

# 保利房地产（集团）股份有限公司

## 2012 年年度报告摘要

### 一、重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

### 1.2 公司简介

股票简称	保利地产	股票代码	600048
股票上市交易所	上海证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	黄海		
电话	020-89898833		
传真	020-89898666-8831		
电子信箱	stock@polycn.com		

### 二、主要财务数据和股东变化

#### 2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	2012 年(末)	2011 年(末)	本年(末) 比上年 (末)增减 (%)	2010 年(末)
总资产	251,168,617,582.24	195,014,565,272.62	28.79	152,327,972,577.53
归属于上市公司股东的净资产	42,486,380,748.20	35,257,660,615.91	20.50	29,709,290,130.47
经营活动产生的现金流量净额	3,092,581,274.99	-7,921,907,455.97	不适用	-22,369,895,862.26
营业收入	68,905,756,710.27	47,036,222,186.18	46.50	35,894,117,625.86
归属于上市公司股东的净利润	8,438,233,558.38	6,530,945,957.44	29.20	4,919,983,998.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	8,347,808,045.72	6,461,614,007.44	29.19	4,928,069,176.79
加权平均净资产收益率(%)	21.84	20.20	增加 1.64 个百分点	18.02
基本每股收益(元/股)	1.18	0.91	29.20	0.69
稀释每股收益(元/股)	1.18	0.91	29.20	0.69

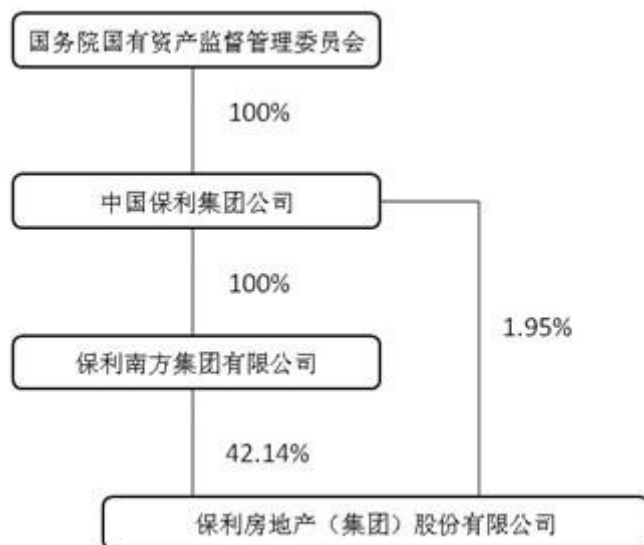
#### 2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期股东总数	97,706	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	131,922
前 10 名股东持股情况			

股东名称	股东性质	持股比例 (%)	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	3,007,916,449	0	0
广东华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	2.09	148,983,000	0	0
中国保利集团公司	国有法人	1.95	139,031,682	0	0
全国社保基金四零七组合	其他	1.41	100,438,764	0	0
国信证券股份有限公司	其他	1.15	81,849,101	0	0
全国社保基金四零二组合	其他	0.83	59,449,351	0	0
朱前记	境内自然人	0.81	57,454,590	0	0
中国人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-005L-FH002 沪	其他	0.80	56,716,856	0	0
张克强	境内自然人	0.69	49,247,000	0	0
交通银行-易方达 50 指数证券投资基金	其他	0.57	40,764,548	0	0
<b>上述股东关联关系或一致行动的说明</b>	本公司第三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；全国社保基金四零七组合和交通银行-易方达 50 指数证券投资基金同为易方达基金管理有限公司管理；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。				

