

保利房地产（集团）股份有限公司

2011 年年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料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、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于 www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 如有董事未亲自出席董事会，应当单独列示其姓名

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席董事的说明	被委托人姓名
张振高	董事	工作原因	彭碧宏
王小朝	董事	工作原因	彭碧宏

1.3 公司年度财务报告已经大信会计师事务所有限公司审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人宋广菊、主管会计工作负责人朱铭新及会计机构负责人张曦声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	保利地产
股票代码	600048
上市交易所	上海证券交易所

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	岳勇坚	黄海
联系地址	广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 30 层董事会办公室	
电话	020-89898833	
传真	020-89898666-8831	
电子信箱	stock@polycn.com	

§ 3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2011 年	2010 年	本年比	2009 年
--------	--------	--------	-----	--------

			上年增 减 (%)	
营业总收入	47,036,222,186.18	35,894,117,625.86	31.04	22,986,607,600.50
营业利润	9,964,091,046.45	7,424,461,491.66	34.21	5,220,302,444.90
利润总额	10,074,092,101.61	7,404,574,649.86	36.05	5,379,047,462.35
归属于上市公司股东的净利润	6,530,945,957.44	4,919,983,998.37	32.74	3,519,226,528.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	6,461,614,007.44	4,928,069,176.79	31.12	3,414,017,080.71
经营活动产生的现金流量净额	-7,921,907,455.97	-22,369,895,862.26	不适用	-1,144,791,232.46
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
资产总额	195,014,565,272.62	152,327,972,577.53	28.02	89,830,723,861.34
负债总额	152,950,155,487.36	120,307,641,793.60	27.13	62,869,175,061.39
归属于上市公司股东的所有者权益	35,257,660,615.91	29,709,290,130.47	18.68	25,088,237,101.19
总股本	5,948,328,659.00	4,575,637,430.00	30.00	3,519,721,100.00

3.2 主要财务指标

主要财务指标	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元 / 股)	1.10	0.83	32.53	0.63
稀释每股收益 (元 / 股)	1.10	0.83	32.53	0.63
用最新股本计算的每股收益 (元/股)	不适用	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	1.09	0.83	31.33	0.61
加权平均净资产收益率 (%)	20.20	18.02	增加 2.18 个百分点	18.64
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	19.99	18.05	增加 1.94 个百分点	18.08
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	-1.33	-4.89	不适用	-0.33
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	5.93	6.49	-8.63	7.13
资产负债率 (%)	78.43	78.98	减少 0.55 个百分点	69.99

3.3 非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011 年金额	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	-4,533,692.77	1,507,479.28	-35,413.46
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	1,561,662.48		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取			1,008,158.76

得的投资收益			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	112,973,085.45	-19,789,254.06	158,780,430.91
少数股东权益影响额	-9,508,870.19	8,330,252.14	-19,473,912.18
所得税影响额	-31,160,234.97	1,866,344.22	-35,069,816.01
合计	69,331,950.00	-8,085,178.42	105,209,448.02

