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、天职国际会计师事务所(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

公司拟以实施权益分派股权登记日总股本为基数,每10股派发现金红利7.30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、黄承談
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

公司是专注于房地产开发及销售的大型企业集团,经过近30年的稳健发展,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2432.08亿元,其中房地产开发收入达2263.76亿元,占比达93.08%,销售规模多年稳居行业前五、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,通过公开市场招拍挂、旧城改造、合作开发、兼并收购等多元化拓展方式,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,其中保利物业已于香港联交所主板上市。报告期内,公司两翼业务市场化收入达154.32亿元,两翼业务商业模式逐步成熟,市场化运作能力持续提升。

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

	2020年	2019年	本年比上年增减(%)	2018年
总资产	1,251,374,919,086.42	1,033,208,719,569.41	21.12	846,493,923,179.58
营业收入	243,094,868,536.68	235,933,564,582.09	3.04	194,513,842,492.17
归属于上市公司股东的净利润	28,948,429,856.66	27,959,019,793.11	3.54	18,903,715,264.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	28,200,416,400.78	27,164,249,069.24	3.81	18,050,260,847.42
归属于上市公司股东的净资产	180,231,098,579.00	156,021,944,764.20	15.52	121,922,515,914.16
经营活动产生的现金流量净额	15,150,477,619.73	39,155,315,735.10	-61.31	11,893,321,359.64
基本每股收益(元/股)	2.42	2.35	3.21	1.59
稀释每股收益(元/股)	2.42	2.35	3.21	1.59
加权平均净资产收益率(%)	17.10	21.01	减少3.91个百分点	16.63

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	23,822,994,137.47	49,854,445,787.67	43,726,617,111.69	125,690,811,499.85
归属于上市公司股东的净利润	2,379,343,780.02	7,744,331,926.75	3,079,888,158.15	15,744,865,991.74
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,341,442,248.84	7,374,122,344.77	3,159,103,145.36	15,325,748,661.81
经营活动产生的现金流量净额	-30,100,935,409.42	4,857,091,095.24	7,085,886,282.85	33,308,435,651.06

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

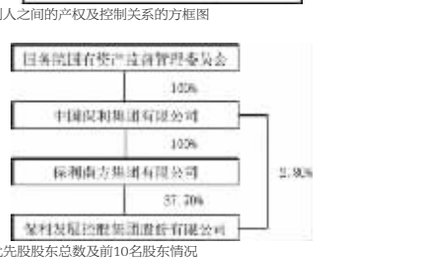
截止报告期末普通股股东总数(户)						226,666
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)						250,120
前10名股东持股情况						
股东名称(全称)	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		股东性质
				股份状态	数量	
保利南方集团有限公司	4,511,874,673	37.7	0	无		国有法人
香港中央结算有限公司	513,483,329	4.29	0	无		其他
泰康人寿保险有限责任公司-分红-个人分红-019L-FH002沪	491,870,268	4.11	0	无		其他
中国证券金融股份有限公司	357,138,847	2.98	0	无		国有法人
中国保利集团有限公司	334,587,645	2.8	0	无		国有法人
华美国际投资集团有限公司	208,630,000	1.74	0	质押	135,650,000	境内非国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	179,655,800	1.5	0	无		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		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		其他
全国社保基金一一八组合	103,046,951	0.86	0	无		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

√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

√适用　□不适用

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	0	3.4	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(第二期)	15保利02	136088	2015年12月11日	2022年12月11日	0.5	3			
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	0	4			
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	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年2月25日	2021年2月25日	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			
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			
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年9月29日	2025年9月29日	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年9月29日	2027年9月29日	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年1月29日	2026年1月29日	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年1月29日	2028年1月29日	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年3月16日	2026年3月16日	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年3月16日	2028年3月16日	9.4	3.9			

