.5%,增速较2018年同期降低5.7个百分点,在行业持续严厉调控的情况下销售增速仍呈现出一定的韧性;商品房销售面积17.16亿平方米,同比减少0.1%,增速较2018年降低1.4个百分点,增速波动幅度收窄。

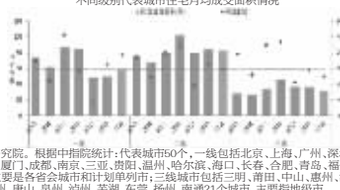
全国商品房销售情况



注:除另行说明外,数据来源均为国家统计局

在持续调控环境下,市场呈现分化趋势。一线城市成交延续2018年以来的回升态势,销售面积同比显著增长17.1%。二线城市成交表现相对稳定,成交面积较去年同期微降1.6%。三线城市市场压力凸显,成交面积较去年同比下滑10.8%。

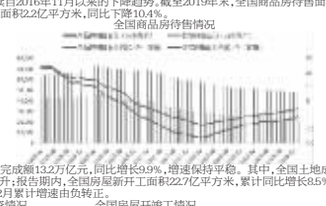
不同级别代表城市住宅月均成交面积情况



数据来源:中国指数研究院。根据中指院统计:代表城市50个,一线包括北京、上海、广州、深圳4个城市;二线包括天津、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;三线城市包括三明、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,主要指地级市。

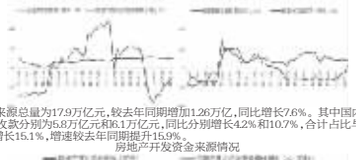
全国房地产库存总量延续自2016年11月以来的下降趋势,截至2019年末,全国商品房待售面积为5.0亿平方米,较2018年同期下降4.9%。其中,住宅待售面积2.2亿平方米,同比下降10.4%。

全国商品房待售情况



2019年,房地产开发投资完成额13.2万亿元,同比增长9.9%,增速保持平稳。其中,全国土地成交1.5万亿元,同比减少8.7%,土地成交增速在5月后触底回升;报告期内,全国房屋新开工面积22.7亿平方米,累计同比增长8.5%;房屋竣工面积9.6亿平方米,累计同比增长2.6%,2019年12月累计增速由负转正。

全国土地成交及开发投资情况



报告期内,行业延续“从严”调控思路,中央表态“不将房地产作为短期刺激经济的手段”,调控力度未见放松。2019年5月起,金融市场对房地产融资全面收紧,行业环境、资金面等逐步承压,土地市场成交波动明显,区域结构呈现冷热不均的特点。商品房成交方面,行业继续保持“总量峰值”,整体呈现出粮食震荡的态势,成交价、量均表现出一定韧性。随着调控的持续深入,以及各地方政府“一城一策”调控手段的逐渐落地,不同区域和城市间去化各有差异,调控效果得到呈现。

长期来看,中国城镇化进程仍未完成,资源、人口向核心城市和重点城市群迁移的发展趋势仍在推进,房地产行业发展的根本驱动力没有改变。另一方面,由于房地产在国民经济中的重要性十分突出,作为宏观经济的“调节器”,房地产行业调控的主基调仍以稳地价、稳房价、稳预期的政策为核心,坚持“房住不炒”的行业定位不动摇。短期内,中美贸易摩擦的余波扰在,新冠疫情带来企业停工停产冲击新至,国内国际消费需求被动收缩、金融和原油等大宗商品交易市场持续震荡,国内宏观经济面临较大下行压力。房地产行业投资、销售、施工等也因此受到共振,开发商的经营和资金状况等均面临较大冲击。为应对投资刺激,尽管中央已发出信号相关货币和财政政策对冲经济下行风险,各地方政府也在上地、按揭、销售等方面对房地产予以支持,但客观上的新房供应、消费者信心恢复需要一定修复过程,房地产行业企稳仍需要时间。

2 报告期内主要经营情况

(1)销售稳步增长、城市深耕效果显著

2019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4618.48亿元,同比增长14.0%,市场占有率提升至2.89%;签约面积3123.12万平方米,同比增长12.91%。

