

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 2014 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，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

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
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情况

2.1 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

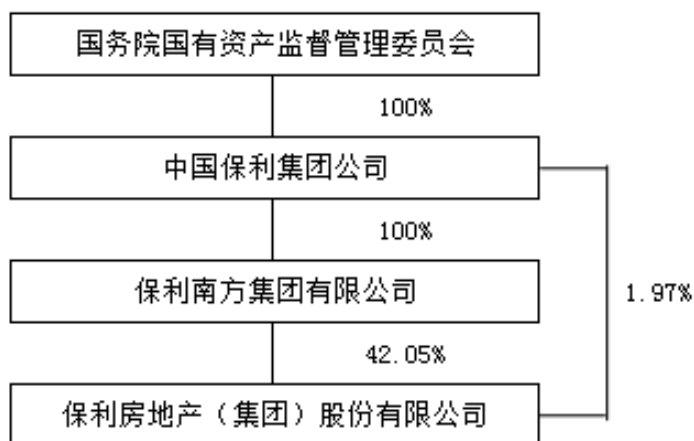
	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2012年末
总资产	365,765,643,330.35	313,939,854,320.52	16.51	251,168,617,582.24
归属于上市公司股东的净资产	61,409,537,570.28	51,762,869,363.42	18.64	42,486,380,748.20
	2014年	2013年	本期比上年同期增减 (%)	2012年
经营活动产生的现金流量净额	-10,458,366,565.00	-9,754,106,777.99	-7.22	3,092,581,274.99
营业收入	109,056,497,066.48	92,355,524,195.85	18.08	68,905,756,710.27
归属于上市公司股东的净利润	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	10,684,959,096.49	12.43	8,347,808,045.72
加权平均净资产收益率 (%)	21.65	22.95	减少1.30个百分点	21.84
基本每股收益 (元/股)	1.14	1.00	13.47	0.79
稀释每股收益 (元/股)	1.14	1.00	13.47	0.79

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				146,377		
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数（户）				291,623		
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
保利南方集团有限公司	国有法人	42.05	4,511,874,673	0	无	0
广东华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	2.05	219,690,000	0	无	0
中国保利集团公司	国有法人	1.97	211,247,523	0	无	0
国信证券股份有限公司	其他	1.13	121,686,100	0	无	0
全国社保基金一零二组合	其他	1.12	120,000,000	0	无	0
香港中央结算有限公司	其他	1.03	110,593,483	0	无	0
朱前记	境内自然人	0.79	84,656,156	0	无	0
张克强	境内自然人	0.69	73,870,500	0	无	0
全国社保基金一零九组合	其他	0.62	66,000,000	0	无	0
中国工商银行－南方成份精选股票型证券投资基金	其他	0.60	64,682,575	0	无	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	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；本公司第八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。					