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用　□不适用

2020年1月15日,公司按期支付公司债券“16保利01/02”存续期内第四年的利息。

2020年2月25日,公司按期支付公司债券“16保利03/04”存续期内第四年的利息。

2020年12月11日,公司按期兑付公司债券“15保利01”存续期内剩余本金和第五年的利息,完成“15保利01”到期兑付并摘牌,并按期支付公司债券“15保利02”存续期内第五年的利息。

报告期内,公司债券“20保利03/04/05/06”和“21保利01/02/03/04”未到付息兑付日期,无付息兑付情况发生。

5.3 公司债券评级情况

√适用　□不适用

大公国际资信评估有限公司于2020年3月6日出具了《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》,于2020年5月28日分别出具了《保利发展控股集团股份有限公司公开发行2020年公司债券(第二期)信用评级报告》和《保利发展控股集团股份有限公司主体与相关债项2020年度跟踪评级报告》,于2020年9月11日出具了《保利发展控股集团股份有限公司公开发行2020年公司债券(第三期)信用评级报告》,于2021年1月11日出具了《保利发展控股集团股份有限公司公开发行2021年公司债券(第一期)信用评级报告》,于2021年3月2日出具了《保利发展控股集团股份有限公司公开发行2021年公司债券(第二期)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,确定公司的主体长期信用等级维持AAA,评级展望稳定,“15保利01/02”、“16保利01/02/03/04”、“20保利01/03/04/05/06”和“21保利01/02/03/04”的信用等级为AAA,表明公司偿债能力及债券安全性极强,基本不受不利经济环境的影响,违约风险极低。本次评级结果与2019年度评级结果相同,相关评级报告已刊登于上交所网站。

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“20保利发展MTN001”、“20保利发展MTN002”、“20保利发展MTN003”、“20保利发展MTN004”、“20保利发展MTN005”、“21保利发展MTN001”和“21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

√适用　□不适用

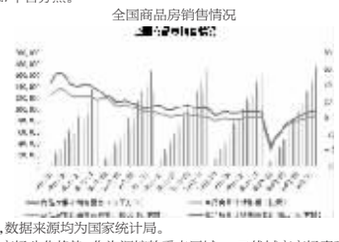
主要指标	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	78.69	77.79	提高0.91个百分点
EBITDA全部债务比	19.15	20.29	降低1.14个百分点
利息保障倍数	3.66	3.78	-3.21

三、经营情况讨论与分析

1、市场回顾与展望

2020年,新冠肺炎疫情对中国经济及房地产行业造成一定的冲击,行业政策、流动性等经历了从宽松扶持到定向收紧的转换,全年市场总体表现出较强的韧性。2020年,全国商品房销售金额17.36万亿元,同比增长8.7%,增速较2019年同期增长2.2个百分点;商品房销售面积17.61亿平方米,同比增长2.6%,增速较2019年同期增长2.7个百分点。

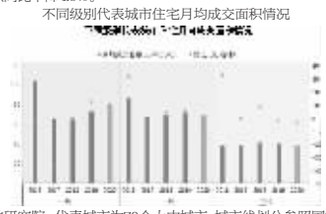
全国商品房销售情况



注:除另行说明外,数据来源均为国家统计局。

2020年,行业延续市场分化趋势。作为调控的重点区域,一二线城市市场表现各异。其中一线城市热度稳中有升,成交面积同比增长9.7%;二线城市市场出现波动,成交面积较去年同期下降3.3%;三线城市延续弱化趋势,成交面积同比下降4.0%。