报告期内,公司聚焦的38个核心城市销售贡献达到77%,珠三角及长三角签约销售均达千亿规模。单城签约过百亿城市13个,合计销售金额达2500亿元,销售贡献占比达54%。在全国11个城市中销售金额排名当地第一,25个城市进入前三,市场地位稳步提升。广州实现销售超420亿元,佛山、武汉、北京超200亿元,福州、西安、三亚等百次突破100亿元,核心城市深耕效果显著。

(2)把握市场节奏,优化资源结构

报告期内,公司拓展项目127个,新增容积率面积2680万平方米,拓展成本1555亿元。公司主动提高拓展项目权益比例,拓展金额权益比例提升至71%;新增权益面积1916万平方米,与去年同期相近。公司根据土地市场变化灵活调整节奏,“不随众,不冒从”,合理把握投资节奏,年内拓展平均楼面地价5802元/平方米,拓展溢价率仅14%。新增货量中,住宅货量占比84%,资源结构持续优化。

公司坚定落实城市深耕战略,持续加大核心城市及重点城市群的渗透深耕,报告期内新拓展资源中,38个核心城市拓展金额占比达79%。同时,通过产业合作、旧改、收购等方式获取项目数量不断增加,多元化拓展能力持续提升,有效补充优质资源。

2019年,公司实现新开工面积4983万平方米,竣工面积2973万平方米。截至2019年末,公司待开发面积8112万平方米,其中38个核心城市占比达58%。

(3)收入利润稳步增长,持续高质量稳健发展

报告期内,公司经营规模稳步增长。房地产业务结转加快,实现营业总收入2359.81亿元,同比增长21.29%;净利润375.54亿元,同比增长43.61%;归母净利润279.59亿元,同比增长47.90%,收入利润稳步增长,实现高质量稳健发展。

得益于结转项目价格上升及运营管理能力提升,公司毛利率提升2.48个百分点至34.97%,其中房地产结转毛利率提升2.69个百分点至35.38%;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37.02亿元,同比大幅增长37.62%;净利率提升2.47个百分点至15.91%。

(4)强化现金管理能力,优化资产负债结构

报告期内,公司为应对行业资金面收紧风险,强化现金管理能力。一方面,公司通过将回笼指标纳入业绩考核、建立回笼动态监控机制、加大按揭总对总合作力度等多种举措,持续强化现金回笼,全年累计实现销售回笼4312亿元,回笼率提升6个百分点至93%,资金保障稳健有力。另一方面,截止报告期末,公司拥有未发行公司债额度150亿元、中期票据额度85亿元,在保险金融机构、供应链ABN储架、私募供应链融资等方面合计储备融资额度达358亿元,未使用银行授信额度约2690亿,融资头寸充裕。

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77.79%,较年初降低0.18个百分点;净负债率56.91%,同比大幅降低23.64个百分点,负债率为业内较低水平。报告期内公司发行15亿元中期票据与6亿美元债,发行利率均为同期同类产品的最低。截至报告期末账面有息负债2700.49亿元,有息负债综合成本仅约4.95%,同比降低0.08个百分点,继续保持业内领先优势。货币资金近1400亿元,为短期借款及一年内到期债务的2.1倍,资金结构安全。

(5)不动产生态发展平台加速成型

报告期内,保利物业于香港联交所主板上市,募集资金规模达53.82亿港元,引入新加坡政府投资公司、高瓴资本、中国国有企业结构调整基金股份有限公司、中国交通建设集团有限公司等国际知名基石投资人,获得国际资本市场广泛认可。截至报告期末,保利物业在管面积达到2.87亿平米,合同面积达到4.98亿平米,物业管理项目超过1000个。报告期内实现营业收入59.67亿元,同比增长41.1%,净利润5.03亿元,同比增长49.7%。根据中国指数研究院2019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四,央企物管公司中排名第一。截至2020年4月14日,公司市值达416亿港元。

销售代理平台合富中国持续推进整合工作,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,市场竞争力持续提升。

