

一、重要提示  
1. 本年度报告摘要来自年度报告全文, 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。

12. 公司简介

| 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  
办公地址: 上海市黄浦区南京东路398号  
电话: 021-63898833  
传真: 020-80886644-8831  
电子信箱: stock@polyr.com

二、主要财务数据和股东情况

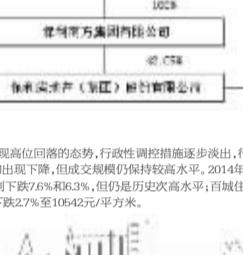
2.1 公司主要财务数据

|                        | 2014年末             | 2013年末             | 本期末比上年末增减(%) | 2012年末             |
|------------------------|--------------------|--------------------|--------------|--------------------|
| 总资产                    | 365,643,630,335    | 313,959,834,320.52 | 16.51        | 251,168,617,582.24 |
| 归属于上市公司股东的净资产          | 61,409,537,570.28  | 51,728,693,532.42  | 18.64        | 42,486,380,748.20  |
| 2014年                  | 2013年              | 本期末比上年末增减(%)       | 2012年        |                    |
| 经营活动产生的现金流量净额          | -10,458,366,565.00 | -9,754,106,777.99  | -7.22        | 3,092,581,274.99   |
| 归属于上市公司股东的净利润          | 109,056,497,066.48 | 92,355,534,195.85  | 18.08        | 68,905,756,710.27  |
| 归属于上市公司股东的净利潤          | 12,200,315,103.96  | 10,747,161,554.27  | 13.52        | 8,438,233,558.38   |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 12,012,761,523.59  | 10,684,599,076.49  | 12.43        | 8,347,808,045.72   |
| 扣除非经常性损益的净利润率(%)       | 21.65              | 22.95              | 减少3.30个 百分点  | 21.84              |
| 基本每股收益(元/股)            | 1.14               | 1.06               | 13.47        | 0.79               |
| 稀释每股收益(元/股)            | 1.14               | 1.06               | 13.47        | 0.79               |

2.2 截止报告期末的前十名股东、前十名股东(或无限售条件股东)持股情况表

| 股东名称             | 股东性质  | 持股比例(%) | 持股数量          | 持有有限售条件股份的数量 | 质押或冻结的股份数量 |
|------------------|---|---------|---------------|--------------|------------|
| 国海投资有限公司         | 境内法人  | 42.05   | 4,511,874,673 | 0            | 0          |
| 广汇华美国际投资有限公司     | 境内法人  | 2.05    | 219,690,000   | 0            | 0          |
| 中航利源集团有限公司       | 境内法人  | 1.97    | 211,247,523   | 0            | 0          |
| 国信证券股份有限公司       | 其他  | 1.13    | 121,686,100   | 0            | 0          |
| 全国社保基金一零二组合      | 其他  | 1.12    | 120,000,000   | 0            | 0          |
| 香港中央结算有限公司       | 其他  | 1.03    | 110,593,483   | 0            | 0          |
| 朱前记              | 境内自然人   | 0.79    | 8,456,156     | 0            | 0          |
| 张立强              | 境内自然人   | 0.69    | 7,370,500     | 0            | 0          |
| 全国社保基金一零一组合      | 其他  | 0.62    | 6,600,000     | 0            | 0          |
| 中国人寿保险(集团)公司     | 其他  | 0.60    | 6,682,575     | 0            | 0          |
| 易方达基金管理有限公司      | 其他  | 0.58    | 6,500,000     | 0            | 0          |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 本公司大股东国海投资有限公司第一大股东为国海国际有限公司(000676.SZ),本公司大股东广汇华美国际投资有限公司(900016.SH)的控股股东为广汇集团,本公司股东中航利源集团有限公司(900007.SH)的控股股东为中航材集团,本公司股东全国社保基金一零二组合是全国社保基金理事会管理的基金,本公司股东香港中央结算有限公司(0377.HK)是香港金融管理局管理的基金,本公司股东朱前记、张立强是本公司董事,本公司股东全国社保基金一零一组合是全国社保基金理事会管理的基金,本公司股东中国人寿保险(集团)公司是中国人寿保险股份有限公司的控股股东,本公司股东易方达基金管理有限公司是易方达基金管理有限公司的控股股东,本公司股东广汇集团、中航材集团、香港中央结算有限公司、朱前记、张立强、全国社保基金一零一组合与本公司不存在关联关系。 |         |               |              |            |

