保利房地产（集团）股份有限公司

2010 年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

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，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
罗峰	董事	工作关系	-

1.3 大信会计师事务有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？ 否

1.5 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？ 否

1.6 公司负责人宋广菊、主管会计工作负责人朱铭新及会计机构负责人张曦声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

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
公司注册地址和办公地址	广州市海珠区阅江中路688号保利国际广场北塔29-33层
邮政编码	510308
公司国际互联网网址	www.polycn.com；www.gzpoly.com
电子信箱	stock@polycn.com

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	岳勇坚	黄海
联系地址	广州市海珠区阅江中路688号保利国际广场北塔30层董事会办公室	
电话	020-89898833	
传真	020-89898666--8831	
电子信箱	stock@polycn.com	

§3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2010年	2009年	本期比上年同期增减（%）	2008年
营业收入	35,894,117,625.86	22,986,607,600.50	56.15	15,519,901,076.27
利润总额	7,404,574,649.86	5,379,047,462.35	37.66	4,023,284,829.98
归属于上市公司股东的净利润	4,919,983,998.37	3,519,226,528.73	39.80	2,238,861,382.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,928,069,176.79	3,414,017,080.71	44.35	2,100,358,982.62
经营活动产生的现金流量净额	-22,369,895,862.26	-1,144,791,232.46	-1,854.06	-7,590,472,530.90
	2010年末	2009年末	本期末比上年同期末增减（%）	2008年末
总资产	152,327,972,577.53	89,830,723,861.34	69.57	53,632,162,746.67
所有者权益（或股东权益）	29,709,290,130.47	25,088,237,101.19	18.42	14,079,365,677.37

3.2 主要财务指标

	2010年	2009年	本期比上年同期增减（%）	2008年
基本每股收益（元/股）	1.08	0.81	33.33	0.54
稀释每股收益（元/股）	1.08	0.81	33.33	0.54
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	1.08	0.79	36.71	0.51
加权平均净资产收益率（%）	18.02	18.64	减少0.62个百分点	17.25
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	18.05	18.08	减少0.03个百分点	16.18
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-4.89	-0.33	-1,381.82	-3.10
	2010年末	2009年末	本期末比上年同期末增减（%）	2008年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	6.49	7.13	-8.98	5.74

扣除非经常性损益项目

√适用 □不适用

项目	金额
非流动资产处置损益	1,507,479.28
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-19,789,254.06
所得税影响额	1,866,344.22
少数股东权益影响额（税后）	8,330,252.14
合计	-8,085,178.42

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+,-）				本次变动后	
	数量	比例（%）	公积金转股	其他	小计		数量	比例（%）
一、有限售条件股份								
1.国家持股								
2.国有法人持股	62,189,050	1.77	18,656,715	0	18,656,715		80,845,765	1.77
3.其他内资持股	269,485,908	7.66	80,845,772	-350,331,680	-269,485,908		0	0.00
其中：境内非国有法人持股	152,621,195	4.34	45,786,358	-198,407,553	-152,621,195		0	0.00
境内自然人持股	116,864,713	3.32	35,059,414	-151,924,127	-116,864,713		0	0.00
4.外资持股								
其中：境外法人持股								
境外自然人持股								
有限售条件股份合计	331,674,958	9.42	99,502,487	-350,331,680	-250,829,193		80,845,765	1.77
二、无限售条件流通股份								
1.人民币普通股	3,188,046,142	90.58	956,413,843	350,331,680	1,306,745,523		4,494,791,665	98.23
2.境内上市的外资股								
3.境外上市的外资股								
4.其他								
无限售条件流通股份合计	3,188,046,142	90.58	956,413,843	350,331,680	1,306,745,523		4,494,791,665	98.23
三、股份总数	3,519,721,100	100.00	1,055,916,330	0	1,055,916,330		4,575,637,430	100.00

限售股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
中国保利集团公司	62,189,050	0	18,656,715	80,845,765	注1	2012年7月14日
南方基金管理有限公司	53,756,482	69,883,426	16,126,944	0	注2	2010年7月14日
刘益谦	45,000,000	58,500,000	13,500,000	0	注2	2010年7月14日
方德基	42,000,000	54,600,000	12,600,000	0	注2	2010年7月14日
国信证券股份有限公司	40,000,000	52,000,000	12,000,000	0	注2	2010年7月14日
博时基金管理有限公司	29,864,713	38,824,127	8,959,414	0	注2	2010年7月14日
朱前红	29,864,713	38,824,127	8,959,414	0	注2	2010年7月14日
百年化检护理品有限公司	29,000,000	37,700,000	8,700,000	0	注2	2010年7月14日
合计	331,674,958	350,331,680	99,502,487	80,845,765	/	/