2.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



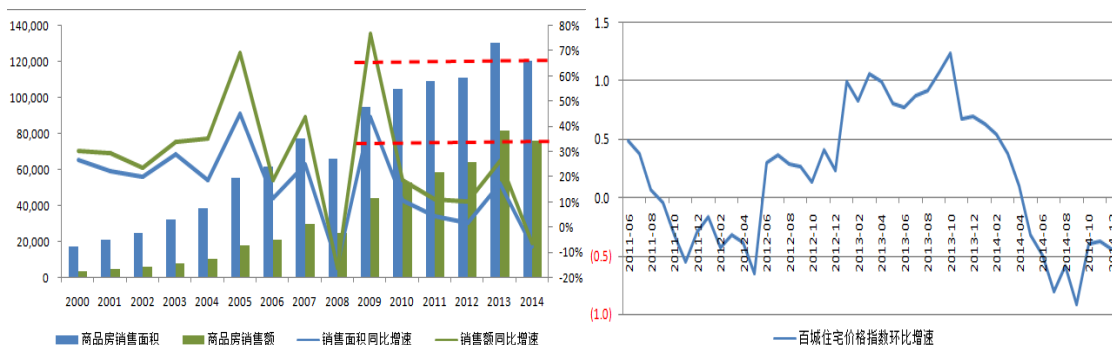
三 管理层讨论与分析

3.1 市场回顾及展望

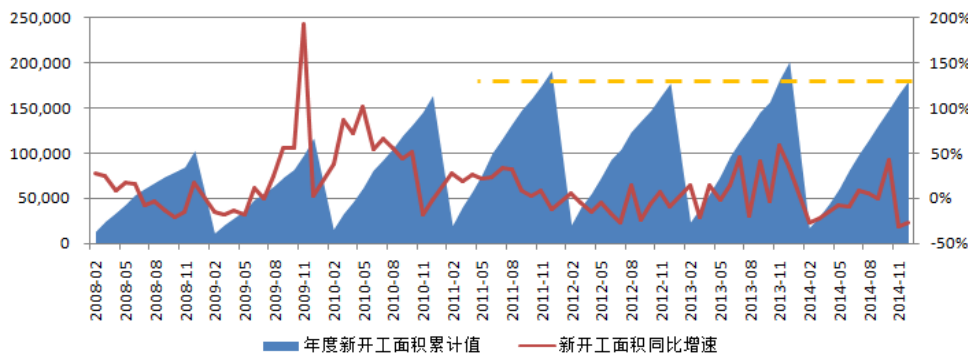
2014 年房地产市场整体规模呈现高位回落的态势，行政性调控措施逐步淡出，行业渐入成熟发展的新常态。

从商品房销售来看，量价同比均出现下降，但成交规模仍保持较高水平。2014 年全国实现商品房销售面积 12.06 亿平方米、销售金额 7.63 万亿元，虽同比分别下跌 7.6%和 6.3%，但仍是历史次高水平；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