§ 4 股东持股情况和控制框图

4.1 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

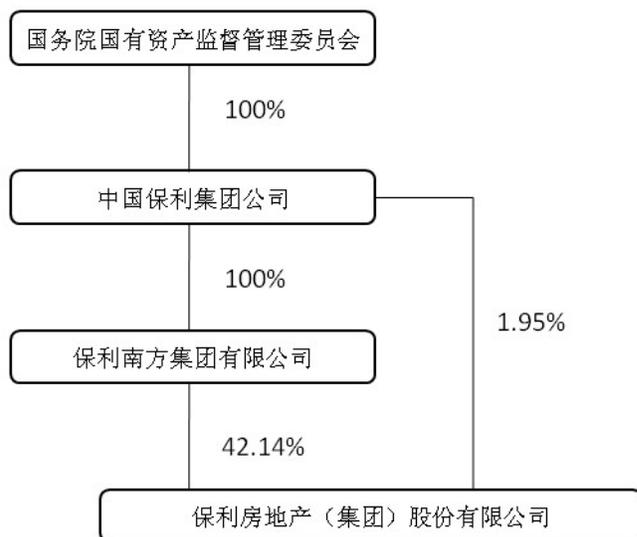
单位：股

2011 年末股东总数	129,832 户	本年度报告公布日前 一个月末股东总数	121,964 户		
前 10 名股东持股情况					
股东名称(全称)	股东性质	比例 (%)	持股总数	持有有限售条 件股份数量	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	2,506,597,041	0	0
广东华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	2.24	133,046,000	0	质押 51,190,100
全国社会保障基金理事会转持二户	国有法人	2.22	131,820,000	0	0
中国保利集团公司	国有法人	1.95	115,859,735	105,099,495	0
博时价值增长证券投资基金	其他	1.34	80,000,000	0	0
中国人寿保险股份有限公司一分红 —个人分红—005L—FH002 沪	其他	1.28	75,882,092	0	0
国信证券股份有限公司	其他	1.14	67,600,000	0	0
百年化妆护肤品有限公司	境内非国有法人	0.89	53,232,399	0	0
张克强	境内自然人	0.83	49,515,141	0	0
朱前记	境内自然人	0.80	47,878,656	0	0

前 10 名无限售条件股东持股情况

股东名称	期末持有无限售条件 股份的数量	股份种类
保利南方集团有限公司	2,506,597,041	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	133,046,000	人民币普通股
全国社会保障基金理事会转持二户	131,820,000	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	80,000,000	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司一分红—个人分红—005L—FH002 沪	75,882,092	人民币普通股
国信证券股份有限公司	67,600,000	人民币普通股
百年化妆护肤品有限公司	53,232,399	人民币普通股
张克强	49,515,141	人民币普通股
朱前记	47,878,656	人民币普通股
中国农业银行—富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	46,848,769	人民币普通股
上述股东关联 关系或一致行 动的说明	本公司第四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；本公司第九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。	

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析

(1) 市场形势分析

2011 年，国内房地产调控持续收紧。一方面，通过限购、限价、开征房地产税、取消房产交易税收优惠等方式抑制投机和投资需求，延缓改善性需求，下半年首次购房贷款利率的上浮更是压制了部分刚性购房需求；另一方面，通过 6 次上调存款准备金率、3 次加息收紧货币政策，严控房地产开发信贷规模，收紧房地产企业资金链，行业政策环境日趋严峻。

受政策调控影响，2011 年房地产市场出现一定调整，过热势头得以遏制。全年商品房销售面积和金额分别为 10.99 亿平方米和 5.91 万亿元，同比保持小幅增长，但增速较 2010 年回落超过 5 个百分点且呈逐季放缓趋势，其中 2011 年四季度销售面积同比下降近 7 个百分点。房价在市场持续调控的情况下开始松动。2011 年 12 月，全国 70 大中城市新建商品住宅价格环比回落的城市由年初的 3 个增加至 52 个。在销售和资金回笼速度趋缓、开发贷款总量同比大幅下降等因素综合影响下，房地产企业资金日趋紧张，投资热情减退，全年土地购置面积同比增速大幅回落 23 个百分点至 2.6%。

随着调控政策的持续深入，行业调控效果已逐步显现，房地产市场正朝着政府调控预期的方向发展。公司认为本轮调控的根本目的是抑制投机，促使房地产市场回归刚性居住需求和合理投资需求，促进行业的长远健康发展。

2011 年末至 2012 年“两会”期间，政府进一步明确了房地产调控决心，强调调控政策不放松。因此，公司认为 2012 年国内房地产调控不会转向，货币政策将稳中有松；在政府对普通住宅、保障性住房、首次购房需求支持政策的刺激下，中小户型的刚需产品仍将作为市场成交的主流，并将成为房地产市场平稳发展的主要支撑。同时，政府为保持经济增长而对调控政策进行微调，将成为影响市场走向的不确定性因素之一，购房者将在多变的政策环境中出现观望和反复，这些因素都将导致 2012 年的房地产市场呈现波动调整格局。

(2) 报告期内经营情况回顾

报告期内，面对复杂多变的市场形势，公司准确把握市场脉搏，坚持快速周转、以中小户型普通住宅开发为主的经营策略，取得了良好的经营业绩。

①以中小户型普通住宅迎合市场，实现销售业绩稳步增长。报告期内，公司商品房销售中住宅占比达 78%，其中 144 平方米以下的普通住宅成交套数占比达 90%。公司产品锁定主流刚性需求、适销对路，获得了市场的高度认可，全年实现销售签约金额 732.42 亿元，同比增长 10.69%，销售签约面

积达 650.29 万平方米，年销售去化率超 68%。

同时，公司规模化经营效益持续显现，市场份额稳步提升。2011 年，公司在广州地区销售额首次突破百亿元，在成都、佛山、北京、上海、天津等 5 个城市的销售额均超过 50 亿元；公司已进驻城市的市场占有率为 4.7%，其中当地市场占有率进入前三名的城市达 15 个。