### 2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系



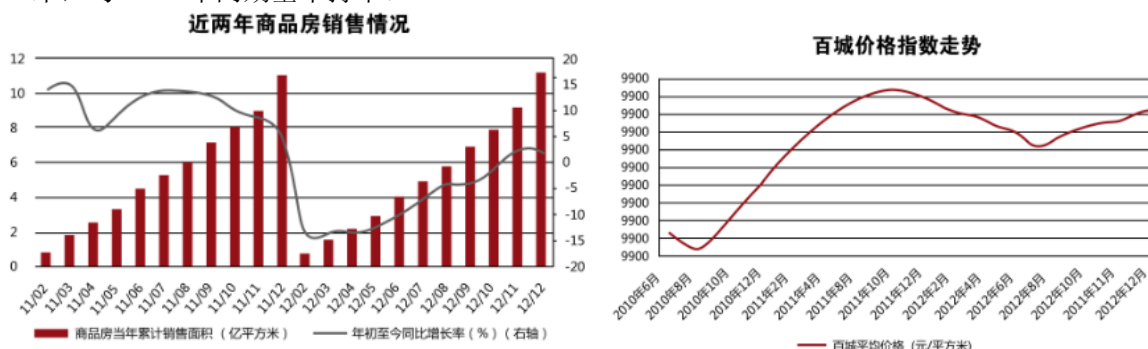
## 三、 管理层讨论与分析

### 3.1 2012 年市场形势回顾及 2013 年展望

2012 年，政府继续调控房地产行业，抑制投机投资需求的“限购、限贷、限价”等基本调控政策没有松动，但在差别化信贷政策支持普通商品住宅消费、房地产企业纷纷加大营销推广力度的影响下，首置、首改等刚性需求得以释放，一二线城市的中小户型普通住宅成交率先回暖，并带动市场整体成交的逐步活跃，全年商品房销量实现了平稳增长，销售价格基本保持稳定，市场集中度进一步提升。

央行为应对国内外宏观经济形势变化，于年内分别 2 次下调存款准备金率及存贷款基准利率，且明确要求满足首次购房家庭的贷款需求，商品住宅按揭贷款环境较 2011 年下半年有较大改善。同时，房地产开发商积极应对市场调控，加大产品推售及营销力度。商品房销售在充足的货量供应及相对宽松的按揭贷款政策支持下，从 3 月份开始逐月回暖，全年实现销售面积 11.13 亿平方米，销售金额 6.45 万亿元，同比分别增长 1.80% 和 10.00%。随着销

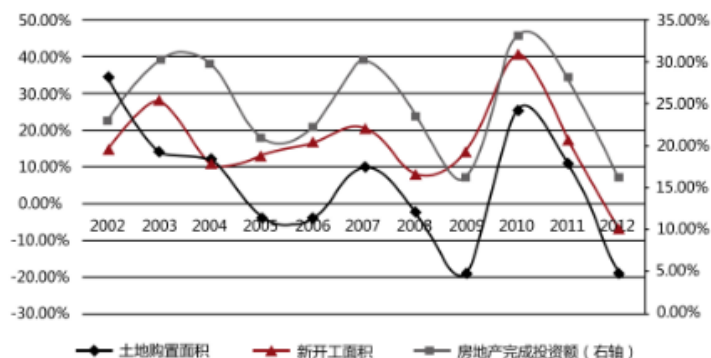
售回暖，市场供需矛盾逐步显现，据中国房地产指数系统百城价格指数显示，2012 年 6 月起，全国 100 个城市（新建）住宅平均价格结束连续 9 个月的环比下跌态势，环比出现连续上涨，但月涨幅均未超过 0.5 个百分点，至 2012 年 12 月，百城样本平均价格 9715 元/平方米，与 2011 年同期基本持平。



从商品房成交的城市结构上看，一二线重点城市为本轮市场成交回暖的主力，公司跟踪的 26 个一二线重点城市 2012 年商品房销售面积同比增长 39.61%，远高于行业 1.80% 的同比涨幅。在持续调控形势下，商品住宅回归居住属性，消费者更关注产品的性价比，品牌开发商对市场这一变化迅速反应，其专业能力、品牌号召力进一步得到市场认可，行业集中度显著提升。根据 CRIC 统计数据显示，2012 年，前 20 大房企市场占有率达 17.31%，较 2011 年提升 2.77 个百分点。

2012 年上半年，受 2011 年下半年以来土地流拍情况较多影响，地方政府推地动力不足，据 CREIS 统计数据显示，一二线城市供地量明显萎缩，同比下降幅度达 31.86%；而房地产企业由于市场的不确定及资金面偏紧，投资意愿也不高，土地市场整体供求低迷。2012 年下半年，随着销售持续回暖，信贷政策改善，房企资金面略有改善，补货需求推动土地投资意愿渐强，土地溢价率明显上升，政府推地量也随之放大。但从整体情况来看，2012 年全年房地产企业开发投资仍然明显放缓，全年实现土地购置面积 3.57 亿平方米，同比下降 19.50%；实现商品房新开工面积 17.73 亿平方米，同比下降 7.30%；实现房地产开发投资 7.18 万亿元，同比增长 16.20%，三项指标增速均处于过去十年的低位。

主要开发投资指标同比增速 (%)