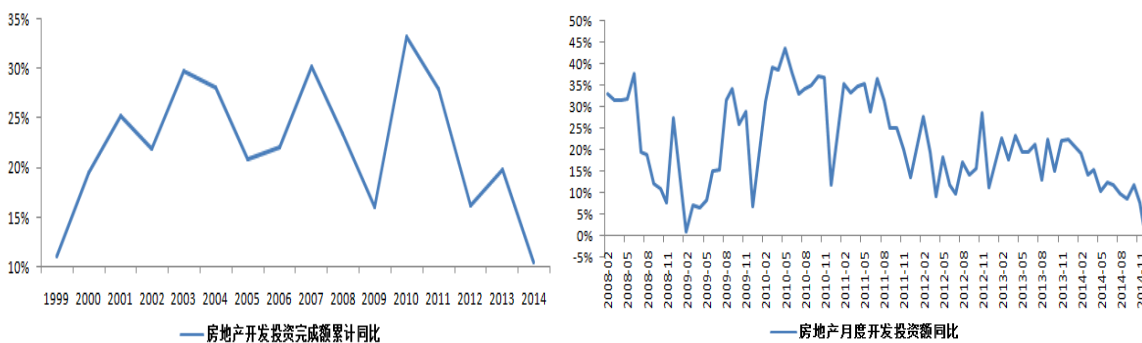
同比下跌 2.7%至 10542 元/平方米。



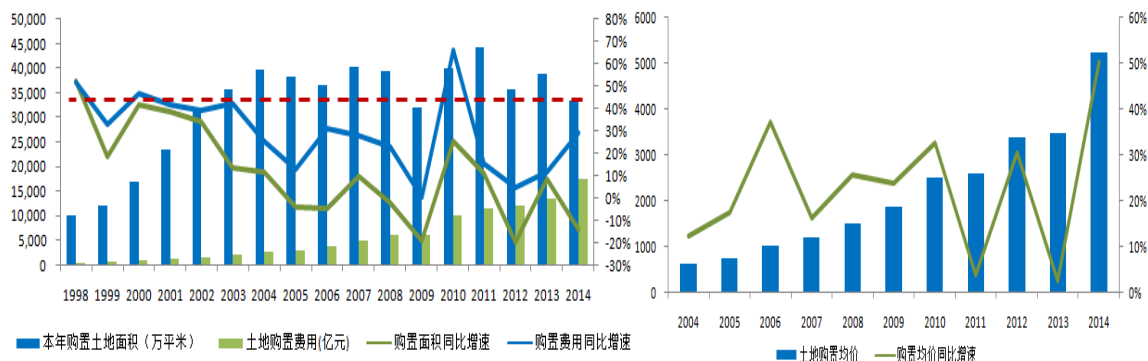
商品房新开工面积同比减少，投资增速大幅下降、创历史新低，但全国土地购置均价却逆势上涨。2014 年，全国完成商品房新开工面积 17.96 亿平方米，仅次于 2011 和 2013 年的商品房新开工量，同比减少 2.16 亿平方米，同比降幅为-10.7%；从月度商品房开工数据来看，2014 年末仍呈现同比下降的态势。



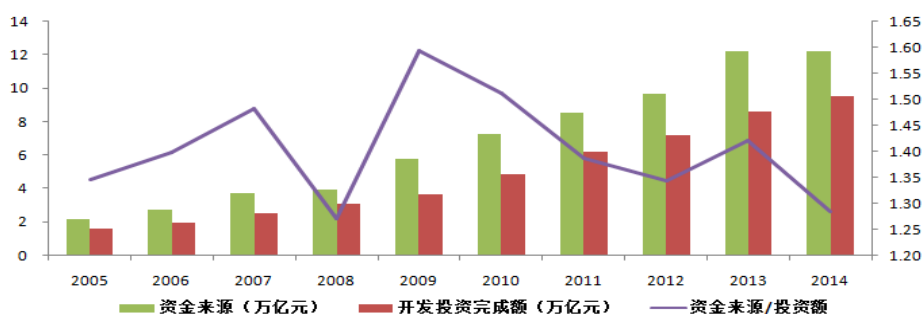
受此影响，全年房地产开发投资完成额同比增速大幅下降至 10.5%，创历史新低，年内房地产开发投资完成额仅为 9.5 万亿元；从月度房地产开发投资完成额数据来看，受新开工数据拖累，2014 年末月度房地产开发投资完成额同比增速仍呈下降趋势，并于 12 月份首次取得同比负增长，增幅为-1.9%。



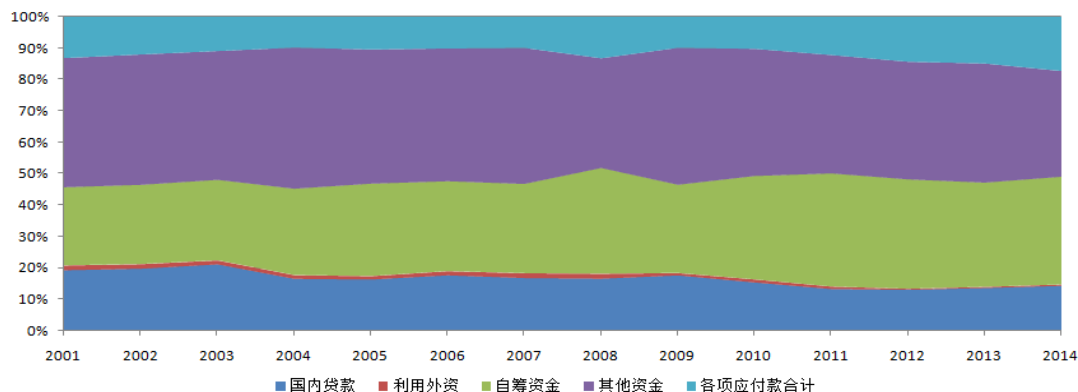
年内土地购置面积为 3.34 亿平方米，为近 5 年内的最低水平，同比下降 14%，而土地购置费用同比增长 29.3%至 1.75 万亿元，保持了持续增长态势，土地购置均价则逆市上涨逾 50%至 5230 元/平方米。在商品房销售量价同比下降的情况下，地价却未现调整，这也是抑制房企土地投资热情的一个重要因素。