②降本增效，持续提升盈利水平。报告期内，公司深入推进降本增效，继续保持良好的成本费用控制能力，将管理费用和销售费用占营业收入的比例控制在 1.6%和 2.7%的较低水平；房地产结算收入 451.32 亿元，同比增长 30.06%，结算毛利率 36.17%，同比回升 2.95 个百分点；全年实现营业收入 470.36 亿元，实现净利润 65.31 亿元，同比分别增长 31.04%和 32.74%。

③等量拓展，稳步扩大经营规模。报告期内，公司坚持等量拓展原则，进一步完善区域布局，适时补充公司发展所必需的项目资源。全年新进入合肥、郑州、石家庄、慈溪、德阳、通化等 6 个城市，新项目拓展 23 个，新增规划容积率面积 933 万平方米，新增权益容积率面积 677 万平方米，新拓展项目平均楼面地价 2582 元/平方米。

④资金收支平衡，财务状况稳健。报告期内，公司完成房地产直接投资 647 亿元，实现销售回笼 660 亿元，新增借款 369 亿元，期末货币资金余额 181.5 亿元，资金收支实现良好平衡。报告期末，公司资产负债率为 78.43%，较 2010 年下降了 0.55 个百分点；期末负债总额 1529.50 亿元，其中预收账款 709.28 亿元，扣除预收账款后，其他负债占总资产的比例为 42.06%，较 2010 年降低了 3.08 个百分点。同时，公司负债结构合理，一年内到期的有息负债仅为 139.25 亿元，占有息负债的 20.42%，财务稳健，短期偿债压力较小。

⑤商业地产租售并举，助力公司业绩提升。报告期内，公司抓住商业地产在市场调控中的销售机遇，实现商业物业销售签约额逾 150 亿元；同时公司商业物业经营初具规模，全年共实现物业租赁、展览服务、商场和酒店经营等收入超 8 亿元。截至报告期末，公司已拥有广州保利中心、广州保利中环广场、佛山保利水城、佛山保利洲际酒店、成都保利皇冠酒店、广州保利世贸中心等大型商业体投入运营，实际运营面积超 50 万平方米，为实现公司住宅开发与商业地产运营双轮驱动奠定了坚实的基础。

⑥品牌价值持续提升，巩固行业龙头地位。2011 年，公司积极投身保障房建设，注重同客户、股东、员工、合作伙伴等利益相关方共同成长，切实履行央企社会责任，赢得了社会的好评，“保利地产”品牌价值大幅提升至 184.59 亿元，较上年度增长 34.85%，蝉联房地产行业领导公司品牌。同时，公司再度蝉联沪深房地产上市公司综合实力、财富创造能力、投资价值 TOP10 第二名，荣获“2011 中国主板上市公司最佳董事会（50 强）”等荣誉，进一步巩固行业龙头地位。

⑦建立长效激励机制，完善治理结构。报告期内，公司启动了股票期权激励计划，通过向部分董事、高级管理人员和核心管理、技术人才授予股票期权，进一步完善公司法人治理结构，建立健全公司长效激励机制，帮助公司管理层平衡公司发展过程中的短期目标与长期目标，吸引和保留优秀人才，激励持续价值的创造，促进公司长期健康发展。

（3）公司面临的困难与挑战

截至报告期末，公司已成为覆盖国内 39 个大中型城市、总资产近 2000 亿元、年销售签约额超 700 亿元的大型房地产集团，如何及时准确地把握行业发展规律和节奏，保持企业持续平稳发展，是公司在未来发展中的关注重点。

伴随行业调控的持续深入，行业政策和市场环境等外部因素的不确定性显著提升，加剧了公司发展中的困难和挑战：一方面，短期内房地产市场在调控影响下，频繁的波动调整将成常态，加大了公司准确把握经营节奏、实现持续快速发展的难度；另一方面，土地和资金等主要生产资料的配置受到日益频繁的政策干预，预期不明朗、市场不确定，增加了企业合理安排经营计划、保持可持续发展的难度，不利于公司充分发挥自身竞争优势做大做强。