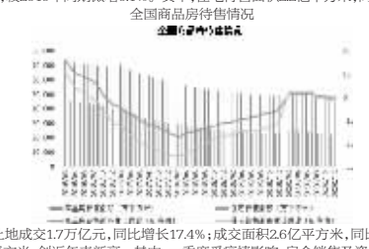
不同级别代表城市住宅月均成交面积情况



数据来源:中国指数研究院。代表城市为70个大中城市,城市线划分参照国家统计局标准。一线包括北京、上海、广州、深圳4个城市;二线包括天津、石家庄、太原、呼和浩特、沈阳、大连、长春、哈尔滨、南京、杭州、宁波、合肥、福州、厦门、南昌、济南、青岛、郑州、武汉、长沙、南宁、海口、重庆、成都、贵阳、昆明、西安、兰州、西宁、银川、乌鲁木齐31个城市,主要指各省会城市和副省级城市;三线城市包括唐山、秦皇岛、包头、锦州、吉林、牡丹江、丹东、无锡、扬州、徐州、温州、金华、蚌埠、安庆、泉州、九江、赣州、烟台、济宁、洛阳、平顶山、宜昌、襄阳、岳阳、常德、韶关、湛江、惠州、三亚、桂林、北海、泸州、南充、遵义、大理35个城市,主要指地级市。

2020年初受销售活动暂停影响,库存商品房面积自2016年以来首次出现回升。进入3月份疫情防控情况好转,市场逐步升温,库存去化速度加快,库存商品房面积不断下降。截至2020年末,全国商品房待售面积5.0亿平方米,较2019年同期微增0.1%。其中,住宅待售面积2.2亿平方米,同比微降0.4%。

全国商品房待售情况

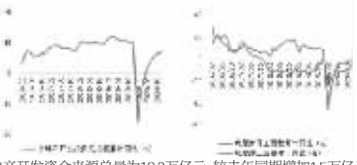


2020年,全国土地成交1.7万亿元,同比增长17.4%;成交面积2.6亿平方米,同比下降1.1%;平均土地成交单价6762元/平方米,创近年来新高。其中,一季度受疫情影响,房企销售及资金回笼压力增大,叠加政府土地供应规模减少,土地成交规模下降。二季度以来,各地供地力度加大,同时得益于销售市场回暖及流动性宽松影响,企业拿地力度加强,土地市场迅速升温,呈现量价齐升的态势。进入下半年后,宏观流动性边际收紧,“三道红线”政策试点推行,土地市场趋于理性,成交价款累计规模增速趋缓,但仍稳中有升。

全国土地市场成交情况

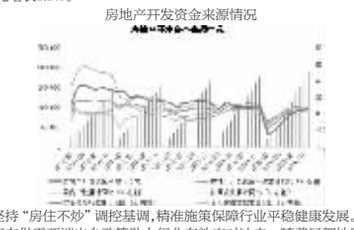
2020年,房地产开发投资完成额14.1万亿元,同比增长7.0%,增速自6月份转正以来不断扩大。受新冠肺炎疫情影响,人口流动及房屋施工活动停滞、行业工程施工进程放缓,导致企业开竣工进度受到冲击。2020年,全国房屋新开工面积22.4亿平方米,累计同比下降1.2%;房屋竣工面积9.1亿平方米,累计同比下降4.9%。

全国房地产开发投资情况全国房屋开竣工情况



2020年,全国房地产开发资金来源总量为19.3万亿元,较去年同期增加1.5万亿元,同比增长8.1%。其中受下半年房地产信贷边际收紧的影响,全年国内贷款为2.7万亿元,同比增长5.7%,增速落后于资金总量增长。房企自筹资金、定金及预收款分别为6.3万亿元和6.7万亿元,同比分别增长9.0%和8.5%;个人按揭贷款3.0万亿元,同比增长9.9%。

房地产开发资金来源情况



报告期内,中央坚持“房住不炒”调控基调,精准施策保障行业平稳健康发展。上半年受疫情影响,经济下行压力加大,政府在供需两端出台政策助力行业有效应对冲击。随着局部地区市场转热,地价、房价迅速升温,地方政府因城施策调控力度加强,市场过热的情况得到控制;而中央则通过“三道红线”、“房地产贷款集中度管理制度”等宏观调控进一步完善行业长效机制与房地产金融监管体系,力促市场回归理性,引导行业健康发展。