2.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



三、管理层讨论与分析

3.1 市场概况及展望

2014年房地产市场整体呈现高位回落的态势, 行政性调控措施逐步淡出, 行业渐入成熟发展的新常态。

从商品房销售来看, 销量同比均有所下降, 但成交价格仍保持较高水平。2014年全国实现商品房销售面积12.06亿平方米、销售金额13.63亿元, 分别同比下降7.6%和6.3%, 但仍为历史新高水平; 百城住宅价格指数自2014年5月起连续8个月环比下跌, 12月百城住宅均价同比下跌2.7%至10424元/平方米。

从商品房新开工来看, 2014年商品房新开工面积10.76亿平方米, 同比下降10.5%; 从月度商品房新开工面积来看, 2014年仍呈现同比下跌的态势。

商品房新开工面积同比减少, 投资增速大幅下降, 创历史新高, 但全国土地购置均价却逆势上涨。2014年, 全国完成商品房屋新开工面积17361亿平方米, 仅次于2013年的商品房屋新开工面积, 同比减少2.1亿平方米, 同比降幅为-10.7%; 从月度商品房屋新开工面积来看, 2014年仍呈现同比下跌的态势。

商品房新开工面积同比减少, 投资增速大幅下降, 创历史新高, 但全国土地购置均价却逆势上涨。2014年, 全国完成商品房屋新开工面积17361亿平方米, 仅次于2013年的商品房屋新开工面积, 同比减少2.1亿平方米, 同比降幅为-10.7%; 从月度商品房屋新开工面积来看, 2014年仍呈现同比下跌的态势。

商品房新开工面积同比减少, 投资增速大幅下降, 创历史新高, 但全国土地购置均价却逆势上涨。2014年, 全国完成商品房屋新开工面积17361亿平方米, 仅次于2013年的商品房屋新开工面积, 同比减少2.1亿平方米, 同比降幅为-10.7%; 从月度商品房屋新开工面积来看, 2014年仍呈现同比下跌的态势。

商品房新开工面积同比减少, 投资增速大幅下降, 创历史新高, 但全国土地购置均价却逆势上涨。2014年, 全国完成商品房屋新开工面积17361亿平方米, 仅次于2013年的商品房屋新开工面积, 同比减少2.1亿平方米, 同比降幅为-10.7%; 从月度商品房屋新开工面积来看, 2014年仍呈现同比下跌的态势。

商品房新开工面积同比减少, 投资增速大幅下降, 创历史新高, 但全国土地购置均价却逆势上涨。2014年, 全国完成商品房屋新开工面积17361亿平方米, 仅次于2013年的商品房屋新开工面积, 同比减少2.1亿平方米, 同比降幅为-10.7%; 从月度商品房屋新开工面积来看, 2014年仍呈现同比下跌的态势。

商品房新开工面积同比减少, 投资增速大幅下降, 创历史新高, 但全国土地购置均价却逆势上涨。2014年, 全国完成商品房屋新开工面积17361亿平方米, 仅次于2013年的商品房屋新开工面积, 同比减少2.1亿平方米, 同比降幅为-10.7%; 从月度商品房屋新开工面积来看, 2014年仍呈现同比下跌的态势。

商品房新开工面积同比减少, 投资增速大幅下降, 创历史新高, 但全国土地购置均价却逆势上涨。2014年, 全国完成商品房屋新开工面积17361亿平方米, 仅次于2013年的商品房屋新开工面积, 同比减少2.1亿平方米, 同比降幅为-10.7%; 从月度商品房屋新开工面积来看, 2014年仍呈现同比下跌的态势。

商品房新开工面积同比减少, 投资增速大幅下降, 创历史新高, 但全国土地购置均价却逆势上涨。2014年, 全国完成商品房屋新开工面积17361亿平方米, 仅次于2013年的商品房屋新开工面积, 同比减少2.1亿平方米, 同比降幅为-10.7%; 从月度商品房屋新开工面积来看, 2014年仍呈现同比下跌的态势。