商业管理板块管理面积达268万平方米,其中购物管理中心管理面积达153万平米,酒店管理面积达94万平米,以轻资产模式实现品牌及管理输出。

不动产金融方面,公司在管基金管理规模近1200亿元,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)前瞻及坚定的战略定力

自1992年成立之初,公司基于对中国城镇化进程及行业发展机遇的趋势判断,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。在行业周期波动中,公司始终坚定看好房地产行业,毫不动摇地坚持房地产开发的主业地位,取得了持续稳健的发展。2019年实现签约销售4618亿元,位列行业前五、央企第一。

面对行业发展进入新阶段,公司在继续把握房地产主业机遇的同时,提出“以不动产投资开发为主体,以综合服务和不动产金融为两翼”的发展战略,构建不动产生态发展平台。通过延展不动产全产业链,提前布局物业管理、销售代理、会展、康养等服务领域,为人民美好生活提供综合解决方案;以产融结合为经营理念,发挥资本对产业的赋能优势,不断丰富不动产生态平台内涵。

(2)极具竞争优势的资源储备

经过27年的发展积累,公司形成了完善的全国化产业布局优势,完成了以中心城市为核心,以城市群、都市圈为延展的区域布局结构,契合国内区域经济发展、人口、产业的长期趋势。截至2019年末,公司拥有在建面积13158万平方米、待开发面积8112万平方米,其中38个核心城市占比达58%,项目资源丰富且质地优良,为公司的持续发展奠定坚实基础。

公司具备多元化的资源拓展能力,除了公开市场招拍挂方式以外,还通过旧城改造、产业拓展、兼并收购等灵活的拓展方式低成本获取项目资源,持续优化资源储备。

(3)不动产生态发展平台加速成型

围绕房地产开发主业,公司整合上下游产业链资源,在综合服务与不动产金融领域形成了物管、经纪、商管、建筑、房地产基金、会展、文旅、康养、教育、公寓等产业协同发展的格局,两翼产业市场空间巨大,发展前景广阔,是公司未来新的规模与利润增长点。

依托房地产开发主业的稳健发展,公司两翼产业加快塑造核心业务能力,市场化运作和企业经营能力逐步提升。报告期内保利物业于香港联交所主板成功上市,销售代理平台合富中国市场规模与地位稳步提升,在商管、建筑、房地产基金、会展、文旅、康养、教育、公寓等产业积极推进产业资源整合,提升经营能力。同时,两翼产业的稳步发展,协同地产主业通过产业合作方式获取优质项目资源,为地产主业在社区服务、销售渠道、资产管理等方面提供大力支持,主业与两翼产业之间形成了相互促进、协调发展的良好效应。

(4)多元化、低成本融资优势,突出的资产管理能力

作为地产龙头企业,公司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,具备在不同市场环境下,快速、充分获取资金的能力。同时,凭借央企信用优势,公司在各大金融机构获得充足授信,报告期末,公司银行贷款授信总额5170亿元,剩余未使用额度为2690亿元,融资资源充裕;公司有息负债综合融资成本仅约4.95%,拥有极具竞争力的融资成本优势。

报告期内实现销售回笼超4300亿元,回笼率高达93%,具备优秀的资金管理能力。资产负债率仅为77.79%,净负债率56.91%,为行业较低水平,资产结构稳健,抗风险能力突出。公司已获得大公、中诚信等国内顶级评级公司“AAA”主体信用评级,并且获得国际信用评级机构标准普尔、穆迪、惠誉分别给予公司“BBB”、“Baa2”、“BBB+”主体信用评级,展望为稳定。

(5)央企背景及突出的品牌影响力

公司是国务院国资委管理的大型中央企业中国保利集团有限公司控股的大型国有房地产上市公司,也是中国保利集团有限公司旗下房地产业务的主要运作平台,央企背景使公司获得广泛信赖,竞争优势突出。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,诚信、负责任的品牌形象得到社会的广泛认可,2019年末,公司品牌价值达883.66亿元,连续十年蝉联“中国房地产行业领导公司品牌”,位列福布斯世界500强第245位。

