

公司代码：600048

公司简称：保利地产

保利房地产（集团）股份有限公司

2016 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1.1 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，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。
- 1.2 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。
- 1.3 公司全体董事出席董事会会议。
- 1.4 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。
- 1.5 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 2017 年 2 月 7 日公司 11,858,441,061 股总股本为基数，每 10 股派发现金红利 3.15 元（含税），不进行资本公积金转增股本。

二 公司基本情况

2.1 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	020-89898833	
电子信箱	stock@polycn.com	

2.2 报告期公司主要业务简介

目前，公司已基本形成以房地产开发经营为主，以房地产金融和社区消费为翼的“一主两翼”业务板块布局，将逐步构建多元的利润增长模式。房地产开发经营仍是公司最主要的业务构成。报告期内，公司实现营业收入 1548 亿元，其中房地产行业营业收入达 1470 亿元，占比超过 90%。

房地产开发方面，公司已形成涵盖住宅、写字楼、星级酒店、购物中心、商贸会展等的多业态产品结构，打造康居、善居、逸居、尊居四大品牌系列多个品类，并结合业主全龄段需求推出“全生命周期居住系统”。在区域布局方面，公司坚持以中心城市为核心，深化城市群、都市圈的战略布局，现已覆盖国内珠三角、长三角、环渤海、中部、西南主要经济圈的 68 个城市。同时，公司积极开拓海外市场，已在澳大利亚、美国、英国等国家落实 9 个项目。

社区消费服务方面，公司已全面布局物业管理、销售代理、社区商业运营等相关产业，大力推进机构、社区、居家“三位一体”的养老产业体系构建。房地产金融方面，以房地产基金为主，通过多平台的发展模式不断扩充基金管理规模，积极探索和发展小额贷款、产业投资等相关金融业务。

公司对市场环境、未来展望等进行了分析论述，详见本报告第四节“经营情况讨论与分析”。

2.3 公司主要会计数据和财务指标

2.3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2016年	2015年	本年比上年 增减(%)	2014年
总资产	467,996,774,750.41	403,833,203,006.96	15.89	365,765,643,330.35
营业收入	154,752,138,129.80	123,428,784,172.05	25.38	109,056,497,066.48
归属于上市公司股东的 净利润	12,421,551,064.86	12,347,579,022.33	0.60	12,200,315,103.96
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益的净 利润	12,257,799,041.22	12,233,798,193.44	0.20	12,012,761,523.59
归属于上市公司股东的 净资产	89,253,187,376.76	71,522,559,909.98	24.79	61,409,537,570.28
经营活动产生的现金流 量净额	34,053,957,194.00	17,784,647,744.43	91.48	-10,458,366,565.00
基本每股收益（元/股）	1.10	1.15	-4.35	1.14
稀释每股收益（元/股）	1.10	1.15	-4.35	1.14
加权平均净资产收益率 （%）	15.53	18.63	减少3.10个 百分点	21.65

2.3.2 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	18,873,994,089.70	36,272,613,252.14	31,994,882,731.70	67,610,648,056.26
归属于上市公司股东的 净利润	1,363,372,804.23	3,596,855,514.93	2,149,707,341.65	5,311,615,404.05
归属于上市公司股东的 扣除非经常 性损益后的净 利润	1,343,971,549.44	3,576,819,995.65	2,111,646,405.21	5,225,361,090.92
经营活动产生的 现金流量净额	2,482,774,479.61	17,545,510,843.27	20,620,329,047.73	-6,594,657,176.61