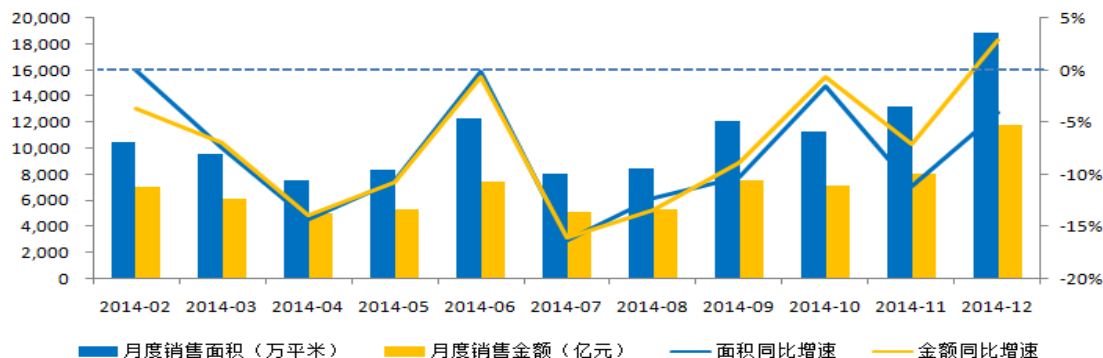
从行业资金面来看，行业资金来源同比微降，整体偏紧。2014 年，房地产开发资金来源 12.20 万亿元，同比 2013 年的 12.21 万亿元，微幅下降 0.1 个百分点，相较房地产开发投资完成额 9.5 万亿元，同比增长 10.5%，行业资金面整体偏紧。单从房地产开发资金来源与开发投资完成额的比值来看，2014 年行业资金情况仅略好于 2008 年。



从资金来源构成来看，信贷支持力度不足、市场利率居高不下，商品房销售和资金回笼速度放缓，导致其他资金来源（主要为个人按揭贷款和定金及预收款）同比减少，在房地产开发资金来源中的占比下降。2014 年，房地产开发资金来源中仅个人按揭贷款和定金及预收款同比减少，降幅分别为-2.6%和-12.4%，这是行业资金来源同比下降的主要原因。



从行业政策面来看，全年处于行政调控手段逐步退出、政策环境整体渐趋宽松的过程中。2014 年 7 月 11 日住建部明确提出“千方百计消化库存”，30 多个城市随后陆续退出限购，截至年底除北上广深及三亚 5 个城市外，其他限购城市已全面取消限购。受信贷支持力度不足、按揭利率居高不下的影响，限购退出虽带来月度销售数据同比改善、降幅震荡收窄，但刺激效果并不理想。9 月底，央行、银监会出台了“930 房贷新政”，限贷全面松绑，并要求增强个人住房贷款和房企合理融资需求的支持力度，10 月份商品房销售大幅改善，同比降幅大幅收窄至 -1.6%。11 月限贷松绑的刺激作用衰减，销售数据同比降幅反弹至 -11.1%；在宏观经济疲弱、CPI 屡创新低的情况下，央行于 11 月 21 日实施首次降息，带动 12 月销售再次改善，同比降幅收窄至 -4.1%。总体而言，2014 年商品房销售市场呈现随政策刺激而波动改善的局面，尚未形成明确的触底回升态势。