限售原因说明

注1：2009年非公开发行限售36个月。

注2：2009年非公开发行限售12个月（其中，南方基金管理有限公司和博时基金管理有限公司所持限售股数均为其管理的基金参与公司2009年非公开发行认购合计股数）。

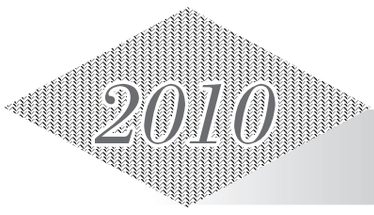
4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数					178,752 户
前十名股东持股情况					
股东名称（全称）	股东性质	比例（%）	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
保利南方集团有限公司	国有法人	44.36	2,029,551,570	0	冻结78,000,000
广东华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	2.45	112,090,220	0	质押68,417,000
博时价值增长证券投资基金	其他	1.97	90,000,000	0	0
中国保利集团公司	国有法人	1.95	89,122,873	80,845,765	0
国信证券股份有限公司	其他	1.14	52,000,000	0	0
百年化检护理品有限公司	境内非国有法人	0.90	41,007,999	0	0
中国农业银行-富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	其他	0.88	40,456,614	0	0
张克强	境内自然人	0.86	39,242,416	0	质押22,899,500
朱前红	境内自然人	0.80	36,829,735	0	0
中国建设银行-博时价值增长贰号证券投资基金	其他	0.72	33,000,000	0	0
兴业银行股份有限公司-兴业全球视野股票型证券投资基金			29,379,974	0	0

上述股东关联关系或一致行动关系的说明

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90%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；博时价值增长证券投资基金和中国建设银行-博时价值增长贰号证券投资基金同为博时基金管理有限公司管理的基金；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。	



年度报告摘要

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□适用 √不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

4.3.2.1 控股股东及实际控制人具体情况介绍

中国保利集团公司持有保利南方集团有限公司100%股权，是本公司的实际控制人。中国保利集团公司是经国务院批准于1993年2月在保利科技基础上组建的现由国务院国有资产监督管理委员会管理的大型中央企业。

4.3.2.2 控股股东情况

○ 法人

单位：亿元 币种：人民币

名称	保利南方集团有限公司
单位负责人或法定代表人	张振高
成立日期	1992年7月9日
注册资本	1.005
主要经营业务或管理活动	房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、自有资金投资与管理、企业管理服务、批发和零售贸易（国家专营专控商品除外）。

4.3.2.3 实际控制人情况

○ 法人

单位：亿元 币种：人民币

名称	中国保利集团公司
单位负责人或法定代表人	张振高
成立日期	1993年2月9日
注册资本	15
主要经营业务或管理活动	贸易、地产、文化艺术、酒店管理等业务。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