商品房新开工面积同比减少, 投资增速大幅下降, 创历史新高, 但全国土地购置均价却逆势上涨。2014年, 全国完成商品房屋新开工面积17361亿平方米, 仅次于2013年的商品房屋新开工面积, 同比减少2.1亿平方米, 同比降幅为-10.7%; 从月度商品房屋新开工面积来看, 2014年仍呈现同比下跌的态势。

商品房新开工面积同比减少, 投资增速大幅下降, 创历史新高, 但全国土地购置均价却逆势上涨。2014年, 全国完成商品房屋新开工面积17361亿平方米, 仅次于2013年的商品房屋新开工面积, 同比减少2.1亿平方米, 同比降幅为-10.7%; 从月度商品房屋新开工面积来看, 2014年仍呈现同比下跌的态势。

商品房新开工面积同比减少, 投资增速大幅下降, 创历史新高, 但全国土地购置均价却逆势上涨。2014年, 全国完成商品房屋新开工面积17361亿平方米, 仅次于2013年的商品房屋新开工面积, 同比减少2.1亿平方米, 同比降幅为-10.7%; 从月度商品房屋新开工面积来看, 2014年仍呈现同比下跌的态势。

商品房新开工面积同比减少, 投资增速大幅下降, 创历史新高, 但全国土地购置均价却逆势上涨。2014年, 全国完成商品房屋新开工面积17361亿平方米, 仅次于2013年的商品房屋新开工面积, 同比减少2.1亿平方米, 同比降幅为-10.7%; 从月度商品房屋新开工面积来看, 2014年仍呈现同比下跌的态势。

商品房新开工面积同比减少, 投资增速大幅下降, 创历史新高, 但全国土地购置均价却逆势上涨。2014年, 全国完成商品房屋新开工面积17361亿平方米, 仅次于2013年的商品房屋新开工面积, 同比减少2.1亿平方米, 同比降幅为-10.7%; 从月度商品房屋新开工面积来看, 2014年仍呈现同比下跌的态势。

商品房新开工面积同比减少, 投资增速大幅下降, 创历史新高, 但全国土地购置均价却逆势上涨。2014年, 全国完成商品房屋新开工面积17361亿平方米, 仅次于2013年的商品房屋新开工面积, 同比减少2.1亿平方米, 同比降幅为-10.7%; 从月度商品房屋新开工面积来看, 2014年仍呈现同比下跌的态势。

商品房新开工面积同比减少, 投资增速大幅下降, 创历史新高, 但全国土地购置均价却逆势上涨。2014年, 全国完成商品房屋新开工面积17361亿平方米, 仅次于2013年的商品房屋新开工面积, 同比减少2.1亿平方米, 同比降幅为-10.7%; 从月度商品房屋新开工面积来看, 2014年仍呈现同比下跌的态势。

商品房新开工面积同比减少, 投资增速大幅下降, 创历史新高, 但全国土地购置均价却逆势上涨。2014年, 全国完成商品房屋新开工面积17361亿平方米, 仅次于2013年的商品房屋新开工面积, 同比减少2.1亿平方米, 同比降幅为-10.7%; 从月度商品房屋新开工面积来看, 2014年仍呈现同比下跌的态势。

商品房新开工面积同比减少, 投资增速大幅下降, 创历史新高, 但全国土地购置均价却逆势上涨。2014年, 全国完成商品房屋新开工面积17361亿平方米, 仅次于2013年的商品房屋新开工面积, 同比减少2.1亿平方米, 同比降幅为-10.7%; 从月度商品房屋新开工面积来看, 2014年仍呈现同比下跌的态势。

商品房新开工面积同比减少, 投资增速大幅下降, 创历史新高, 但全国土地购置均价却逆势上涨。2014年, 全国完成商品房屋新开工面积17361亿平方米, 仅次于2013年的商品房屋新开工面积, 同比减少2.1亿平方米, 同比降幅为-10.7%; 从月度商品房屋新开工面积来看, 2014年仍呈现同比下跌的态势。

商品房新开工面积同比减少, 投资增速大幅下降, 创历史新高, 但全国土地购置均价却逆势上涨。2014年, 全国完成商品房屋新开工面积17361亿平方米, 仅次于2013年的商品房屋新开工面积, 同比减少2.1亿平方米, 同比降幅为-10.7%; 从月度商品房屋新开工面积来看, 2014年仍呈现同比下跌的态势。