展望 2015 年，首先我们对流动性支持保持中性偏乐观判断。2014 年底的中央经济工作会议把稳增长作为 2015 年五大任务之首，仍将实施积极的财政政策和稳健的货币政策，并强调“积极的财政政策要有力度，货币政策要更加注重松紧适度”，因此除一季度的降准降息之外，我们预期年内货币政策将持续宽松，以对冲外汇占款下降，保持合理流动性。其次，各级政府对于房地产行业的态度已从过去的抑制房价上涨转向促商品房销售、促房地产开发投资，因此我们判断行业政策环境将持续友好，并存在进一步改善的可能。最后，我们认为新型城镇化的持续推进，仍将推动房地产行业中长期向好发展，但行业进入发展新常态也是一个不争的事实。新的发展阶段中，商品库存高企、宏观经济增速下台阶，整体上制约了房企的投资热情，消费者的购房态度也发生了微妙的变化；但随着支持政策的落地、流动性改善及商品库存水平的降低，市场将重新进入平稳增长。特别是对于以省会城市为主的一、二线中心城市，由于其经济发展动力和人口吸聚能力强劲，必将成为未来最具活力的商品房市场。

3.2 公司经营情况回顾

1、销售情况

销售业绩与市场占有率逆势实现“双增长”。报告期内，公司主动出击、积极拼抢市场，创新推广方式和销售模式，克服市场调整困难，实现签约销售面积 1066.61 万平方米，签约销售金额 1366.76 亿元，同比分别增长 0.21%和 9.09%，市场占有率逆市提升 0.25 个百分点至 1.79%。

重点区域表现突出，“3+2+X”城市群战略效果持续凸显。珠三角城市群销售规模首次突破 400 亿元大关，长三角、环渤海城市群销售规模均突破 200 亿元，成渝及中部城市群销售规模分别超过 150 亿元。同时，珠三角城市群中首次出现广东和华南两个区域公司销售认购金额突破 200 亿元大关。

坚持中小户型普通产品定位，迎合市场需求，为销售的稳步增长奠定基础。报告期内，公司住宅产品占比超过 80%，其中 144 平米以下刚需产品占比超过 90%。

2、开发投资情况

报告期内，公司坚持以销定产的原则，审慎控制开工节奏，全年实现房地产项目新开工面积 1772 万平方米，同比增长 4.7%；竣工面积 1363 万平方米，同比增长 7.9%；在建面积 4968 万平方米，同比增长 11.2%。

报告期内，在市场销售低迷、土地价格居高不下的情况下，公司严格执行审慎的拓展原则，采取了差异化拓展策略、优化投资结构。全年新进入海口、乌鲁木齐、兰州、洛阳、莆田、茂名、汕尾、林芝等 8 个城市，累计进入全国 57 个城市，进一步完善和深化了城市群布局。全年公司共新增 40 个房地产项目，新增容积率面积 1231 万平方米，总地价 429 亿元，同比分别下降 32.6%和 24.5%；平均楼面地价 3485 元/平方米，较 2013 年的 3111 元/平方米上涨了 12%；新增权益容积率面积 861 万平方米，权益比例 69.9%，权益地价 298 亿元。

从新增项目区域分布来看，公司仍以一、二线城市布局为主。一、二线城市新增容积率面积 856 万平方米，总地价 383 亿元，拓展面积和金额占比分别 69.5%和 89.3%，一二线城市新增项目按容积率面积计的权益比例为 70%。

截至报告期末，公司共有在建拟建项目 245 个，规划总建筑面积 12458 万平方米，其中待开发面积 5069 万平方米，一、二线城市占比约为 73.2%；在建拟建项目可售容积率面积约 9240 万平方米，累计已签约面积约为 4024 万平方米，待售面积约为 5216 万平方米，其中一、二线城市占比约为 77.3%。

3、财务情况

营收和盈利规模稳步提升，利润率保持稳定。报告期内，公司实现营业收入 1091 亿元，归属于上市公司股东的净利润 122 亿元，同比分别增长 18.1%和 13.5%。年内公司结算毛利率为 32.03%，较去年下降 0.13 个百分点；公司销售净利率 13.05%较去年同期上涨 0.2 个百分点。在行业利润率水平趋势性下滑的大背景下，公司严控成本，提升管理效益，努力保持了利润率的稳定。