2013 年初，政府出台“新国五条”，进一步明确了支持自住需求、抑制投机投资性购房是房地产市场调控必须坚持的一项基本政策。房地产行业以“限购、限贷、限价”为基础的调控仍将持续，房产税试点范围可能逐步扩大，政策环境依然偏紧。但是，“城镇化”已经被新一届政府定位为中国未来经济发展最重要的推动力之一，城镇化率提升带来的大量新增城市人口及旧城改造等都将催生大量的住房需求；而中央政府提出的“收入倍增计划”及“消费升级”，也必将有效提升居民购买力并给市场带来更多的改善性住房需求。因此，公司依然坚定看好房地产行业中长期发展前景。

公司始终认为，本轮调控的根本目的是抑制投机投资购房，保障自住需求，促进房地产行业的长远健康发展。2013 年，政府将继续从信贷政策、土地供应、税收政策等多方面加大对普通住宅、保障性住房开发及首次购房需求的支持力度，以刚性需求为主的中小户型普

通住宅仍将作为市场成交的主流产品，并支撑市场平稳发展。但由于国内各城市住房供求关系格局存在客观差异，而地方政府对调控政策的执行力度也可能根据宏观经济及市场变化进行调整，不排除市场出现局部波动的可能性。

### 3.2 2012 年公司经营情况回顾

#### 1、销售情况

报告期内，公司坚持普通住宅产品定位，加大中小户型产品的推售力度，全年累计新推货约 900 万平方米，新推住宅产品中，144 平米以下中小户型产品占比达 92%。结合市场窗口期，公司启动“喜春行动”、“幸福扬帆”、“金牌置业计划”、“20 周年感恩回馈”等四大系列活动，有效抓住市场机会，全年累计实现销售签约面积 901.13 万平方米，同比增长 38.57%；实现销售签约金额 1017.39 亿元，同比增长 38.91%；销售签约均价 11290 元/平方米，与 2011 年基本持平。2012 年公司市场占有率达 1.58%，较 2011 年提升 0.34 个百分点。



成交产品中，按套数统计，住宅产品占比 86%，住宅产品中 144 平米以下的中小户型产品占比 92%；全年商业类产品（含商铺、写字楼、公寓等）销售签约额近 140 亿元，约占销售签约额的 14%，其中广州中达广场、天津大都会、北京东郡、佛山中环广场等项目写字楼整售近 40 亿元。

报告期内，公司重点区域表现突出，广东、北京、成都、华南、上海、天津和武汉等 7 个区域销售签约额超过 50 亿元，销售签约贡献率达 66.67%，其中广东、北京区域分别实现销售签约 196 亿元和 126 亿元。全年公司有 5 个项目单盘销售签约额超过 30 亿元，分别为广州保利天悦、北京中央公园、广州中达广场、上海叶语及天津大都会，其中广州保利天悦单盘销售签约额超过 60 亿元。

2012年保利地产主要区域平台销售情况	
公司名称	销售签约金额 (亿)
广东公司	196
北京公司	126
成都公司	85
华南公司	83
上海公司	68
天津公司	65
武汉公司	55
合计	678

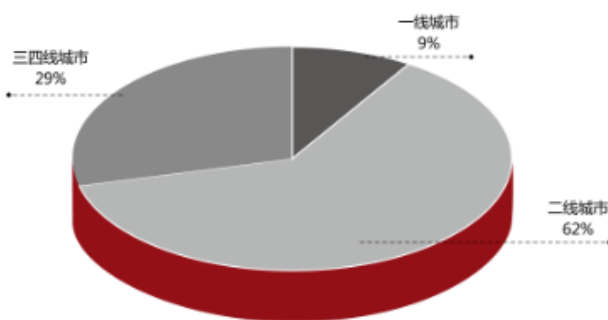
#### 2、投资开发情况

报告期内，公司坚持以一二线城市中心城市为主的战略布局和等量拓展原则，新进入西安、三亚、江门、郴州等 4 个城市，已进入城市达 43 个，进一步完善了区域布局。全年共计新增 40 个房地产项目，新增容积率面积 1319 万平方米，总地价 447 亿元，平均楼面地价 3386 元/平方米；新增权益容积率面积 861 万平方米，权益比例 65%。新增 40 个项目中， 23 个