长期来看,以人为核心的新型城镇化将是社会发展的总体趋势:人口向都市圈及城市群不断集聚,城市居民对居住面积及住房品质提升的需求持续增强,城市更新也将成为城市发展的重要内容,综合来看房地产行业发展的根本驱动力没有改变。同时,政府对房地产调控的决心不会动摇,“房住不炒”的基调不会改变。“三道红线”、“房地产贷款集中度管理制度”等行业长效机制的不断完善,标志着房地产行业将步入精准调控期,因城施策、因企施策将成为调控主基调,行业平稳健康发展的基础正不断夯实。短期内,区域分化、局部区域市场周期性波动将是行业发展常态。随着宏观经济恢复形势向好,市场流动性或将边际收紧,房地产行业流动性压力进一步加剧。同时,房企原有高杠杆的经营模式受到冲击,而产品品质、成本管控、服务等综合能力将成为下阶段房企的竞争核心。

2、报告期内主要经营情况

(1)多措并举抗击疫情,践行央企社会担当

2020年新冠肺炎疫情对国内经济及居民生产生活造成巨大冲击,公司积极统筹推进各业务板块协同作战,抓实抓细疫情防控,践行央企社会担当。在疫情爆发后第一时间集结海内外资源援驰疫区,累计捐赠现金及物资超4800万元。随疫情防控形势稳定,公司有序铺排复工复产计划,做好每日疫情内控工作,成为行业内首批复工复产的企业。同时,公司积极响应国家“稳就业”号召,在稳定原有就业人员的基础上,通过线上招聘、开通就业绿色通道等形式开展人才招聘活动,增加就业岗位供应,满足社会就业需求。

两翼产业积极投身防疫事业,将防疫工作与业务发展紧密结合。保利物业依托完善的防疫工作体系,坚守社区及公共服务项目防控一线,并开展物资代购、在线义诊等便民服务,全力保障业主需求。商业管理板块在积极抗疫的同时,与租户一起共克时艰,累计为2240个商家减免租金超千万元;同时帮助商家拓宽线上销售渠道,助力租户经营恢复。针对政府防疫需要,公寓公司主动提供武汉健吾项目客房用于康复病人的愈后隔离,确保疫情“零回头”。

(2)销售规模稳健增长,核心区域及城市深耕效果显著

2020年,公司实现签约金额5028.48亿元,同比增长8.88%,自4月份起连续8个月单月销售额创历史新高,市场占有率提升至2.90%;签约面积3409.19万平方米,同比增加9.16%。

报告期内,公司一二线城市及38个核心城市销售贡献分别为74%和75%。分区域来看,珠三角及长三角销售合计占比达52%,较去年提升6个百分点。2020年公司在16个城市排名市场第一,39个城市排名市场前三。单城签约过百亿城市15个,较2019年增加2个,合计销售贡献超2700亿元。其中广州、佛山合计销售规模超820亿,成都超200亿,上海、杭州、南京、北京等超100亿,核心区域及城市深耕效果显著。

(3)坚持深耕“中心城市+城市群”,把握窗口加大资源获取力度

报告期内,公司拓展项目146个,新增容积率面积3186万平方米,拓展成本2353亿元,分别同比增长19%和51%。公司坚持深耕“中心城市+城市群”,资源结构不断优化,全年38个核心城市拓展金额占比达83%,同比提升4个百分点,新增货量中住宅类占比约85%。受资源集中的影响,拓展平均楼面地价提升至7388元/平方米。

公司积极捕捉市场窗口,“不随众,不盲从”。报告期内,公司拓展溢价率仅为13%,低于行业平均溢价率水平。尤其在下半年土地市场趋于理性时,公司集中发力获取资源,三、四季度拓展金额占全年总投入的65%,为经营发展提供资源保障。

2020年公司实现新开工面积4630万平方米,竣工面积3986万平方米,截至报告期末,公司拥有在手资源17096万平方米,其中38个核心城市占比65%;其中待开发面积7747万平方米,可满足公司2-3年的开发需求。

(4)收入规模持续提升,利润稳健增长

报告期内,公司实现营业总收入2432.08亿元,同比增长3.06%,收入规模持续提升。其中房地产开发收入2263.76亿元,占比为93.08%;两翼产业实现市场化收入154.32亿元,同比增长36.49%,对公司的业绩贡献程度不断提升。报告期内,公司实现净利润400.48亿元,同比增长6.64%;归母净利润289.48亿元,同比增长3.54%。

