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

2015 年年度报告摘要

一　重要提示

1.1 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网站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 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
电话	020-89898833	020-89898833
传真	020-89898666-8831	020-89898666-8831
电子信箱	stock@polycn.com	stock@polycn.com

1.6 以截至 2016 年 1 月 8 日公司 10,756,715,193 股总股本为基数，每 10 股派发现金红利 3.45 元（含税），不进行资本公积金转增股本。

二　报告期主要业务或产品简介

公司是一家专注于房地产开发及销售的大型企业集团，拥有国家一级房地产开发资质。在 20 余年专业开发过程中，公司培养了以商品住宅开发销售为主、经营性物业开发持有为辅的综合开发能力；以“和者筑善”为价值理念，致力于创造自然、建筑、人文交融的人居生活，打造了康居、善居、逸居、尊居四大品牌系列，包含花园系、心语系、香槟系、公馆系、林语系、康桥系、十二橡树系等多种品类，涵盖住宅、写字楼、星级酒店、购物中心、商贸会展、高端休闲地产等多种业态；形成了覆盖珠三角、长三角、环渤海、中部、西南主要经济圈、遍布全国 60 个主流城市的战略布局。在房地产开发主业快速发展的同时，公司还积极拓展了建筑设计、工程施工、销售代理、物业管理、商业运营、会展服务、健康养老、房地产金融等相关行业，形成了以房地产开发为主、相关行业稳步发展的业务格局。报告期内房地产开发业务营业收入占公司营业总收入的 96.14%。

针对房地产行业发展情况，公司管理层讨论与分析进行了详细论述，详见年报全文第四节。

三 会计数据和财务指标摘要

单位：元 币种：人民币

	2015年	2014年	本年比上年增减(%)	2013年
总资产	403,833,203,006.96	365,765,643,330.35	10.41	313,939,854,320.52
营业收入	123,428,784,172.05	109,056,497,066.48	13.18	92,355,524,195.85
归属于上市公司股东的净利润	12,347,579,022.33	12,200,315,103.96	1.21	10,747,161,554.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	12,233,798,193.44	12,012,761,523.59	1.84	10,684,959,096.49
归属于上市公司股东的净资产	71,522,559,909.98	61,409,537,570.28	16.47	51,762,869,363.42
经营活动产生的现金流量净额	17,784,647,744.43	-10,458,366,565.00	270.05	-9,754,106,777.99
期末总股本	10,756,715,193.00	10,729,745,027.00	0.25	7,137,994,391.00
基本每股收益（元／股）	1.15	1.14	0.91	1.00
稀释每股收益（元／股）	1.15	1.14	0.91	1.00
加权平均净资产收益率（%）	18.63	21.65	减少3.02个百分点	22.95

四 2015 年分季度的主要财务指标

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	13,307,247,901.67	29,037,713,888.11	21,054,878,841.42	60,028,943,540.85
归属于上市公司股东的净利润	1,293,008,156.02	3,656,641,015.99	1,520,079,420.10	5,877,850,430.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,267,049,721.61	3,617,553,142.60	1,499,728,708.44	5,849,466,620.79
经营活动产生的现金流量净额	-6,385,030,295.93	16,234,355,424.39	9,843,628,812.74	-1,908,306,196.77

五 股本及股东情况

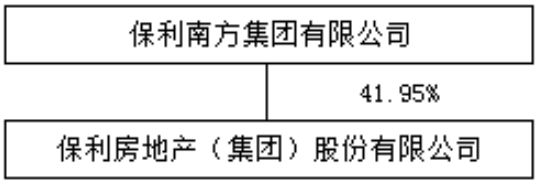
5.1 普通股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