项目为底价或底价附近获取；36 个项目位于一二线城市；24 个项目为合作获取，合作方以品牌房地产开发商、专业房地产基金为主。

报告期内，公司新开工面积 1410 万平方米，同比下降 6.19%；竣工面积 943 万平方米，同比增长 67.05%；在建面积 3726 万平方米，同比增长 28.96%。截至报告期末，公司共有在建拟建项目 184 个，规划总建筑面积约为 9238 万平方米；其中待开发 4278 万平方米（按规划建筑面积计），约 9%位于一线城市，62%位于二线城市，29%位于三四线城市。截止报告期末，公司已售未结算资源约 1000 万平方米。

保利地产土地储备分布情况



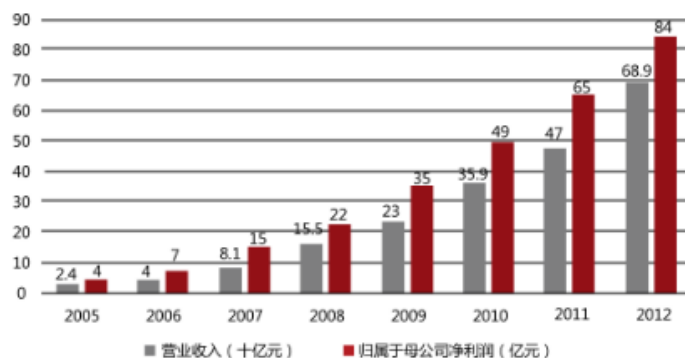
### 3、财务情况

报告期内，公司实现营业收入 689.06 亿元，归属于母公司净利润 84.38 亿元，分别同比增长 46.5%和 29.2%；房地产业务结转收入 663.14 亿元，同比增长 46.94%；房地产业务结算毛利率 35.24%，同比下降 0.93 个百分点，每股收益 1.18 元，较 2011 年提升 0.27 元。

报告期内，公司共实现销售回笼 876 亿元，新增借款 463 亿元，净增借款 143 亿元，完成项目直接投资 678 亿元，期末资金余额 327 亿元。

截至报告期末，公司总资产 2512 亿元，负债总额 1964 亿元，资产负债率 78.19%，同比下降 0.24 个百分点。期末预收款项 905 亿元，扣除预收款项后，其他负债占总资产的比例为 42.14%。公司有息负债 815 亿元，有息负债平均融资成本约为基准利率上浮 15%。由于 2008 年发行的 43 亿元公司债将于 2013 年 7 月到期，公司一年内到期有息负债占有息负债的比重上升至 31.49%。

保利地产近年营业收入及利润情况



### 4、管理及其他业务经营情况

2012 年初，公司聘请德勤华永会计师事务所开展内控建设，对公司系统内一级法人单位的内控情况进行核查及对内控缺陷进行确认，积极落实整改方案，推动管理提升。

报告期内，公司以“降本增效”为目标，持续推进集团采购，截至报告期末，公司已与 68 个供应商建立战略合作关系，有效确保货品质量及成本优势；同时，加强资金筹划，强

化“总对总”的融资功能，统筹平衡项目融资，合理控制融资成本。另一方面，进一步完善标准化产品线，完成标准成本模块的匹配建设工作，明确不同模块的总图规划、户型平面、立面设计、材料配置，实现立项、定位阶段的成本预控，基本完成全过程成本管控体系的构建。

报告期内，公司继续大力培育和发展商业地产经营、房地产基金、养老地产等战略业务。截至 2012 年末，公司持有运营的商业物业约 100 万平方米，业态涵盖写字楼、酒店、展馆、购物中心等商业形态，实现租赁及经营收入超过 9 亿元；公司房地产基金管理资金规模突破 120 亿元人民币，管理公司实现税后利润超过 2 亿元；年内公司推出了首个养老产品——保利安平和熹会·林语乐龄中心，正式试水养老产业。

### 5、企业形象

报告期内，公司聘请德勤华永会计师事务所实施内部控制与管理提升咨询，有效提升了内控水平，并成功获评“博迪·中国上市公司内部控制百强企业奖”，位列上市公司第 17 位，房地产公司第 2 位。

公司以“和基金”为主要公益平台，积极开展“希望电脑室”、“梦想书屋”、“斑头雁守护行动”等公益活动，树立责任央企形象，荣获《21 世纪经济报道》“第九届中国最佳企业公民”和最佳低碳贡献奖。