报告期内,公司毛利率为32.59%,同比下降2.38个百分点,主要由于2017-2018年获取的高地价项目成为结转主力,相应拉低利润率水平。随着合作项目增多并逐步进入结转期,公司实现投资收益61.41亿元,同比大幅增长65.91%。同时,公司本年税金等支出的减少有效对冲了毛利下滑的影响,2020年公司净利率为16.47%,同比增长0.56个百分点。

(5)强化现金管理能力,资产负债结构不断优化

报告期内,行业融资监管趋严,房企资金面承压,公司不断强化现金管理能力,抢抓现金回笼,提升销售质量。2020年公司累计实现销售回笼4706亿元,回笼率为93.6%。报告期内新增直接债务融资83.1亿元,平均成本3.60%,以低成本储备长期发展资金。截至报告期末,公司有息负债综合成本仅约4.77%,同比降低0.18个百分点,继续保持业内领先优势。

公司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78.69%,剔除预收账款资产负债率68.74%,净负债率56.55%,现金短债比1.82,均符合“三道红线”中绿档企业标准。

(6)提升管控精度与力度,夯实高质量发展基础

公司以降本增效为导向,加强对房地产开发流程管理的精度与力度,提升公司发展质量。公司大力推进产品及品牌标准化,建立由营销、技术、成本、工程等中心组成的“大产品”体系,明确多个管控节点,开发周期及建安支出进一步压缩。

2020年,公司定型楼栋标准化应用率超70%,产品品牌一体化达标率98%,“天字系”产品获评2020年度中国房企住宅产品线品牌价值力TOP10等多项荣誉;项目开发效率明显提升,开发周期提效近4个月,其中新项目首开提效近2个月。在成本管控方面,标准化产品的推广进一步扩大了公司的集采范围,2020年公司集采率达95.3%,同比提升约3个百分点,集采的规模效应有效地降低建安成本,有助于项目盈利水平的提升。

(7)两翼业务规模持续扩大

保利物业业务规模再上新台阶,发展质量不断提升。截至报告期末,在管面积达到3.80亿平方米,合同面积达到5.67亿平方米,合同管理项目1948个。2020年,保利物业实现营业收入80.37亿元,同比增长35%。同时,保利物业品牌影响力不断加强,在中国指数研究院2020年物业服务企业上市公司十强中排名第三位,央企物管公司中排名第一,品牌价值超122亿元。

保利商业行业影响力不断提升。2020年新签约购物中心20个,截至报告期末已开业大型购物中心26个,开业面积178万平方米,分布于广州、上海、武汉等14个城市。在2020年观点指数研究院“中国商业地产TOP100”排名中,保利商业由去年的第26位跃升至第12位。

保利酒管积极拓展自主品牌输出、特许经营等多种发展模式,形成四大自有品牌系列,并与洲际、万豪等国际品牌建立深度合作关系。2020年新签约项目10个,截至报告期末已开业酒店18个,客房数4517间。保利酒管与保利商业同获任第十四届全国运动会唯一指定商业服务运营商。

销售代理平台持续加强市场化拓展,报告期内销售代理业务覆盖全国200多个城市,代理项目超2200个,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逾1400亿元,其中信保基金、保利资本均获《中国房地产金融》2020年度“中国最具实力房地产基金TOP10”。

3、公司核心竞争力分析

(1)卓越出色的战略管理能力

自1992年成立之初,公司便确立了房地产开发业务的核心地位。在行业近三十年的周期波动中,始终坚定看好房地产行业发展趋势。正是得益于清晰的战略方向与坚定的战略执行力,公司能够在周期波动中始终保持稳健发展的态势,不断巩固自身行业龙头地位,销售规模连续多年稳居行业前五,央企第一。

