

一、重要提示

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	020-8989666-8831		
电子信箱	stock@polyen.com		

2. 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	29,709,299,130.47
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	35,894,117,625.85
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	4,919,983,997.37
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

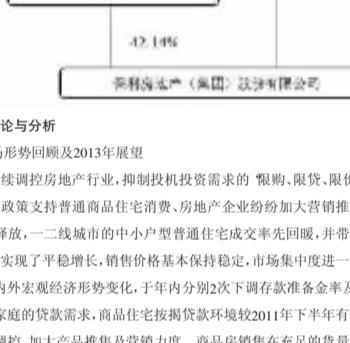
2.2 前10名股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数	97,706	年度报告披露日前第5个交易日股东总数	131,922
前10名股东持股情况			
股东名称	持股性质	持股比例(%)	持股市值
保利南方集团有限公司	国有法人	42.14	3,007,916,449
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
中国保利集团公司	国有法人	1.95	139,031,682
全国社保基金四零七组合	其他	1.41	100,438,764
国信证券股份有限公司	其他	1.15	81,849,101
全国社保基金四零二组合	其他	0.83	59,449,351
朱前记	境内自然人	0.81	57,454,590
中国人寿保险股份有限公司-分红-个险分红-055L-FH002沪	其他	0.80	56,716,856
张克强	境内自然人	0.69	49,247,000
交通银行-易方达指数证券投资基	其他	0.57	40,764,548

本公司第三大股东中国保利集团公司第一大股东为本公司第一大股东中国保利南方集团有限公司100%的股权；上述股东关联关系：本公司第九大股东张克强持有本公司第二大股东广东东华美国际投资集团有限公司90%的股权，全系或一致行动的股东所持股份金同为75%且在表决权上对等，易方达指数证券投资基同为易方达基金管理有限公司管理，未知其股东是否在关联关系，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



3. 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、房地产企业纷纷加大营销推广力度的影响下，首置、首改等刚性需求得到释放，一二线城市的中小户型普通住宅交投率先回升，带动市场整体成交的逐步活跃，全年商品房销售量实现了平稳增长，销售价格基本保持稳定，市场竞争度进一步提升。

行为是对国内外宏观经济形势变化，年内分批次下调基准利率及存款基准利率，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源供应及相对宽松的信贷政策支持下，从3月份开始逐月回升，全年实现销售面积11,13亿平方米，销售额6,45亿元，同比分别增长1.80%和10.00%，随着销售回暖，市场供需矛盾逐步缓解，据中国房地产业指数百城价格指数显示，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。

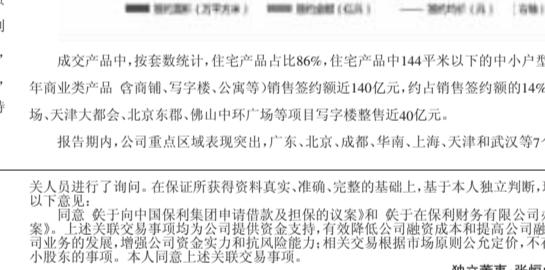
公司始终认为，本轮调控的根本目的是抑制投机投资购房，保障自住需求，促进房地产行业的长远健康发展。2013年，政府将继续从信贷政策、土地供应、税收政策等多方面加大对普通住宅、保障性住房开发及首次购房需求的支持力度，以刚性需求为主的中小户型普通住宅仍将作为市场成交的主流产品，并支撑市场平稳发展。但由于国内各城市住房供求关系格局存在客观差异，而地方政府对调控政策的执行力也可能根据宏观经济及市场变化进行调整，不排除市场出现局部波动的可能性。

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“碧春行动”、“幸福摇帆”、“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，全年累计实现销售收入约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%，销售均价约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。

保利地产2012年直销售情况



成交量产品，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%；全年商业产品（含商铺、写字楼、公寓等）销售签约金额约140亿元，约占销售签约金额的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销售近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个区域销售签约金额

3.3 财务状况分析

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为35.24%，同比下降0.93个百分点，每股收益0.81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。期末应收账款305亿元，扣除预收账款后，其他应收款占总资产的比例为42.14%。公司有息负债15亿元，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43亿元公司债券将于2013年7月到期，公司一年内到期有息负债占总负债的比重上升至31.49%。

3.4 未来经营计划

2013年，公司仍将定位为成长型企业，围绕“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项目的建设，坚持快速周转经营策略，力争市场份额有增加；继续保持等量拓展原则，在完善一二线城市布局的基础上，稳步推进三四线城市发展。

3.5 财务报告

根据中国注册会计师事务所对公司2012年度财务报告的审计意见，公司2012年度财务报告无保留意见。

3.6 内部控制评价报告

公司内部控制评价报告详见公司2013年3月26日披露于上海证券交易所网站。

3.7 诉讼、仲裁及行政处罚情况

公司不存在需要说明的诉讼、仲裁及行政处罚情况。

3.8 其他重要事项

公司不存在需要说明的其他重要事项。

3.9 其他

公司不存在需要说明的其他事项。

3.10 其他

公司不存在需要说明的其他事项。

3.11 其他

公司不存在需要说明的其他事项。

3.12 其他

公司不存在需要说明的其他事项。

3.13 其他

公司不存在需要说明的其他事项。

3.14 其他

公司不存在需要说明的其他事项。

3.15 其他

公司不存在需要说明的其他事项。

3.16 其他

公司不存在需要说明的其他事项。

3.17 其他

公司不存在需要说明的其他事项。

3.18 其他

公司不存在需要说明的其他事项。

3.19 其他

公司不存在需要说明的其他事项。

3.20 其他

公司不存在需要说明的其他事项。

3.21 其他

公司不存在需要说明的其他事项。

3.22 其他

公司不存在需要说明的其他事项。

3.23 其他

公司不存在需要说明的其他事项。

3.24 其他

公司不存在需要说明的其他事项。

3.25 其他

公司不存在需要说明的其他事项。

3.26 其他

公司不存在需要说明的其他事项。

3.27 其他

公司不存在需要说明的其他事项。

3.28 其他

公司不存在需要说明的其他事项。

3.29 其他

公司不存在需要说明的其他事项。

3.30 其他

公司不存在需要说明的其他事项。

3.31 其他

公司不存在需要说明的其他事项。

3.32 其他

公司不存在需要说明的其他事项。

3.33 其他

公司不存在需要说明的其他事项。

<p