报告期内，公司持续深化与投资者的沟通，在坚持良好的信息披露的基础上，接待投资者来访、项目调研两百余人次，接听投资者热线 4000 余个，参加大型投资者见面会、组织机构电话会议近 50 场，切实维护投资者利益。公司投资者关系工作以“尊重投资者、爱护投资者、服务投资者”为理念，荣获“大众证券杯”最佳持续投资价值奖。

随着公司企业形象和市场认可度的不断提升，保利地产品牌价值获得持续增长，2012 年达到 211.39 亿元，同比增长 15%，连续三年蝉联“中国房地产行业领导公司品牌”，蝉联沪深上市房地产企业综合实力第二名，中国房地产百强企业综合实力第三名，行业龙头地位不断巩固。

### 6、公司 2012 年度房地产项目汇总表（详见年报全文）

## 3.3 公司的竞争优势和面临的挑战

### 1、竞争优势

#### (1) 发展战略

公司以打造中国地产长城为企业发展愿景，以“三个为主、三个结合”为基本发展战略，即“以房地产为主业、以中心城市为主、以普通住宅为主”和“扩大经营规模与提高开发效益相结合、开发性收入与经营性收入相结合、资产经营与资本运营相结合”。

企业发展战略自 2002 年制订之初，即准确把握了中国经济及房地产行业的发展方向和行业特点，且一直得到有效贯彻实施；结合企业自身的发展，公司于 2010 年增加关注“规模与效益”相结合，灵活应对市场调控。

#### (2) 企业文化

公司源于军旅，并在市场竞争中逐步形成“奋发向上、团结协作、乐于奉献、规范诚信、纪律严明”的企业文化，企业内部形成了强大的凝聚力和忠诚度，员工稳定度高，大量优秀人才长期服务于公司。

#### (3) 执行力

企业“令行禁止”的作风及 20 年专业开发经验，使企业形成了强大的执行力优势，公司扁平的管理架构也保证了企业决策能高效得到贯彻实施。

#### (4) 持续发展能力

公司通过多元的拓展方式，拥有充足的优质土地资源储备；多元的融资渠道及低廉的融资成本，足以满足企业发展的资金需求。

### 2、面临的挑战

#### (1) 市场不确定性

虽然公司看好房地产行业的中长期发展前景，但由于房地产供求矛盾的长期存在，国家针对房地产行业的宏观调控也将长期存在。调控必然对市场、进而对公司的经营产生一定的影响。

#### (2) 利润率下降

“限购、限贷、限价”政策下，房价趋于稳定，但土地成本、融资成本和人工成本等较快上涨，房地产行业已经告别“高增长、高利润”的时代，未来行业利润率将有一定程度下降。

### 3.4 2013 年经营计划

2013 年，公司仍将定位为成长型企业，围绕“三到五年再造一个保利地产”的发展目标，全年计划完成房地产直接投资 930 亿元，计划新开工约 1600 万平方米，计划竣工约 1000 万平方米；继续坚持普通住宅为主的产品定位，坚持快速周转经营策略，力争市场份额有增加；继续坚持等量拓展原则，在完善一二线城市布局的基础上，稳步开拓三四线城市。

## 四、 涉及财务报告的相关事项

### 4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

随着公司业务规模扩大和业务种类增加，以及固定资产升级换代和使用年限的变化，为了能够更加公允、恰当地反映公司的财务状况和经营成果，使固定资产折旧年限与其实际使用寿命更加接近，根据《企业会计准则》等有关规定，结合公司经验和固定资产实际情况，经公司第三届董事会第十七次会议审议通过，公司从 2012 年 1 月 1 日起调整部分类别固定资产的折旧年限。具体方案如下：

固定资产类别	原折旧年限	原年折旧率	调整后折旧年限	调整后年折旧率
运输设备	10 年	9.6%	5-10 年	9.6%-19.2%
电子及办公设备	5 年	19.2%	3-5 年	19.2%-32.0%
其他	5 年	19.2%	3-8 年	12.0%-32.0%

根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，本次固定资产折旧年限的调整属于会计估计变更，采用未来适用法进行会计处理，不需追溯调整公司以前年度财务报表。此次会计估计变更增加公司 2012 年折旧额 1302 万元，减少 2012 年净利润约 976 万元。

### 4.2 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%	董事会有 5 名成员，我方派有 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%	
广东越禾	50%	董事会有 7 名成员，我方派有 4 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。
佛山鑫诚	50%	
江门宏信	50%	
三亚论坛	50%	
三亚保信	50%	

以上公司名称均为简称，全称详见年度报告全文后附的审计报告。