2.4 股本及股东情况

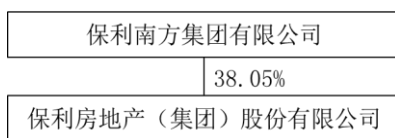
2.4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					238,239	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					225,068	
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	38.05	0	无	0	国有法人
泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	491,870,268	4.15	439,560,440	无	0	其他
安邦财产保险股份有限公司—传统产品	404,738,023	3.41	0	无	0	其他
中国保利集团公司	334,587,645	2.82	122,100,122	无	0	国有法人
中国证券金融股份有限公司	305,734,166	2.58	0	无	0	国有法人
广东华美国际投资集团有限公司	218,690,000	1.84	0	质押	215,937,900	境内非国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	179,655,800	1.52	0	无	0	国有法人
泰康人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪	137,536,654	1.16	122,100,122	无	0	其他
张远捷	122,100,195	1.03	122,100,195	质押	117,000,000	境内自然人
珠江人寿保险股份有限公司—万能低	122,100,122	1.03	122,100,122	无	0	其他
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；本公司第二大股东泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪和本公司第八大股东泰康人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪同为泰康人寿保险股份有限公司管理；公司第九大股东张远捷是公司第六大股东广东华美国际投资集团有限公司的董事兼总经理，且张远捷通过樟树市华富投资管理中心（有限合伙）间接持有广东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。					

备注：报告期后，原泰康人寿保险股份有限公司更名为泰康保险集团股份有限公司，并将泰康保险集团股份有限公司所属的保险业务及相关资产、负债转移至其全资子公司泰康人寿保险有限责任公司。保利地产原股东泰康人寿保险股份有限公司相应变更为泰康人寿保险有限责任公司，所持股份数量不变。

2.4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



2.4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



2.5 公司债券情况

2.5.1 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	发行对象
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	30	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	25	2.95%	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	20	2.96%	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

2.5.2 公司债券付息兑付情况

2016 年 12 月 12 日，公司按期支付公司债券“15 保利 01”和“15 保利 02”存续期内第一年的利息。报告期内，公司债券“16 保利 01”、“16 保利 02”、“16 保利 03”、“16 保利 04”未到付息兑付日期，无付息兑付情况发生。

2.5.3 公司债券评级情况

2016 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 2016 年度跟踪评级报告》，通过对保利房地产（集团）股份有限公司及相关债项的信用状况进行跟踪评级，确定保利房地产（集团）股份有限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 2016 年 6 月 15 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“16 保利房产 MTN001”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。

2.5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

主要指标	2016 年	2015 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率	74.76%	75.95%	减少 1.19 个百分点
EBITDA 全部债务比	22.91%	20.98%	增加 1.93 个百分点
利息保障倍数	3.80	3.05	24.59

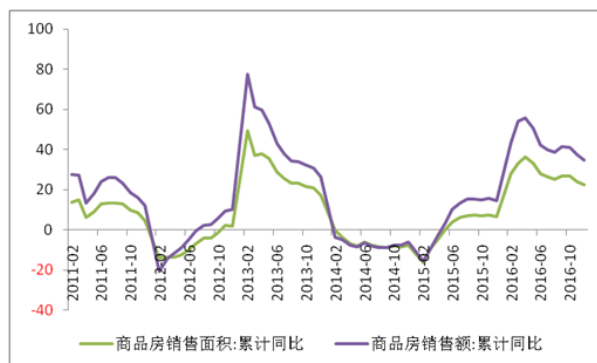
三 经营情况讨论与分析

3.1 市场回顾与展望

（一）2016 年市场回顾

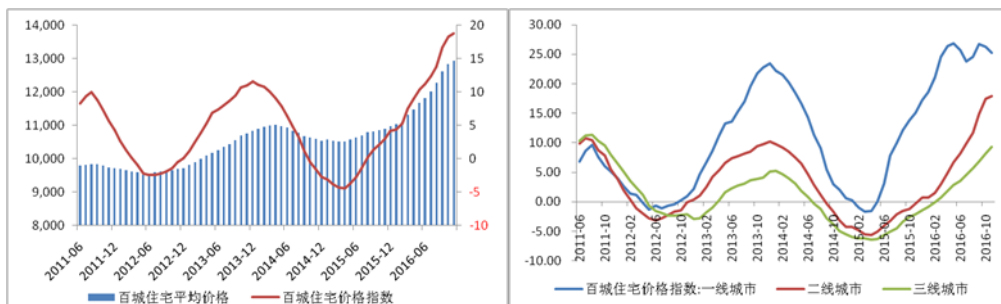
1、商品房销售金额和面积创历史新高。

2016 年，在一系列去库存的积极政策的刺激下，全国商品房销售面积和金额均实现大幅增长，并双双创下历史新高。其中，全国商品房销售面积 15.7 亿平方米，同比增长 22.5%，较 2013 年的历史高点增长 2.6 亿平方米；全国商品房销售金额首次突破 10 万亿元，为 11.8 万亿，同比增长 35%。