进入行业发展的下半程,公司积极顺应房地产行业新阶段、新特点,不断丰富战略内涵,精准地提出“以不动产投资开发为主体,以综合服务和不动产金融为翼”的发展战略,在坚持房地产开发主业的同时,纵向以产业链为延伸,打通投资、设计、施工、代理、销售、物管等全链条服务;横向以地产相关多元业态为扩展,在住宅、写字楼、酒店、购物中心等生态中,为用户提供全方位的综合服务,形成了地产相关多元化的业务能力和产业布局。

(2)杰出优异的财务管理能力

作为房地产行业的央企龙头,公司注重资产规模增长与质量提升的有机结合,在多轮行业波动中锻造出卓越的财务管理能力,实现国有资产的保值增值与结构优化的平衡。自上市以来,公司总资产实现了15年75倍的跨越式增长,截至报告期末总资产规模突破1.25万亿,规模体量再创新高。同时,公司基于对行业长期发展规律的把握,加快资金周转与回笼,持续保持健康的资产负债结构,满足“三道红线”的绿档企业标准,具备了兼顾风险防范与持续扩张的能力。

(3)优质充足的资源储备

公司坚持“中心城市+城市群”深耕战略,经过近30年的发展和积累,形成了以中心城市为核心,以城市群、都市圈为延展的布局体系,资源储备丰富且质地优良。截至2020年末,公司拥有在手资源17096万平方米,其中38个核心城市占比65%;其中待开发面积7747万平方米,可满足公司2-3年的开发需求。

(4)健全完备的不动产生态体系

经过多年的积累与发展,公司已形成完备的不动产生态体系,依托房地产开发主业的稳健发展,公司两翼产业通过与主业在资源、人才、资本、科技、信息等方面的链接,业务能力得到快速提升,市场化运作水平不断提高。而两翼产业的稳步发展也对地产主业形成良性互动,在协同地产主业通过产业合作方式获取优质项目资源的同时,通过社区综合服务、销售渠道及代理、资产管理等内容,进一步提升和丰富了公司住宅产品的内含价值。

(5)专业高效的管理团队

公司管理团队兼具经济、营销、投资、设计等多元化专业背景人才,人员结构稳定、项目运作经验丰富、管理能力突出,能够根据复杂多变的宏观经济形势和行业环境灵活优化经营策略,保证公司战略的高效落地。在团队激励方面,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,统一公司目标与个人目标,构建强大的团队合力。

(6)广受认可的央企形象

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旗下房地产业务的主要运作平台。央企背书增进了公司与地方政府、合作伙伴之间良好的互信关系,使公司在多元化拿地及合作开发等环节更具优势;同时,央企稳健经营的特点助推公司多渠道、低成本获取资源,保障公司在快速变化的市场环境中,具备充足的融资头寸和极强的资金成本优势;此外,可靠的央企形象帮助公司获得消费者的广泛信赖,公司也通过优质的产品与服务输出不断增强客户对品牌的认可。2020年末,公司品牌价值达1205亿元,连续十一年蝉联“中国房地产行业领导公司品牌”,位列福布斯世界500强第172位。

4、公司发展未来发展的讨论与分析

(1)公司发展战略

在十三五期间,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,公司将坚持做强做优开发业务。在“房住不炒”的政策引领下,坚持产品的刚性及改善性需求定位,回归房屋居住属性,不断提升产品设计与配套服务水平;坚持“中心城市+城市群”的城市深耕策略,提升城市研判精准度,把握区域市场结构性机会;发挥央企资源整合优势,创新拓展方式,加大城市更新等多元化拓展力度;加快项目开发建设进程,落地精细化管理,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,持续提升两翼产业核心竞争力及市场化水平,聚力打造新的行业标杆。一方面,以产业链价值挖掘与资产经营为主线,持续优化产业布局和资源配置,巩固物业等板块的龙头地位,加速培育商管、会展等潜力板块,大力孵化健康养老等产业,完善综合服务布局;强化自持物业管理,打通全周期经营管理机制,提高资产收益水平。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程度,加强产业链投资及资本运作能力,推动产融结合,充分发挥产业金融在探索布局新兴战略业务领域的引领作用,打造新的利润增长极。