低成本多渠道补充资金，保持现金流平衡。报告期内，公司新增金融机构贷款 620 亿元，净增金融机构贷款 231 亿元；成功发行第二期 5 亿美元票面利率 5.25%的高级债券；完成 150 亿元人民币中期票据注册，年内成功完成首次 10 亿元人民币中期票据发行，票面利率 4.8%。全年，公司实现销售回笼 1176 亿元，完成房地产项目直接投资 992 亿元，年末账面资金 401 亿元，现金流平衡情况良好。

截至报告期末，公司总资产 3658 亿元，净资产 809 亿元、归属母公司净资产 614 亿元，负债总额 2849 亿元，资产负债率为 77.9%，较 2013 年下降 0.08 个百分点；期末预收账款 1133 亿元，扣除预收账款后的其他负债占总资产的比例为 46.9%，负债水平较为合理；期末公司有息负债总额为 1262 亿，综合成本为 6.5%，较去年同期下降 0.53 个百分点。

4、管理及其他业务经营情况

报告期内，公司一方面积极推进标准化成果落地、提升项目开发品质，另一方面持续推进商业运营、房地产基金、养老地产、海外拓展等业务的发展，进展良好。

在康居、善居、逸居、尊居四大品牌系列的定位指引下，公司的标准化工作已完成由“单一技术模块”向“产品线模块”的过渡，并实现分片区管理模式。集团采购紧跟标准化步伐，在不断增加采购规模的同时，积极推动工程服务实现集团采购。截至 2014 年末，公司集团采购已实现 41 个大项，涵盖材料、设备及工程服务等，拥有战略合作伙伴 106 个。此外，公司还积极推动 BIM 系统在项目设计中的应用，在提高设计精细度的同时，大大提高工程建设、物业管理的效率。

受到电商迅猛发展的影响，尽管整个商业运营大环境不景气，公司自持经营的酒店、购物中心、展馆、写字楼等商用物业仍实现租金收入 10.3 亿元、同比增长 13.1%。

公司房地产基金业务逆市保持高增长，2014 年末基金管理规模 280 亿元，同比增长 40%，连续三年被基金行业排名权威机构清科集团评为“中国房地产基金十强”第一名。

三位一体的养老战略逐步落地。居家养老方面，适老设计标准研究基本成熟，养老公寓实体样板房首次公开展示；社区养老方面，大力投入推动 51 个社区适老改造，《人民日报》给予高度评价；北京“和熹会”成为机构养老试点，本年入住率超过 64%，远高于业内水平；此外，首届老龄展在广州成功举办，彰显了公司在业内的影响力。

此外，公司海外事业部年初成立以来迅速推进海外项目拓展工作，先后实地考察了美国、澳大利亚、马来西亚等多个国家的房地产项目，并在澳大利亚取得了实质性进展。

5、企业形象

报告期内，公司继续奉行“和者筑善”的品牌理念，以“自然和美”的绿色建筑提升产品品质，以“亲情和院”、“和乐中国”的和谐文化推进社区建设和物业服务水平提升，以“和你成长”的诚恳态度实现公司与员工、股东和合作伙伴的共赢发展，获得了各利益相关方的高度认可。报告期末，公司品牌价值达到 306.8 亿元，同比增长 17.6%，蝉联“中国房地产行业领导公司品牌”，荣获国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院联合评选的“2014 中国房地产百强企业综合实力 TOP10 第二名”，并连续多年获评“沪深上市房地

产公司综合实力 TOP10 第二名”，以及沪深上市房地产公司投资价值、财务稳健性和财富创造能力 TOP10 第二名等荣誉。

6、公司 2014 年度房地产项目汇总表（详见年报全文）

7、房地产出租情况表（详见年报全文）

3.3 公司面临的挑战及应对

在行业步入发展新常态之后，公司将面临市场规模整体增速放缓、波动加剧，房地产项目开发盈利水平趋势性下降，区域市场分化加剧、投资风险加大，房地产行业发展模式转变和创新等方面的行业共性挑战。