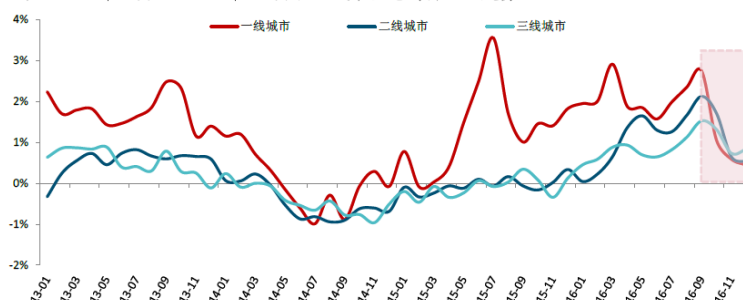
2、全年房价持续攀升，但增速开始放缓。

宽松的货币环境、不断升温的房价上涨预期以及部分核心城市去库存效果显著导致供需关系失衡等因素有效带动了房价的持续上涨。2016 年 12 月，百城住宅平均价格为 13035 元/平方米，较 2015 年末增长 2055 元；百城住宅价格指数从 2015 年 4 月以来连续 21 个月上涨，12 月涨幅比例达到 18.72%，创下 2011 年 6 月有统计记录以来的新高。



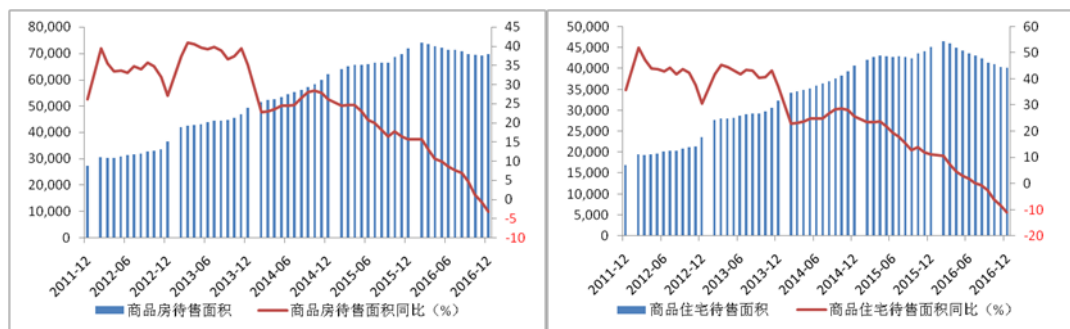
但随着四季度以来调控政策的不断深入，热点城市房价快速企稳。同比来看，一线城市价格指数从二季度开始盘整，四季度呈现下滑趋势，二线城市价格指数仍在增长，但 12 月份涨幅显著收窄。环比数据更反映调控效果，四季度以来，一二三线城市价格指数均快速下降，环比涨幅均降至 1% 以下。

图：2013 年 1 月至 2016 年 12 月各级城市住宅均价环比走势



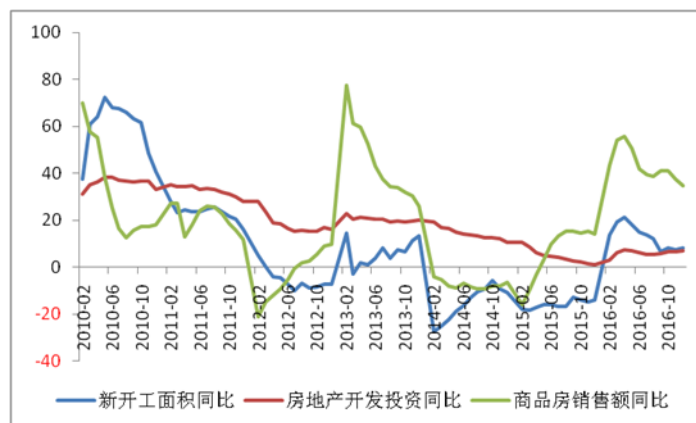
3、行业库存总体持续下降。

房地产市场的持续热销在一定程度上缓解了市场总体库存压力，去库存取得了积极效果。2016 年末，商品房待售面积 6.95 亿平方米，同比减少 3.2%，为近年来库存量首次下降。其中，商品住宅待售面积 4.03 亿平方米，较 2015 年末下降 4991 万平方米，同比下降 11%。