(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3950亿元,计划新开工面积4900万平方米,计划竣工面积4000万平方米。

(3)风险与机遇

中央坚持“房住不炒”调控基调,行业政策保持定力,房地产审慎监管与长效机制不断完善,房企通过高杠杆谋求扩张的路径依赖将被打破,行业市场格局及发展模式存在不确定性;各地政府因城施策,一二线城市调控力度加大,区域市场进一步分化,对房企的市场研判能力提出更高的要求,企业经营战略及决策需更加动态化、精细化;同时,宏观政策保持相对稳定,货币政策逐步回归常态,整体呈现边际收紧趋势,叠加房企融资调控政策趋严,行业融资难度及债务风险敞口增大,对企业融资和运营能力提出更大的挑战。

面对调控力度增大、资金面承压、行业发展模式变化等潜在风险,公司将坚持“中心城市+城市群”深耕战略,做好区域市场研判工作,把握结构性机会,发挥公司在产品、品牌等方面的专业优势,继续巩固行业地位。同时坚持以现金流管理为核心,提升项目开发效率,抢抓销售与资金回收,加快释放存量资金,拓展多元融资渠道,持续优化资产负债结构,确保各项指标符合监管要求,保持“绿档”房企优势。此外,公司将积极关注房地产行业集中度提升带来的发展机会,做大开发业务规模,提升资源储备质量;同时坚持“一主两翼”的发展战略,加大对两翼产业的培育力度,把握产业链上下游拓展机会,推进多元化业务发展,形成新的业务增长极。

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

√适用　□不适用

公司自2020年1月1日起执行财政部修订的《企业会计准则第14号——收入》(财会[2017]22号),执行该准则对公司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,对相关科目分类和计量作出如下调整:

(1)除适用租赁准则的预收租金仍在“预收款项”列报外,将“预收款项”重分类至“合同负债”、“其他流动负债”科目;

(2)公司因签订销售合同发生的直接增量成本在“其他流动资产”列报,并于确认相应收入时摊销至“销售费用”等科目;

(3)公司根据新旧准则衔接规定,按照首次执行新收入准则的累积影响数,调整2020年年初留存收益及其他相关项目金额,对可比期间信息不进行调整。

详见“第十一节 财务报告——五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明”。

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149家,本期不再纳入合并范围的子公司11家,具体情况详见2020年度审计报告中的财务报表附注“七、合并范围的变更”和“八、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:2021-019

保利发展控股集团股份有限公司第六届董事会第六次会议决议公告

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”)第六届董事会第六次会议于2021年4月16日在北京市新保利大厦28层会议室以现场结合通讯方式召开,会议召集人为公司董事长宋广菊女士,会议应参加表决董事九名,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2020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2021年度投资计划的议案》。

2021年公司计划房地产及相关产业直接投资3950亿元。

同意提请股东大会授权经营层具体执行2021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项目情况调整在建拟建项目及拓展项目的投资金额;

2、在不超出年度投资计划总额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2020年度财务决算的议案》。

本次财务决算结果经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并以天职业字[2021]20842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2020年度利润分配预案的议案》。

同意以实施权益分派股权登记日总股本为基数,每10股派发现金红利7.30元(含税),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。若在本议案审议通过日至实施权益分派股权登记日之间公司总股本发生变动的,公司拟维持每股分配金额不变,相应调整分配总额。

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2020年度利润分配方案公告》(公告编号2021-021)。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2020年年度报告及摘要的议案》。

2020年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(审计委员会关于天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)2020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》。

同意续聘天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)为公司(含下属子公司)2021年度财务审计机构和内部控制审计机构,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公告》(公告编号2021-022)。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2020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2020年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》(公告编号2021-023)。

九、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2021年度对外担保的议案》。

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2021年度对外提供担保的公告》(公告编号2021-024)。独立董事意见详见附件1。

十、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2021-025)。独立董事意