4.3.4 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）（税前）	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬（津贴）
宋广菊	董事长	女	50	2010年5月31日-2012年3月9日	7,000,000	9,100,000	注1	185	否
张振高	董事	男	48	2009年3月10日-2012年3月9日	0	0	-	-	是
王小朝	董事	男	57	2009年3月10日-2012年3月9日	8,112,000	10,545,600	注1	-	是
张玲	董事	男	56	2009年3月10日-2012年3月9日	3,977,787	5,171,123	注1	-	是
罗峰	董事	男	42	2009年3月10日-2012年3月9日	0	0		-	是
熊明海	独立董事	男	46	2009年3月10日-2012年3月9日	0	0		6	否
陈荣生	独立董事	男	48	2009年3月10日-2012年3月9日	0	0		6	否
张恒山	独立董事	男	56	2010年3月2日-2012年3月9日	-	0	注3	5	否
陈凯	监事会主席	男	56	2009年3月10日-2012年3月9日	4,900,000	6,170,000	注1,注2	146	否
刘军才	监事	男	45	2009年3月10日-2012年3月9日	0	0		-	是
李晶	监事	女	31	2009年3月10日-2012年3月9日	0	0		60	否
朱铭新	总经理	男	42	2010年7月31日-2012年3月9日	0	0		134	否
张曦	副总经理兼财务总监	男	48	2010年12月21日-2012年3月9日	-	0	注3	0	否
刘平	副总经理	男	42	2009年3月10日-2012年3月9日	2,408,510	3,131,063	注1	139	否
余英	副总经理	男	48	2009年3月10日-2012年3月9日	0	0		132	否
陈冬桔	副总经理	女	46	2009年3月10日-2012年3月9日	0	0		139	否
王健	副总经理	男	38	2009年3月10日-2012年3月9日	0	0		130	否
胡在新	副总经理	男	41	2009年3月10日-2012年3月9日	0	0		121	否
吴章焰	副总经理	男	38	2009年3月10日-2012年3月9日	0	0		121	否
岳勇坚	副总经理兼董事会秘书	男	35	2009年3月10日-2012年3月9日	1,560	2,028	注1	121	否
李彬海	离任董事长	男	61	2009年1月1日-2010年5月31日	10,530,000	13,689,000	注1	149	否
戴逢	离任独立董事	男	68	2009年3月2日-2010年3月2日	0	0		1	否
彭碧宏	离任副总经理兼财务总监	男	47	2009年3月10日-2010年12月20日	0	0		134	否
合计		/	/	/	0	47,808,814	/	/	/

注1：资本公积金转增股本；

注2：符合公司《董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理办法》规定的二级市场买卖；

注3：公司独立董事张恒山先生和高级管理人员张曦先生自任职起未持有公司股票。

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

一、市场形势分析

2010年，房地产市场仍然保持了稳定的增长。2010年全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长7.97%，增速比2009年降低35.9个百分点；商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，增速比2009年降低64.8个百分点；商品住宅销售均价4726元/平方米，同比增长6.7%，增速比2009年降低14.4个百分点。2010年，全国房地产开发投资4.83万亿元，同比增长33.2%，其中，商品住宅投资3.40万亿元，同比增长32.9%；房屋新开工面积16.38亿平方米，同比增长40.7%，创历史新高。

在房价过快上涨、社会资源过度向房地产行业集中的背景下，为了保持宏观经济和房地产行业健康发展，政府出台了一系列针对房地产行业的调控政策。2011年1月26日出台的《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（新“国八条”）为全年的市场调控确定了基调，本轮调控除了继续提高存款准备金率和加息收紧市场流动性、严格信贷政策外，还新增了“限购令”和房产税等行政和税收手段以抑制投资投机性购房需求，加大土地供应和保障房建设以解决市场供求矛盾。系列调控政策的叠加，将会对市场产生较大影响。公司认为，本轮调控的周期取决于调控政策是否达到，2011年的房地产市场受调控影响出现波动是一种正常现象，公司已为此做好充分准备。

公司认为，本轮房地产调控的根本目的是促进房地产行业的持续稳定健康发展。目前的房地产调控，不会改变行业中长期向好的发展趋势。以二三线城市为主的城市化进程、中国经济的持续快速增长、通胀预期、人民币升值压力等因素，仍将支持中国的房地产市场在未来较长的时间内保持较快的增长。同时，调控政策对于不同城市和产品的影响不一。作为政策调控重点的一线城市和房价上涨较快的二线城市受影响较大，其他二三线城市受影响较小；面向自住需求的中小户型产品受影响较小，低密度住宅、大户型等投资及改善性需求产品受影响较大。对于拥有人才、资金、品牌和产品优势的房地产企业，本轮调控既是挑战，也是机遇，有利于企业逐层脱颖，扩大竞争优势，取得进一步的发展。

二、报告期内经营业绩回顾

面对投告期内复杂多变的市场形势，公司坚持以发展为主题，以经济效益为中心，紧密结合政策和市场形势，合理把握经营力度，适度扩大经营规模，有效推动了经营业绩的提升。

◊ 2010年公司实现营业收入358.94亿元，实现净利润49.20亿元，同比分别增长56.15%和39.80%。报告期内，公司实现房地产结转面积440.17万平方米，结转收入347.01亿元，同比分别增长60.15%和55.31%。截至2010年12月31日，公司总资产1523.28亿元，净资产297.09亿元，分别比去年同期增长69.57%和18.42%。公司全年完成直接投资746亿元，销售回笼571亿元，净增银行贷款301亿元，财务收支平衡。