面对上述困难和挑战，公司将采取如下措施确保持续平稳发展：

①继续坚持以普通住宅开发为主，进一步提高中小户型比例和产品性价比，抢占刚需市场，扩大销售规模；

②坚持快速周转策略，加快资金回笼速度，同时充分发挥银行信贷和房地产基金等多元化融资优势，拓宽资金来源；

③抓住市场机遇进一步优化拓展项目的产品和区域结构。

(4) 财务状况分析

①主要财务状况、经营成果指标比较情况

(单位：万元)

项 目	期末数	期初数	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
应收账款	105,764.50	58,717.99	47,046.51	80.12	结转收入增加
存货	15,210,744.39	10,989,814.22	4,220,930.17	38.41	加大项目投入和项目拓展，经营规模扩大
固定资产	93,980.16	32,294.45	61,685.71	191.01	成都保利皇冠酒店等自营物业投入使用增加
应付账款	954,492.01	420,951.37	533,540.64	126.75	房地产预提成本和费用增加
预收账款	7,092,822.63	5,154,432.85	1,938,389.78	37.61	房地产销售增加，相应预收房款增加
应交税费	-395,192.55	-147,809.11	-247,383.44	-167.37	房款回笼增加，相应预缴营业税、企业所得税、土地增值税等增加
短期借款	212,340.00	45,000.00	167,340.00	371.87	根据经营规模扩大的资金需求，适当增加借款规模
一年内到期的非流动负债	1,180,203.07	688,380.00	491,823.07	71.45	
长期借款	4,997,978.61	4,702,937.84	295,040.77	6.27	
少数股东权益	680,674.92	231,104.07	449,570.85	194.53	子公司少数股东增资及合作公司增加
项目	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
营业收入	4,703,622.22	3,589,411.76	1,114,210.46	31.04	房地产竣工交楼面积增加及其他业务增长
营业税金及附加	507,337.82	358,421.08	148,916.74	41.55	营业收入增长，相应营业税、土地增值税等税金增加
销售费用	125,253.27	80,283.69	44,969.58	56.01	在售项目和销售额增长，相应销售代理费、广告费等费用增加
管理费用	75,033.47	57,253.90	17,779.57	31.05	经营规模扩大、在建项目增加，相应人员薪酬、办公等成本增长
财务费用	39,027.41	-10,241.63	49,269.04	481.07	不符合资本化条件的借款利息增加
营业外收入	15,407.05	3,020.68	12,386.37	410.05	取得的违约收入增加
所得税费用	270,689.16	189,929.65	80,759.51	42.52	公司利润总额增长，相应所得税费用增长
少数股东损益	83,625.45	58,529.41	25,096.04	42.88	本期合作项目结转利润较多

②现金流量比较情况：

(单位：万元)

项目	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	-792,190.75	-2,236,989.59	1,444,798.84	64.59	房款回笼增加、地价支出减少
投资活动产生的现金流量净额	-44,784.60	-185,734.88	140,950.28	75.89	对外投资及取得子公司支付的现金减少
筹资活动产生的现金流量净额	739,342.20	2,813,264.72	-2,073,922.52	-73.72	净增加银行借款减少

③主要供应商、客户情况

(单位：元)

前五名供应商金额合计	476,830,425.73	占采购总额比重	13.01%
前五名销售客户销售金额合计	1,214,349,488.00	占销售总额比重	2.58%

④主要控股公司的经营情况及业绩

(单位：万元)

公司名称(均包含下属项目公司)	主要产品或服务	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
保利(北京)房地产开发有限公司	北京保利西山林语等	房地产开发	30,000.00	1,776,902.39	284,481.39	91,663.73
上海保利建锦房地产有限公司	上海保利林语溪等		5,000.00	1,338,750.80	147,230.40	80,208.78
保利(成都)实业有限公司	成都保利公园198、成都保利花园一期、成都保利金香槟等		20,000.00	1,527,234.98	169,380.91	73,873.03
保利广州房地产开发有限公司	广州保利心语花园、广州保利V座等		2,000.00	675,029.75	184,552.03	70,912.91
保利华南实业有限公司	南海保利花园、顺德保利百合花园等		10,000.00	1,544,042.26	176,652.29	59,324.45
保利(重庆)投资实业有限公司	重庆保利江上明珠、重庆保利心语、重庆保利康桥等		10,000.00	1,065,317.86	123,782.98	40,928.21

⑤总体财务状况分析

报告期内，公司资产规模实现了稳健较快增长。截至 2011 年末，公司总资产达 1950.15 亿元，较年初增加 427 亿元，增幅达 28.02%。各区域子公司规模实力逐步增强，广州、上海、北京、成都、佛山、天津、浙江、江苏、重庆和武汉 10 个区域子公司的总资产规模均超过 100 亿元，较上年增加 5 个区域。