(6)专业、高效的管理团队,诚信、务实的企业文化

公司管理团队人员稳定、项目运作经验丰富、管理能力突出,能够及时应对复杂多变的宏观经济形势,保持公司平稳较快发展。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,具备强大的团队凝聚力。同时,公司坚持军旅文化与现代企业管理相融合,建立了权责明确、科学灵活的决策体系,并通过内部审计、绩效考核、组织监督等机制,打造出务实、规范、执行高效的团队,保障公司战略高效落地。高度重视人才培养,持续优化多层次培训体系,为公司持续健康发展提供坚实的人才保障。

在肩负家国建设使命,坚守央企社会责任的过程中,公司倡法尚德、诚信经营,将“务实、创新、规范、卓越”的经营理念,将“奋发向上、团结协作、乐于奉献、规范诚信、纪律严明”的企业精神,融入公司的规章制度和管理行为,成为支撑公司发展的软实力。

4 公司发展未来发展的讨论与分析

(1)公司发展战略

在十三五规划末期,公司结合行业发展新趋势与市场新特点,基于“不动产生态发展平台”的发展战略,坚持以不动产投资开发为主,以综合服务与不动产金融为翼,实现企业高质量发展。

不动产投资开发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,同归房屋居住属性,不断提升产品设计与配套服务水平;加大核心城市及重点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,公司将积极发展和培育不动产产业链业务,在做好主业协同的基础上,持续提升市场化竞争力,打造新的盈利增长点。一方面,以产业金融服务为主线,加快发展物业、代理、商管、建筑等核心板块,运用资本力量快速提升市场化程度;同时重点培育会展、文旅、康养、教育、公寓等潜力板块,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。另一方面,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,提升产业链投资效益及资本运作能力,通过并购基金、资产证券化、产业基金等方式,加大主业与多元产业协同;积极推进普惠金融,充分发挥客户资源优势,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直接投资3150亿元,计划新开工面积4300万平方米,计划竣工面积3400万平方米。

(3)可能面对的风险

2016年以来,房地产调控保持政策定力,突出“房住不炒”的导向,坚定“以稳为主”的行业主基调,一系列的调控政策和农分的市场竞争导致行业利润空间被压缩,对企业的战略引领能力提出更高的要求。其次,伴随着一城一策的政策效果显现,市场的投资逻辑和节奏需匹配企业更精细化的动态经营策略,同时市场突发的扰动因素如疫情事件或需企业更及时的管控响应速度。此外,住房回归居住本质,市场对商品房的设计运营和多元配套服务提出更高质量诉求,对房地产企业的资源整合能力和持续发展能力也提出更高挑战。

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

本公司根据财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》规定的财务报表格式编制2019年度合并及母公司财务报表,将资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示,“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”,比较数据相应调整。

本公司执行财政部修订的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》和《企业会计准则第37号——金融工具列报》,对首次执行日未终止确认的金融工具,按修订后的准则追溯调整之前的确认和计量,并调整当年年初的留存收益和其他综合收益;涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的,不作调整。

保利物业及其子公司因2019年在香港联交所主板上市而按照国际会计准则委员会颁布的《国际会计准则》编制财务报表,因此在境内按照财政部颁布的《企业会计准则》编制报表时提前执行新收入准则《企业会计准则第14号-收入》和新租赁准则《企业会计准则第21号——租赁》。

本公司执行财政部修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第12号——债务重组》,在本报告期内无重大影响。

详见2019年度审计报告中第十一节“三、重要会计政策及会计估计-(三十)重要会计政策和会计估计的变更”。

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

本期新纳入合并范围的子公司129家,本期不再纳入合并范围的子公司17家,具体情况详见2019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:2020-019

第六届董事会第二次会议决议公告

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”)第六届董事会第二次会议于2020年4月14日在北京市新保利大厦20层会议室,广州市保利国际广场北塔31层会议室以现场结合通讯方式召开,会议由董事长宋广菊女士召集和主持,会议应参加表决董事三名,实际参加表决董事九名。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9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2019年度董事会工作报告的议案》。