◊ 报告期内，公司销售业绩再创新高，实现销售签约面积688.39万平方米、签约金额661.68亿元，同比分别增长30.7%和52.5%，销售均价9612元/平方米，同比增长16.7%，其中北京、上海、广州、成都等四个城市销售超50亿元，上海叶上海、北京紫都公馆、杭州佳湾等3个项目单盘签约额突破30亿元，成都公园198和南京香槟国际单盘销售额超20亿元，三分之一的在售项目销售额超10亿元。规模效应推动公司市场份额持续提升，全国市场占有率达到1.35%，已进入城市市场占有率4.63%。

◊ 报告期内，公司进一步完善区域布局，稳步扩大经营规模，持续发展能力显著提升。全年新进福州、厦门、珠海、中山、东莞、嘉兴、绍兴、无锡、连云港、常州、南通、营口等12个城市，完成45个项目拓展，新增土地储备权益容积率面积1441万平方米，完成所有沿海一线城市的布局，强化了珠三角和长三角的战略布点，并首了以现有中心城市全面辐射周边经济发达二、三线城市的新局面。截至2010年12月31日，公司拥有在建项目项目146个，在建面积1834万平方米。报告期内公司新开工面积1000万平方米，竣工面积458万平方米。

◊ 2010年公司进一步加大商业地产经营力度，实现经营收入突破5亿元。其中广州保利世贸中心实现租赁和经营收入2.5亿元；佛山保利大城购物中心逐步完成品牌店的整合，提升配套服务吸引和扶持高端品牌和目标客户，招商率达97%，实现营业收入4596万元；佛山保利洲际酒店于4月10日成功开业，3个月内实现正现金流，全年实现营业收入9189万元。

◊ 2010年“保利地产”品牌价值大幅提升至136.89亿元，较上年同期增长51.71%，跻身2010年中国房地产行业领导公司品牌。报告期内，公司连续五年蝉联“国有房地产企业品牌价值TOP10”榜首；再度蝉联沪深房地产上市公司综合实力TOP10；荣获中国证券报2009年度上市公司金牛奖“理财规报2010中国主板上市公司最佳董事会”，并在中国资本市场成立二十周年庆典上，荣获上海证券交易所评选的2010年度上市公司信息披露提名奖”。

三、公司优势与风险分析

1.公司的竞争优势

报告期内，公司继承和发展了十八年经营管理积淀的竞争优势，为公司实现持续跨越式发展奠定了基础。

◊ 顺越的战略管理能力

2010年，公司结合“十二五”经营成果，在对行业发展和公司实际情况进行认真分析基础上，编制了“十二五”发展规划，提出“三个为主、三个结合”的发展战略，在资本经营与资产经营相结合和开发收入与经营收入相结合的基础上，又提出了扩大经营规模与提高开发效益相结合，确立了销售超千亿、净利润过百亿的发展目标，争取实现开发规模和经济效益的平衡发展。

◊ 优秀的可持续发展能力

2010年，公司大力推进区域布局深化，以一线省会城市为中心向二三线城市纵深发展，全年新进12个城市。除了积极通过公开招拍挂获取项目外，还通过旧城改造、概念地产、定向内地、合作开发和一级转二级等灵活方式低成本获取项目，全年新增房地产项目45个项目，在销售规模快速提升的情况下，有效补充了公司项目资源，截止报告期末公司拥有可结算资源4195万平方米，可持续发展能力进一步增强。

◊ 行业领导品牌形象深入人心

优异的经营业绩和规范的企业运作不断强化公司“和者筑善”的品牌形象，品牌价值持续提升，影响力不断增强，连续五年蝉联“国有房地产企业品牌价值TOP10”榜首。“东情和院”物业服务品牌在全国106个社区得到广泛认可。

◊ 优秀的企业文化和员工队伍

公司以独特的军旅文化为基础，提炼形成了“务实、创新、规范、卓越”的企业理念，创建了“奋发向上、团结协作、乐于奉献”的企业文化氛围，汇聚了一大批优秀的房地产专业人才和企业管理人才。优秀的企业文化和乐于奉献、高效执行的员工队伍为公司的长远健康发展奠定了坚实基础。