报告期内，公司经济效益保持快速增长，盈利能力进一步提升。2011 年公司实现营业收入 470.36 亿元，同比增长 31.04%；实现利润总额 100.74 亿元，同比增长 36.05%，首次突破 100 亿元；实现归属于母公司所有者的净利润 65.31 亿元，同比增长 32.74%，为股东创造了较好的回报。2011 年公司毛利率、净资产收益率等盈利能力指标均保持较高水平，且相比上年有较大幅度的提升，其中毛利率为 37.20%，同比提高 3.08 个百分点；净资产收益率（加权平均）为 20.20%，同比提高 2.18 个百分点。报告期内，公司资金收支平衡，负债比率有所下降，抗风险能力进一步提升。2011 年，在严峻的市场销售环境中，公司仍取得了较好的销售及回笼成绩，全年实现销售回笼资金 660 亿元，同比增长 15.65%，较好地满足了公司经营发展的资金需求。同时在信贷紧缩、房地产行业融资环境日趋严峻的情况下，公司凭借规模实力与良好信誉，全年新增借款 369 亿元，偿还借款 278 亿元，有效补充了公司经营资金需求，优化了债务结构。截至 2011 年末，公司资产负债率为 78.43%，较年初下降 0.55 个百分点；扣除预收账款后，其他负债占总资产的比例为 42.06%，相比年初下降 3.08 个百分点，公司财务状况的稳健程度明显提升。

(5) 公司 2011 年度房地产项目汇总表（详见年报全文）

(6) 2012 年经营计划

公司始终坚定看好房地产行业中长期发展，同时密切关注宏观经济和行业政策调控的影响，坚持以发展为主题，以经济效益为中心，顺应形势防控风险，坚定信心稳定发展，积极把握行业调控机遇，确保企业持续平稳健康发展。

2012 年公司将以“促销售、降成本、强管理、提品质、重服务”为重点，做好以下工作：

①紧跟形势，以抢为先，全力落实年度经营任务。公司将打好销售攻坚战，深入一线，以销定产，确保全年经营任务圆满完成。

②降本增效，切实提升企业盈利能力。公司将继续推行产品标准化，扩充集团采购范围和使用率，建立健全以目标成本为核心的成本管控体系，通过成本战略降本增效。

③强化内部控制，提高管理精细化水平。公司将针对经营管理中的薄弱环节和关键风险点，以完善内部管控机制为重点，以信息化为重要手段，进一步提高精细化管理水平。

④把握机遇，严控风险，保障企业稳中有进。公司将进一步加大销售回笼和信贷融资管理，创新融资模式，努力降低资产负债水平，确保公司财务安全；同时公司将把握市场机遇，优化投资结构，切实提高资源利用效率，提升客户满意度，强化公司品牌建设，保障企业稳中有进。

⑤构建专业平台，探索公司新的增长点。公司将完成商业公司平台搭建，推动养老地产在北京、上海、广州等地项目落实，积极提升物业管理整合力度，进一步提升品牌美誉度，同时大力促进专业公司发展，助力房地产主业做大做强。

⑥完善长效激励机制，培养学习型团队。公司将继续推进股票期权激励计划实施，健全公司长效激励机制，完善员工培训和发展体系，继承和发扬优秀企业文化，构建学习型团队组织。

5.2 主营业务分行业情况表

主营业务分行业情况表

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利增减 (%)
房地产	45,131,832,196.92	28,808,462,968.41	36.17	30.06	24.32	增加 2.95 个百分点
其他	1,900,112,833.20	727,714,809.60	61.70	59.70	53.79	增加 1.47 个百分点
合计	47,031,945,030.12	29,536,177,778.01	37.20	31.04	24.91	增加 3.08 个百分点

§ 6 财务报告

6.1 本报告期无会计政策、会计估计的变更

6.2 本报告期无前期会计差错更正

6.3 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

本公司拥有半数或半数以下表决权而纳入合并范围的子公司：

名称	表决权比例	纳入合并范围的原因
郑州恒天	50%	公司董事会均有 5 名成员，我方均派有 3 名、在董事会中占有多数表决权，因而纳入本公司财务报表合并范围。
大连红旗	50%	
武汉康桥	50%	
保利德阳	50%	
德阳地产	50%	

6.4 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用