4、新开工、投资增速同比回升，但远不及销售增速。

房地产新开工同比增速自今年 2 月开始同比由负转正，并且连续 11 个月保持正增长。全年新开工面积 16.69 亿平方米，同比增长 8.1%。全年房地产开发投资完成额 10.3 万亿元，同比增长 6.9%，投资总额创下历史新高。尽管 2016 年新开工和投资扭转了持续低迷的局面，且呈缓慢复苏态势，但与 35% 的销售金额同比增速相比仍显缓慢。



（二）市场分析 & 展望

2016 年，房地产市场销售再创新高，其根本原因在于巨量的货币投放与实体经济复苏缓慢之间形成的巨额“资产荒”缺口，同时也受房地产整体去库存大政策下信贷、货币、税收政策的刺激，“居民加杠杆”成为房地产市场繁荣的最大推手。

2016 年，行业另一个突出的特点是区域分化，一二线城市房地产市场表现远强于三四线城市，这是中国城镇化发展进程的必然阶段。都市圈、城市群效应正在逐步形成，其经济活力、人口吸纳能力、投资环境等优势均决定了其房地产市场强于其他区域。但过快上涨的房价、地价也导致了热点一二线城市的强调控，并逐渐辐射至环都市圈城市。

市场环境进入了一个更加复杂的阶段：一方面是核心城市的强调控正在持续，而另一方面是三四线城市库存压力仍大，需要政策支持积极推动去库存；一方面是货币政策逐步收紧以抑制资产价格过快上涨，而另一方面实体经济复苏仍然脆弱，仍需宽松流动性支撑以促进投资。

我们认为，本轮政府调控的决心是坚定的，也是维系行业长期平稳健康发展的必要举措。2017 年，围绕着“房子是用来住的，不是用来炒的”和“三四线去库存”的双重政策诉求，大量行政手段的应用将使房地产市场变得更加不确定。但庞大的存量流动性、城镇化进程持续、居民杠杆率提升以及资产配置的需求决定房地产市场成交仍将维持高位，行业生态环境的变化也将对价格、成交产生较大影响。另外不可忽视的是，受外围政策环境的影响，2017 年的货币政策存在实质调整的可能性，市场利率上升是大概率事件。因此，随着调控的深入和行业资金的改变，预计行业未来的生产、经营模式有可能随之发生转变，此时具备多元化综合开发能力和稳健经营的企业优势将更加突出，也更能适应行业的新变化。

3.2 报告期内主要经营情况

（一）公司经营特点及优势

1、公司 2016 年经营成果

在十三五开局之年，面对复杂的宏观和行业环境，公司灵活应对，把握住行业复苏机会，全年取得不错的经营成果：

（1）把握市场趋势，销售规模实现大幅增长，公司全年实现签约金额 2101 亿元，同比增长 36%，是公司步入千亿时代以来，销售金额增速最高的年份；在规模增长的同时，公司同样注重销售质量，全年销售回笼金额 2041 亿元，回笼率达到 97%。

（2）通过多元化拓展方式，快速补充土地资源。公司全年通过招拍挂、合作、并购等方式完成项目拓展 112 个项目，拓展容积率面积 2404 万平方米，总成本约 1214 亿元，同比分别增长 84%和 85%，为公司后续规模发展奠定基础。其中，通过合作、并购方式获取的土地资源面积占比达到 75%。此外，公司始终坚持一二线城市的拓展策略，全年一二线城市拓展容积率面积超过 1600 万平方米，占全部拓展的 70%。

(3) 准确把握融资节奏，抓住股票和债券市场的窗口期，优化资本结构，降低融资成本。报告期内，公司成功完成 90 亿元定向增发和 130 亿元债券发行。其中，“3+2”年期公司债券票面利率低至 2.95%，为国内市场首只突破 3% 的房企债券。全年来看，公司新增有息负债综合成本仅为 4.4%。