2.风险和挑战应对

◊ 政转变化风险

2011年随着紧缩货币政策、信贷政策、“限购令”和保障房供应等房地产调控政策的实施，调控效果将逐步呈现，房地产市场将出现阶段性波动；面对复杂的市场形势，公司将时刻保持清醒的头脑，密切关注经济形势和政策走向，顺应市场调整变化，贯彻“抢销售、抢资金、抢进度”的经营策略，确保经营任务的完成。

◊ 城市区域布局带来的管控风险

2010年，公司进一步完善战略布点，并以重点城市为中心加大了二三线城市的拓展力度，全年新进城市12个，同时各区域均实现了多项目运作。随着公司管理幅度的加大，管理链条的延伸，公司的管理难度和管控风险在增加。公司将以加强法人治理和内部控制为契机，加强制度建设，优化组织结构，规范管理；同时依托信息化系统提高管理的针对性、及时性，提升管理效率。

四、财务状况分析

（一）主要财务状况，经营成果指标比较情况

单位：万元）

项 目	期末数	期初数	增减额	增减幅度（%）	主要原因
其他应收款	366,420.96	47,028.65	319,392.31	679.14	按投权比例向联营和合营企业投入的款项增加
存货	10,989,814.22	6,009,891.97	4,979,922.25	82.86	加大项目投入和项目拓展，经营规模扩大
投资性房地产	423,960.32	80,738.79	343,221.53	425.10	广州保利世贸中心等经营性物业投入使用
应付账款	420,951.37	272,114.29	148,837.08	54.7	房地产预提成本和费用增加
预收账款	5,154,432.85	2,983,043.30	2,171,389.55	72.79	销售状况良好，相应房款回笼增加
应交税费	-147,809.11	-97,488.65	-50,320.46	-51.62	预缴税金增加
其他应付款	687,351.39	237,675.76	449,675.63	189.20	保利集团资金支持及子公司合作方对等投入资金增加
短期借款	45,000.00	30,801.98	14,198.02	46.09	
一年内到期的非流动负债	688,380.00	369,059.50	319,320.50	86.52	根据经营规模扩大的资金需求，适当增加借款规模
长期借款	4,702,937.84	2,024,978.18	2,677,959.66	132.25	
项目	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度（%）	主要原因
营业收入	3,589,411.76	2,298,660.76	1,290,751.00	56.15	公司业务增长，收入结转增加
营业成本	2,364,548.36	1,452,405.52	912,142.84	62.80	营业收入增长，相应成本结转增加
营业税金及附加	358,421.08	253,642.77	104,778.31	41.31	营业收入增长，相应税金随之增长
销售费用	80,283.69	59,078.15	21,205.54	35.89	销售额增加，相应费用增加
资产减值损失	900.42	-27,406.36	28,306.78	103.29	上期有较大金额存货跌价准备转回
所得税费用	189,929.65	137,132.02	52,797.63	38.50	公司利润总额增长，相应所得税费用增长

（二）现金流量比较情况：

单位：万元）

项目	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度（%）	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	-2,236,989.59	-114,479.12	-2,122,510.47	-1,854.06	本期房地产项目投入增长较多
投资活动产生的现金流量净额	-185,734.88	-40,291.05	-145,443.83	-360.98	本期对外投资和开购支出增加
筹资活动产生的现金流量净额	2,813,264.72	1,130,585.45	1,682,679.27	148.83	本期银行借款增加较多

（三）主要供应商、客户情况

单位：元）

前五名供应商金额合计	510,046,379.19	占采购总额比重 27.73%
前五名销售客户销售金额合计	299,234,982.00	占销售总额比重 0.83%

（四）主要控股公司的经营情况及业绩

单位：元）

公司名称（构成合并属项目公司）	主要产品或服务	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
保利（北京）房地产开发有限公司	北京保利阳山林语、北京保利盛园等	房地产开发	300,000,000.00	14,821,833,089.54	2,280,011,507.74	597,660,110.99
广州市顺德房地产开发有限公司	广州保利中环广场		USD51,600,000	2,692,781,626.96	799,097,305.44	475,838,107.12
上海保利建设房地产有限公司	上海保利叶上海		100,000,000.00	9,247,461,501.64	513,605,715.78	446,185,922.26
保利（成都）实业有限公司	成都保利公园198等		200,000,000.00	10,975,261,253.33	877,345,432.13	415,137,957.94