二、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2020年度投资计划的议案》。

2020年公司计划房地产及相关产业直接投资总额3150亿元。

同意提请股东大会授权经营层具体执行2020年度投资计划,并给予如下具体授权:

1.在不超过年度投资计划总额的前提下,授权经营层根据具体项目情况调整在建权建项目及拓展项目的投资金额;

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

三、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2019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[2020]第ZG10772号审计报告予以确认。

四、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2019年度利润分配预案的议案》。

同意以截至2019年12月31日公司实际总股本11,932,675,162股为基数,每10股派发现金红利8.20元(含税),共计分配利润9,784,793,632.84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。

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2019年度利润分配方案公告》(公告编号2020-021)。独立董事意见详见附件1。

五、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2019年度报告及摘要的议案》。

2019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9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)2019年度审计工作总结)的议案》。

七、董事会以9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)2020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。

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续聘会计师事务所的报告》(公告编号2020-022)。独立董事意见详见附件1。

八、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2019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2019年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案》(公告编号2020-023)。

九、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2020年度对外担保的议案》。

为满足2020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担保额度为不超过30亿元;

(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2020年年度股东大会召开前,在2019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2020年1月1日起生效。

十、关联董事回避,非关联董事一致同意通过《关于向中国保利集团有限公司申请借款及担保的议案》。

同意公司继续向中国保利集团有限公司及其下属公司(不含保利财务有限公司)申请的借款额度,额度保持不变,分别为不超过100亿元,中国保利集团有限公司对公司的借款年利率为其实际融资成本增加不超过1个百分点;对公司提供的担保按不超过年实际担保金额的1%收取担保费。

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公司与中国保利集团有限公司申请借款和担保的关联交易公告》(公告编号2020-024)。独立董事意见详见附件1。

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》。

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2020-025)。独立董事意见详见附件1。

十二、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于注册100亿元中期票据的议案》。

同意公司向银行间交易协会申请注册发行100亿元普通中期票据;

同意提请股东大会授权公司经营层全权处理上述注册事项,以及后续发行普通中期票据的全部事宜,包括但不限于:

1.决定普通中期票据发行上市的具体事宜,包括但不限于是否分期发行、各期发行金额及期限、发行方式、还本付息方式、承销方式、定价方式、票面利率、募集资金用途、偿债保证措施、担保事项、债务融资工具上市、发行与上市场所、专业机构的选择、回售与赎回方式等;

2.代表公司签署与普通中期票据注册、发行的所有相关协议及其他必要文件等,并按照规定进行披露;

3.采取所有必要的行动,办理其他与上述普通中期票据注册、发行相关的具体事宜;

4.以上授权自股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

十三、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2019年度内部控制评价报告的议案》。

2019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)。

十四、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2019年度社会责任报告的议案》。

2019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9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于聘请董事、监事及高级管理人员责任险的议案》。

同意购买董事、监事及高级管理人员责任险及相关其他条款,并提请股东大会授权经营层在方案范围内办理责任保险购买的相关事宜(包括但不限于确定其他相关责任人员;确定保险公司;确定保险金额、保险费及其他保险条款;选择及聘任保险经纪公司或其他中介机构;签署相关法律文件及处理与投保相关的其他事项等),以及在今后董监高责任险保险合同期满时或之前办理与续保或者重新投保等相关事宜。独立董事意见详见附件1。

十六、董事会以9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》。

十七、董事会以9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,由于刘优工作调动,陈冬桔、涂青玲、张冬梅等3人退休,罗北生、冯健成、潘玉霞、刘百灵、张念冰、王穗川、马士勇、吴亚东、沈紫峰、宋卫东等9人离职,刘竹峰、尹梅等2人免职。激励对象将由601名调整为585名,相应调减股票期权127.30万份,剩余股票期权3952.66万份。

十八、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于召开2019年年度股东大会的议案》。

以上第一至五项、第七项、第九至第十二项、第十五项议案须提交公司2019年年度股东大会审议。

特此公告。

保利发展控股集团股份有限公司董事会
二〇二〇年四月十六日

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,对公司第六届董事会第二次会议审议之相关事项发表独立