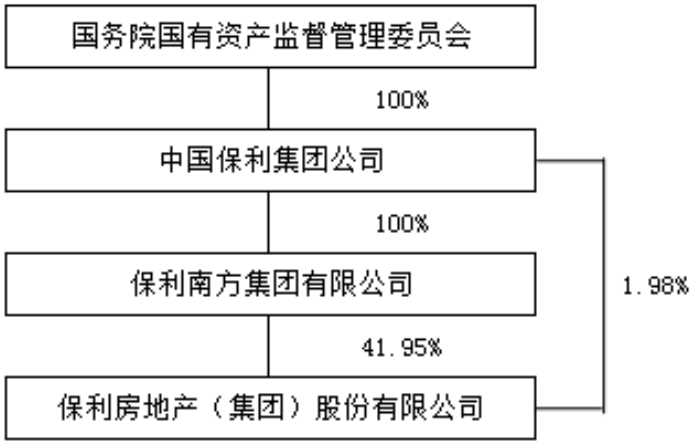
截止报告期末普通股股东总数（户）						306,305
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）						285,416
前 10 名股东持股情况						
股东名称（全称）	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条	质押或冻结情况		股东性质
				股份	数量	

			件的股份数量	状态		
保利南方集团有限公司	4,511,874,673	41.95	0	无	0	国有法人
安邦财产保险股份有限公司－传统产品	404,738,023	3.76	0	无	0	其他
中国证券金融股份有限公司	283,349,054	2.63	0	无	0	国有法人
广东华美国际投资集团有限公司	219,690,000	2.04	0	质押	41,502,402	境内非国有法人
中国保利集团公司	212,487,523	1.98	0	无	0	国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	179,655,800	1.67	0	无	0	国有法人
朱前记	84,656,156	0.79	0	无	0	境内自然人
南方基金－农业银行－南方中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77	0	无	0	其他
博时基金－农业银行－博时中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77	0	无	0	其他
嘉实基金－农业银行－嘉实中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77	0	无	0	其他
工银瑞信基金－农业银行－工银瑞信中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77	0	无	0	其他
易方达基金－农业银行－易方达中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77	0	无	0	其他
广发基金－农业银行－广发中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77	0	无	0	其他
华夏基金－农业银行－华夏中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77	0	无	0	其他
银华基金－农业银行－银华中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77	0	无	0	其他
中欧基金－农业银行－中欧中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77	0	无	0	其他
大成基金－农业银行－大成中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77	0	无	0	其他
上述股东关联关系或一致行动的说明	本公司第五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；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。					