(4) 财务状况稳健，债务指标持续优化。报告期内，公司经营活动净现金流净额大幅增加至 341 亿元。年末公司有息负债净减少 79 亿，有息负债余额为 1122 亿元，其中短期债务仅 132 亿元。公司资产负债率较去年同期下降 1.19 个百分点至 74.76%，公司净负债率下降至 55%，为 2010 年以来新低。

(5) 把握央企整合机遇，大型并购实现突破。报告期内，公司在保利集团的统筹安排下，承担了与中航工业集团下属地产业务的整合业务。截至报告期末，已完成中航地产下属 8 个房地产项目公司及 1 个在建工程的收购，增加待开发资源 140 万平方米。目前，公司已利用中航原资源优势，在天津、珠海、三亚获取 3 个项目，新增待开发资源 150 万平方米。后续公司将继续积极推进中航工业集团旗下其他地产业务板块的整合工作。

(6) 两翼布局进一步完善。报告期内，在社区消费服务板块，公司大力推进专业化、市场化发展，积极打造核心竞争力，创新经营机制和激励模式。其中，物业公司完成股份制改造，启动新三板挂牌程序，年内完成市场化外拓约 1500 万平方米；商业运营实现在多个外部酒店、购物中心项目上的市场化输出；养老产业以和熹会、健康生活馆、老博会等为载体，锁定多家养老试点机构，落地“三位一体”的养老战略，培育养老生态圈。在房地产金融板块，房地产基金管理规模持续增长，年末已近 600 亿元；小额贷款业务规模达 4.93 亿元；把握市场机遇参与滴滴出行、粤高速 A 定增、粤港证券等战略投资。

2、公司的核心竞争力和优势

(1) 卓越的战略管理能力。

公司的战略管理能力体现为对战略定力与战略灵活性的成熟把控。一方面坚定以房地产开发为主的战略重心，同时兼顾行业未来发展趋势，积极开拓社区消费服务和房地产金融两大领域。在原有“三个为主、三个结合”的战略方向基础上，结合十三五期间的发展目标，提出“一主两翼”的战略定位，前瞻性开展战略布局。另一方面，面对房地产行业复杂多变的政策及市场格局，公司及时把握经营形势，迅速调整经营策略，灵活把握经营力度，始终保持稳定健康发展，体现了卓越的战略管理能力。

(2) 优质且丰富的资源储备。

报告期末，公司已覆盖全国 68 个城市，形成了以广州、北京、上海为核心，以周边城市协同发展的城市群格局。凭借公开市场招拍挂、旧城改造、合作开发、并购整合等一系列多元化的拓展方式，截至 2016 年末，公司拥有在建、拟建项目 361 个，待开发面积 6344 万平方米，可满足公司未来 2-3 年的开发需要。其中一、二线城市待开发面积占比约为 68%，项目储备丰富且质地优良，可为公司持续发展提供有效的资源保障。

(3) 多元化、极具成本优势的融资渠道。

作为央企地产的排头兵，公司与各主要银行均建立了长期、稳固的战略合作关系，在银行贷款规模和利率方面均具有突出优势，2016 年新增银行贷款平均融资成本为基准利率下浮 3.14%，折合成本约 4.6%。同时，公司积极开拓中期票据、公司债券等长期限、低成本的融资渠道。报告期内，公司成功发行 100 亿元公司债券和 30 亿元中期票据，其中“3+2”年期公司债券票面利率 2.95%，创下同期房企债券融资新低。截至 2016 年末，公司直接融资比重上升至 27%，有息负债综合成本为 4.69%，连续 3 年持续下降。

(4) 强大的管控能力和执行力。

公司管理团队人员稳定、项目运作经验丰富，具备在各种市场环境下实现企业平稳健康发展的能力。为适应公司规模化发展，提升管理的精细度，公司在原有二级治理架构基础上增设大区，形式“总部-大区-平台”的三级管理模式，强化管理的针对性和时效性，进一步提高管控能力和开发效率。同时，

公司将军旅文化与现代企业管理相融合，形成了独具特色的优秀企业文化，具备强大的凝聚力和高效的执行力。

（5）突出的品牌影响力。

公司是央企控股的大型房地产上市公司，坚持“和者筑善”的品牌理念，致力于“打造中国地产长城”，诚信、负责任的品牌形象得到社会的广泛认可，2016 年末公司品牌价值提升至 445.5 亿元，连续七年获评“中国房地产行业领导公司品牌”。