商品房新开工面积同比减少, 投资增速大幅下降, 创历史新高, 但全国土地购置均价却逆势上涨。2014年, 全国完成商品房屋新开工面积17361亿平方米, 仅次于2013年的商品房屋新开工面积, 同比减少2.1亿平方米, 同比降幅为-10.7%; 从月度商品房屋新开工面积来看, 2014年仍呈现同比下跌的态势。

商品房新开工面积同比减少, 投资增速大幅下降, 创历史新高, 但全国土地购置均价却逆势上涨。2014年, 全国完成商品房屋新开工面积17361亿平方米, 仅次于2013年的商品房屋新开工面积, 同比减少2.1亿平方米, 同比降幅为-10.7%; 从月度商品房屋新开工面积来看, 2014年仍呈现同比下跌的态势。

商品房新开工面积同比减少, 投资增速大幅下降, 创历史新高, 但全国土地购置均价却逆势上涨。2014年, 全国完成商品房屋新开工面积17361亿平方米, 仅次于2013年的商品房屋新开工面积, 同比减少2.1亿平方米, 同比降幅为-10.7%; 从月度商品房屋新开工面积来看, 2014年仍呈现同比下跌的态势。

商品房新开工面积同比减少, 投资增速大幅下降, 创历史新高, 但全国土地购置均价却逆势上涨。2014年, 全国完成商品房屋新开工面积17361亿平方米, 仅次于2013年的商品房屋新开工面积, 同比减少2.1亿平方米, 同比降幅为-10.7%; 从月度商品房屋新开工面积来看, 2014年仍呈现同比下跌的态势。

商品房新开工面积同比减少, 投资增速大幅下降, 创历史新高, 但全国土地购置均价却逆势上涨。2014年, 全国完成商品房屋新开工面积17361亿平方米, 仅次于2013年的商品房屋新开工面积, 同比减少2.1亿平方米, 同比降幅为-10.7%; 从月度商品房屋新开工面积来看, 2014年仍呈现同比下跌的态势。

商品房新开工面积同比减少, 投资增速大幅下降, 创历史新高, 但全国土地购置均价却逆势上涨。2014年, 全国完成商品房屋新开工面积17361亿平方米, 仅次于2013年的商品房屋新开工面积, 同比减少2.1亿平方米, 同比降幅为-10.7%; 从月度商品房屋新开工面积来看, 2014年仍呈现同比下跌的态势。

商品房新开工面积同比减少, 投资增速大幅下降, 创历史新高, 但全国土地购置均价却逆势上涨。2014年, 全国完成商品房屋新开工面积17361亿平方米, 仅次于2013年的商品房屋新开工面积, 同比减少2.1亿平方米, 同比降幅为-10.7%; 从月度商品房屋新开工面积来看, 2014年仍呈现同比下跌的态势。

商品房新开工面积同比减少, 投资增速大幅下降, 创历史新高, 但全国土地购置均价却逆势上涨。2014年, 全国完成商品房屋新开工面积17361亿平方米, 仅次于2013年的商品房屋新开工面积, 同比减少2.1亿平方米, 同比降幅为-10.7%; 从月度商品房屋新开工面积来看, 2014年仍呈现同比下跌的态势。

商品房新开工面积同比减少, 投资增速大幅下降, 创历史新高, 但全国土地购置均价却逆势上涨。2014年, 全国完成商品房屋新开工面积17361亿平方米, 仅次于2013年的商品房屋新开工面积, 同比减少2.1亿平方米, 同比降幅为-10.7%; 从月度商品房屋新开工面积来看, 2014年仍呈现同比下跌的态势。

商品房新开工面积同比减少, 投资增速大幅下降, 创历史新高, 但全国土地购置均价却逆势上涨。2014年, 全国完成商品房屋新开工面积17361亿平方米, 仅次于2013年的商品房屋新开工面积, 同比减少2.1亿平方米, 同比降幅为-10.7%; 从月度商品房屋新开工面积来看, 2014年仍呈现同比下跌的态势。

商品房新开工面积同比减少, 投资增速大幅下降, 创历史新高, 但全国土地购置均价却逆势上涨。2014年, 全国完成商品房屋新开工面积17361亿平方米, 仅次于2013年的商品房屋新开工面积, 同比减少2.1亿平方米, 同比降幅为-10.7%; 从月度商品房屋新开工面积来看, 2014年仍呈现同比下跌的态势。

&lt;p