5.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



5.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

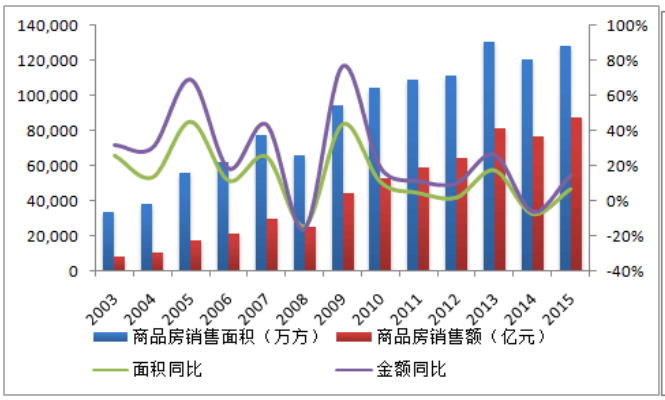


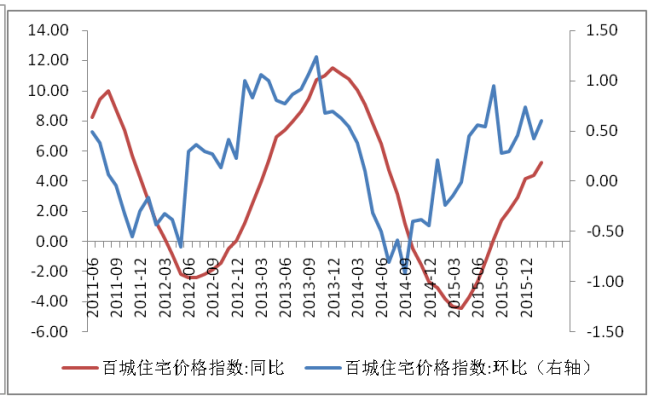
六 管理层讨论与分析

6.1 市场回顾及展望

1、市场温和复苏，销售额创历史新高

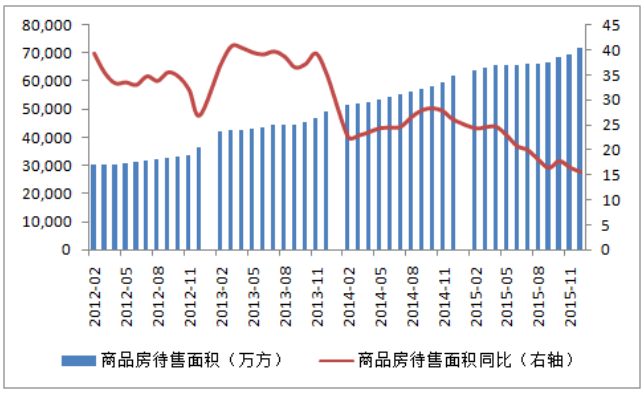
2015年，全国实现商品房销售面积12.85亿平方米，同比增长6.5%；实现商品房销售金额8.73万亿元，同比增长14.4%，创历史新高；全国百城价格指数2015年以来持续回升，12月百城住宅均价上涨至10980元/平米，同比上涨4.2%。





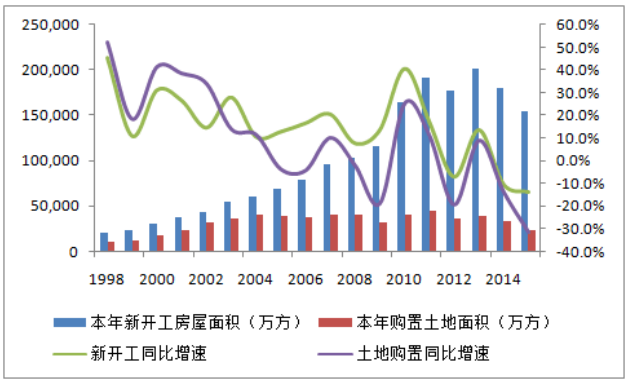
2、行业库存仍居历史高位

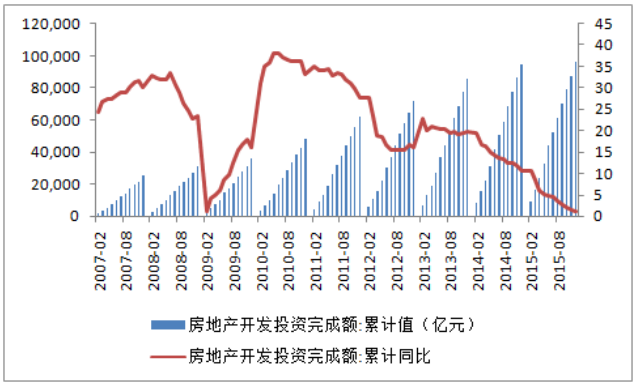
2015年末商品房待售面积7.19亿平方米，较2014年末增加9684万平方米，同比上升15.6%，创历史新高。另一方面，在行业一系列利好政策的推动下，2015年去库存也取得一定成效，12月全国商品房待售面积同比增速持续下降，为2011年以来的新低。