“（二）主营业务分析”至“（九）公司控制的结构化主体情况”请详见年报全文。

3.3 关于公司未来发展的讨论与分析

（一）公司发展战略

公司将以房地产开发经营为主，以房地产金融和社区消费服务为翼打造“一主两翼”的业务板块布局，逐步构建多元的利润增长模式。

1、深度聚焦发达城市群

公司坚持以北京、上海、广州等国家中心城市为核心，完善珠三角、长三角、环渤海的城市群战略布点；努力做大中部经济圈、西南、海陝西岸经济区等国家经济发展重点区域的规模；结合国内经济战略走向，前瞻性地布局国家重点发展区域。

2、加大收购兼并力度

在延续单项目并购的同时，把握央企整合机遇，积极参与行业整合，争取实现对全国或区域规模性房企的并购；另外，积极寻求产业链上下游的投资并购机会，尤其是在健康养老、物业管理、工程建设、智能家装、核心地段优质商用物业等领域。

3、坚定推进走出去战略

积累海外开发经验，逐步增加项目开发规模与业态类型，以核心资产收购、住宅开发为主要模式，继续在欧美等发达国家寻求拓展机会。

4、完善公司房地产金融布局

十三五期间，公司将形成信保基金、保利资本、养老基金并驾齐驱的发展模式；增强专业基金对外资金募集能力，结合地产开发和基金投资方式，实现对更多外部资源的撬动，助力公司主业规模扩张及业绩增长；在行业监管政策允许的情况下，整合公司优质资产，利用 ABS、REITs、基金等手段，实现自持物业的融资功能。

5、加快消费服务领域发展

以物业服务、健康养老和社区商业为重点，充分挖掘业主资源，积极匹配消费需求，通过市场化、资本化的方式实现公司在社区消费服务领域的多元化快速发展，打造社区综合服务商。

（二）经营计划

2017 年，公司将紧密围绕“发展、改革、创新”三大主题，以经济效益为中心，继续做大做强地产主业，深化资源结构调整，提升开发效率，推动机制改革创新，努力实现企业平稳健康发展。全年公司计划完成房地产直接投资 2100 亿元，计划新开工面积 2300 万平方米，计划竣工面积 1500 万平方米。

（三）公司的机遇与挑战

1、新型城市化激活行业发展新机遇。

深入推进新型城镇化建设，加快城市群发展，既是国家十三五规划纲要的重要内容，也是优化城镇化布局的一个重要着力点。伴随我国城市轨道交通网的不断完善，大型城市与中小型城市间的互联互通日趋便利，城市功能定位和产业分工也将趋于理性。随着产业和人口向核心都市周边的不断外溢，单核城市将逐步向多元城市群、都市圈过渡，房地产行业也将在这一过程中迎来新的发展机会。

2、行业集中度提升是机会也是挑战。

2016 年，是房地产行业集中度快速提升的一年。销售规模超过 3000 亿元的房企达 3 家，销售规模

超过 1000 亿元的房企扩容至 12 家。中国指数研究院的数据显示，全国百亿房企家数上升至 131 家，市场占有率接近 50%。房地产行业粗放式高速发展的时代已经过去，而随着调控的持续深入，市场竞争将不断加剧，中小房企主动退出或被动兼并收购的现象将愈发频繁。未来，大型房企在融资、品牌、专业开发能力等方面的突出优势都将继续加速行业集中度的提升。如何发挥自身核心优势，在激烈的竞争中占据先机，巩固和扩大行业地位和市场占有率，也将是品牌房企面临的挑战。

3、新调控周期下房企应对的风险。

目前，房地产行业已经进入新一轮的调控周期，流动性的收缩、杠杆率的下降以及政策的不确定性都将给行业走势带来较大的不确定性。如何前瞻性地把握企业定位，灵活调整经营策略，成熟应对市场波动，将是房地产企业下阶段面临的重要挑战。

3.4 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3.5 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

3.6 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

3.7 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

3.8 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 119 家，本期不再纳入合并范围的子公司 16 家，具体情况详见 2016 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”。