同时，随着行业集中度的不断提升，2014 年销售规模 TOP10 房企的市场份额已达 17.2%，市场也出现了扎堆一、二线城市的现象，销售超千亿的房企也即将全部登陆资本市场。可以预见，房地产企业之间的竞争将更趋激烈，如何保持和提升行业竞争地位是公司面临的一大挑战。

面临系列挑战，公司一方面将依托已有的集中于一、二线城市的项目资源、低成本及多元化融资能力、优秀的管理团队和管理经验等优势，加快去库存、优化存量结构，持续推进项目投资和开发管理的精细化、降本增效；另一方面借助国企改革的契机，积极推进公司在管理机制和养老产业等增量业务上的改革创新，激发企业和管理团队活力，努力实现公司持续健康发展，保持行业竞争地位和优势。

3.4 2015 年经营计划

2015 年，公司将继续坚持以发展为主题，努力优化投资结构，提高运营效率，加强精细化管理，实现企业持续平稳健康发展。

1、2015 年，公司计划完成房地产直接投资 1200 亿元，计划新开工面积 1500 万平方米，计划竣工 1450 万平方米；

2、调结构、促发展。以结构调整为着眼点，保持企业平稳健康发展，一是调整产品结构，更好地贴近市场需求，促进销售业绩提升；二是调整资产和负债结构，大力去库存改善存量资产结构，严控投资优化增量资产结构，同时积极把握降息周期优化负债结构，降低综合融资成本；三是调整和优化组织架构，以便更好地贴近各区域市场，提升管理效率。

3、现金为王。以现金流管理为核心，切实提高项目开发计划管理的精细度，发挥好绩效考核指挥棒，重视各区域经营性现金流的平衡，保证经营指标有质量地完成。

4、立足主业、改革创新。在不断做强房地产主业的同时，把握资本市场机遇，创新融资方式、盘活存量资产；继续加强战略研究，扩大海外拓展成果，推进养老地产战略持续落地，丰富社区商业产品线建设；同时积极探索项目投资、管理模式和激励机制创新试点。

5、深化标准化建设提效益。梳理现有产品标准化成果，整合品牌定位、设计模块、集采部品、经验成本、工艺标准、物业管理等业务，切实向标准化要效果、要效率、要效益。

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、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定，对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的“长期股权投资”应按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认及计量》进行处理。因此，公司变更了上述被投资单位的核算方式，由长期股权投资成本法核算变为按可供出售金融资产核算，并要求追溯调整期初数，涉及金额 53,555.42 万元，从“长期股权投资”科目转出计入“可供出售金融资产”，有关调整仅对上述两个报表项目金额产生影响，对本公司 2013 年度合并财务报表其他项目金额未产生影响。上述会计政策变更事项已经公司 2014 年第 10 次临时董事会审议通过，具体对期初报表的影响金额如下：

被投资单位	交易基础信息	影响金额	
		长期股权投资	可供出售金融资产
北京新保利大厦房地产开发 有限公司	初始投资 14,822,800.00 元，合并持股比例 10.53%	-10,751,229.53	10,751,229.53
保利财务有限公司	初始投资 76,802,985.00 元，合并持股比例 10%	-76,802,985.00	76,802,985.00
韶山光大村镇银行股份有 限公司	初始投资 4,000,000.00 元，合并持股比例 8%	-4,000,000.00	4,000,000.00
信保（天津）股权投资基 金合伙企业（有限合伙）	初 始 投 资 444,000,000.00 元	-444,000,000.00	444,000,000.00
合计		-535,554,214.53	535,554,214.53

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。

本期新纳入合并范围的子公司 39 家，本期不再纳入合并范围的子公司 4 家，具体情况详见 2014 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”。