3、新开工持续下滑，投资增速降至历史新低

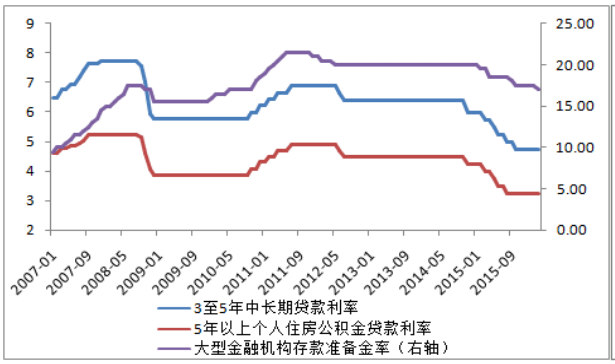
2015年，全国商品房新开工面积15.45亿平方米，同比下降14%，新开工增速已经连续22个月下滑；全年房地产开发企业土地购置面积22811万平方米，比上年下降31.7%；土地成交价款7622亿元，下降23.9%。受此影响，全年房地产开发投资9.6万亿元，同比增长仅1.0%，投资增速降至历史新低。

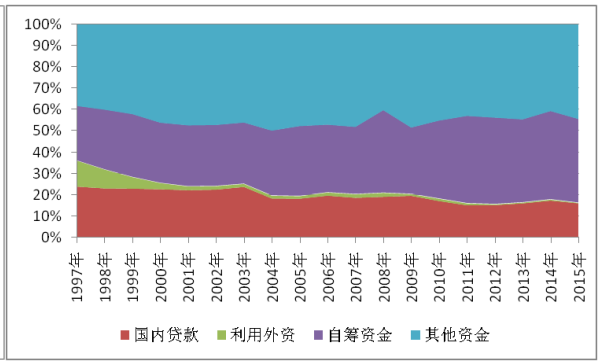




4、货币政策稳健，行业资金面相对宽松

2015年，央行延续了稳健偏松的货币政策，全年5次降息，贷款利率降至4.9%的历史低位，存款准备金率也回落到2010年的宽松水平。从行业资金来源来看，房地产开发资金来源12.52万亿元，同比2014年上涨2.6%；从资金来源构成来看，国内贷款和自筹资金占比为14.6%和39.2%，分别较去年下降1.3和2.2个百分点，而信贷政策的放松、市场利率的持续下行，促进了销售市场的好转，从而导致房地产开发资金来源中其他资金来源（主要为预收款和按揭款）占比提升3.7个百分点至44.5%。





5、2016年市场展望

展望2016年，去库存仍然是房地产市场的主题。2015年末的中央经济工作会议首次将房地产去库存作为2016年的五大任务之一，并在春节前后出台了降低最低首付比例至20%和降低交易税费的具体配套政策，有效的推动了房地产行业的库存消化。

我们认为，在宏观经济下行压力依然突出，投资在稳定经济增长中仍有着重要作用的背景下，不论是货币政策还是行业政策都将进一步宽松。而随着政策红利的持续释放，以及消费者信心的逐步恢复，商品房销售仍将延续2015年的回暖态势平稳增长，开工和投资也会随着市场的好转而逐渐改善。另一方面，目前区域市场分化严重、局部城市房价上涨过快等矛盾仍然存在，地方政府因城施策的调控思路将根据市场情况灵活调整。分类调控政策的推出将有效引导合理需求，有利于市场恢复理性，推动行业去库存的持续进行。

6.2 报告期内主要经营情况

1、公司经营特点

（1）聚焦核心城市，销售规模稳步提升

报告期内，公司紧跟中国区域经济发展战略，聚焦城市群发展。2015年，公司珠三角、长三角和环渤海三大城市群分别实现签约金额505、324和321亿元，成渝、中部地区也分别突破160亿元。同时，公司继续坚持一二线中心城市的发展策略，核心城市销售金额贡献占比超过90%，除北、上、广以及部分优质二线城市继续表现良好之外，南京、东莞、合肥以及海西经济群的销售也超过50亿元，具备成为销售百亿城市的潜质。

2015年公司实现销售金额1541亿元，实现销售面积1218万平方米，同比分别增长12.75%和14.22%；在加大销售力度的同时，公司加强销售回笼的管理，全年实现销售回笼金额1529亿元，回笼率达99%，较去年提升13个百分点。

（2）坚持差异化拓展策略，优化提升拓展质量

2015年，公司共新增地块50个，全年公司新增容积率面积约1308万平方米，获取成本656亿元；新增权益容积率面积997万平方米，权益地价为431亿元，平均楼面均价5169元/平方米，权益比例为76%。

报告期内，公司实施差异化拓展策略，加大了市场复苏快、库存压力小的一二线城市的拓展力度。全年，公司一二线城市新增容积率面积和土地成本分别1109万方和611亿元，占比达85%和93%。其中，公司一线城市土地获取面积和金额占比继续提升，分别为15%和45%，较2014年提升2个和6个百分点。

（3）土地资源丰富且集中在核心城市

截至2015年末，公司全国化布局已基本完成，全国覆盖城市60个，并新进入澳大利亚的悉尼、墨尔本和英国伦敦，海外战略得到有效落实。

报告期末，公司共有在建拟建项目270个，规划总建筑面积1.35亿平方米，待开发土地总建筑面积5482万平方米，其中一二线城市占比约为74%，按每年1700万的新开工量，基本满足公司2-3年的开发需求。

（4）持续稳定的盈利能力

报告期内，公司营业收入和净利润分别为1234亿元和168亿元，同比增长13.18%和18.24%。但受少数股东权益摊薄的影响，公司归属母公司净利润为123.5亿元，基本与去年持平。尽管通过合作方式获取的土地会降低项目权益，从而影响到公司的归母净利润，但该方式有利于减少竞争，保证项目利润率水平。

2015年，在行业利润空间缩小的背景下，公司利润率水平不降反升，公司综合毛利率为33.2%，净利率13.63%，分别较去年同期上涨1.17和0.58个百分点。

（5）优化资产负债结构，降低负债成本

报告期内，公司注重调整负债结构，优化资产质量。全年累计发行60亿元中期票据和50亿元公司债，直接融资比重上升至15%；同时，公司债务结构更加安全，三年期以上长期借款同比增加145亿元至375元，占比提升至31%。

另一方面，通过公司债、中票等低成本的融资方式，有效降低公司综合融资成本。截至2015年末，公司有息负债综合成本为5.2%，较去年下降1.3个百分点。全年利息支出较2014年节约近6亿元。

报告期末，公司总资产4038亿元，净资产971亿元，归属母公司净资产715亿元，资产负债率为75.95%，比年初下降1.94个百分点。截至2015年末，公司有息负债总额为1201亿元，扣除预收账款后的其他负债占总资产的比例为43.12%。

（6）多元化业务水平稳步提升

全面落实公司“三位一体”养老战略，在继续做好北京“和熹会”养老机构试点的同时，新增上海西塘和熹会试点项目，并同步推进在广州、成都等地养老机构的筹备工作；推进居家、社区养老服务，在保利社区内正式启动健康生活馆，全国已经在6个社区完成健康生活馆的投入运营；成功举办第二届中国老龄博览会，进一步提升公司在养老领域的市场影响力。

继续在房地产金融领域发力，持续做大市场规模。年内，公司信保基金累计管理规模413亿元，连续四年稳居“中国房地产基金十强”榜单。同时，公司与保利投资、中金公司共同成立保利资本，为进一步探索和发展房地产金融业务开辟新的通道。

2、财务状况分析（详见年报全文）

3、行业经营情信息分析（详见年报全文）

4、投资状况分析（详见年报全文）

6.3 关于公司未来发展的讨论与分析

1、行业面临的机遇与挑战

（1）行业发展的机遇

①新型城镇化支撑行业长期发展

中国新型城镇化仍在稳步推进，是中国最大的内需来源，必将带来长期的刚性住房需求。目前，我国常住人口城镇化率达到 56%，但户籍人口城镇化率仅为 35.9%，两者之间相差约 2.5 亿人，其中绝大部分是农民工。国家十三五规划建议明确提出，到 2020 年要户籍人口城镇化率达 45%左右，要实现 1 亿左右农业转移人口在城镇落户。这部分新增的城镇人口，将成为城市住房及配套需求的重要支撑。

②城市更新换代也将带来增量住房需求

与发达国家已经处于存量房时代不同，我国目前正逐步转向新建房与存量房并重的阶段。对一线城市及部分较发达二线城市，城市中心的土地日渐稀缺，且不可再生。城市升级和人居提升，都会催生大量的旧城、棚户区、城中村改造等城市更新需求，这当中蕴藏巨大市场机会。

③并购重组将推升行业集中度

2015 年中央经济工作会议提出“促进房地产业兼并重组，提高产业集中度”。当年房地产并购次数达到 339 次，涉及金额 2871 亿元，同比分别增长 33%和 36%。从国外成熟市场来看，1989 年美国房地产市场排名前五的开发商市场占有率为 7.13%，到 2006 年已迅速上升至 22.51%。因此，在我国前五大房地产商市场占有率仅 11.6%的情况下，有专业开发能力和品牌优势的企业将从行业的整合并购中获得市场份额的提升。

④地产与金融的结合将带来新的发展机遇

地产与金融存在明显互补，参考欧美等国经验，房地产企业未来重心也将逐渐由开发运营向金融运作转移，这也是近几年房地产私募基金方兴未艾的原因。此外，险资向房企的渗透不断加强，双方可在商业地产、养老地产、医疗等领域开展合作。未来随着资产证券化相关条件的逐步放开，针对商办类物业的REITs将迎来全新的发展机遇。

（2）行业面临的挑战

①房地产行业已经进入平稳发展期，增长速度开始放缓。而核心城市优势突出，房地产企业愈发聚焦一二线城市，市场竞争日趋激烈。

②土地资源日益稀缺,地价上涨幅度大于房价上涨幅度，行业利润空间受到挤压，依靠传统地产开发业务维持业绩的持续增长模式受到影响。如何适应行业新形势，培育新的经济增长点，是当前房企普遍面临的挑战。

2、公司的发展战略

公司将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服务为翼的“一主两翼”的业务板块布局。通过三者协同作用，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、上、广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、海陕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。

在城市的选择上，坚持以市场容量大、需求较为旺盛一二线城市为主，重点关注人口持续流入、有产业、政策支撑的区域。

在项目选择上，提炼城中村改造、城市综合开发、产业地产等的开发经验，实现异地复制。

（2）加大收购兼并力度

在延续单项目并购的同时，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

2015 年，公司海外战略正式落地，在澳大利亚的悉尼、墨尔本的房地产项目已成功实现销售，在伦敦核心区域实现写字楼收购。未来公司将继续在欧美等发达国家寻求拓展机会，通过核心资产收购与住宅开发并举的方式平衡海外资产结构。同时，公司将尽快完成境外投融资平台的搭建，利用境外资金开发境外项目。

（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）加快养老及社区服务业发展

公司在健康养老产业已形成一定规模，未来将坚定实施居家、社区、机构养老“三位一体”的发展战略，逐步形成养老地产开发、养老服务、老年用品销售、介护培训等成熟商业盈利模式。在社区配套服务领域，公司将充分挖掘业户资源的消费能力和消费需求，形成涵盖物业管理、增值服务、社区商业的综合服务商。

3、2016 年经营计划

2016 年，公司将坚持以发展为主题，以“稳增长”为总基调，以“实现有质量的增长”为目标，做强地产主业，深化结构调整，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 1673 亿元，计划新开工面积 1750 万平方米，计划竣工面积 1650 万平方米。

七 涉及财务报告的相关事项

7.1 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 67 家，本期不再纳入合并范围的子公司 3 家，具体情况详见 2015 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”。