（五）财务状况分析

报告期内，公司抓住市场有利时机，实现了资产规模跨越式增长，大幅提升了整体盈利水平，进一步增强了短期债偿能力，并逐步取得费用预算控制的规模化效应。

公司整体资产结构合理、质量优良。2010年末，公司总资产达1,523.28亿元，较上年末增长69.57%。年底存货与预付账款等经营性资产占总资产的比例达到80.92%，流动资产占96.29%，充长期沉淀资产；公司年末资产负债率为78.98%，较上年度末有所提高；年末预收账款余额515.44亿元，占总负债的42.84%；剔除不需要实际偿还的预收账款后，公司实际负债水平相对较低。

报告期内公司收入来源更趋均衡，营业收入和净利润继续大幅增长，盈利能力进一步增强。公司全年实现营业收入358.94亿元，同比增长56.15%；收入来自17个城市，较上年新增阳江、青岛、阳江和丹东4个公司；广州、上海和北京地区收入均超过50亿元，占总营业收入比均超过15%；辽宁、佛山、武汉、成都和浙江5个地区的营业收入均超过20亿元。全年实现归属于母公司所有者的净利润49.2亿元，同比增长39.80%。加权平均净资产收益率为18.02%，较上年度18.64%略有降低，但每股收益由上年度0.81元提高到1.08元，同比增长33.33%。

公司抓住房地产市场回暖的机遇，扩大销售规模、加强房款回收，并适时拓展新的融资渠道，有力地补充了公司自有经营资金。同时，公司不断以长期贷款置换短期内到期贷款，优化负债期限结构，释放短期偿债压力，降低资金风险；年末短期债务合计73.33亿元，占金融机构借款、应付债券比例从上年度的14.02%降到本年的12.51%，短期偿债压力进一步降低。

公司关于严格的费用预算管理，逐年加大费用控制力度，各项费用都得到了较好的控制；公司管理费用占营业收入比例由2009年度的1.99%降低至本年的1.60%。销售费用占营业收入比例由2009年度的2.57%降低至本年的2.24%，呈持续下降趋势，凸显管理和规模效应。

五、公司2010年度房地产项目汇总表（见年报全文）

六、2011年经营计划

公司始终坚定看好房地产行业的中长期发展，将以“双小平理论和‘三个代表’重要思想为指导，深入学习实践科学发展观，坚持以发展为主题，以经济效益为中心，继续坚持适度规模经营，努力提高开发效益；继续坚持品牌发展战略，全面推进项目品牌和准化产品应用；继续坚持以住宅流动开发为主，努力培育新的利润增长点。开拓进取，继往开来，保持企业持续稳定快速发展。

2011年公司重点工作：

1.密切关注政策走向，顺应市场调整变化，把握公司发展机遇，确保年度经营任务圆满完成。

2.进一步完善全国化布局，做大做强现有区域，积极拓展发展潜力突出的二三线城市，逐步发展养老地产与旅游地产。

3.重点打造标准产品线，形成以产品品牌为基础、以标准化产品线为内核的保利地产产品系列”。

4.推进商业地产平台整合，完善相关制度建设，打造成商业标准产品系列。

5.全面提升物业服务，大力推行“紫情和睦”，打造温情服务标杆。

6.高度关注员工培养，进一步完善绩效考核机制，重视企业文化传承和专业培训，提升企业核心竞争力。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	营业利润率比上年增减（%）
分行业						
房地产	34,700,693,760.74	23,172,125,164.66	23.55	55.31	61.61	减少1.71个百分点
其他	1,189,779,639.02	473,192,787.50	41.27	85.94	155.35	减少2.48个百分点
合计	35,890,473,399.76	23,645,317,952.16	24.13	56.16	62.80	减少1.64个百分点

6.3 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）	上年营业收入
中国广州	5,423,684,836.87	-13.76%	6,288,921,031.53
中国北京	5,448,496,036.21	35.10%	4,032,957,988.81
中国上海	5,641,882,382.00	87.92%	3,002,329,183.00
中国佛山	2,697,432,451.48	45.77%	1,850,481,003.21
中国沈阳（含丹东）	2,308,248,136.56	51.31%	1,525,507,694.75
中国长春	731,439,672.17	-39.44%	1,207,828,969.36
中国武汉	2,372,781,658.92	122.02%	1,068,729,472.88
中国重庆	1,892,974,752.54	114.68%	881,783,483.01
中国成都	2,203,268,871.43	182.91%	778,798,617.06
中国长沙	1,488,211,797.13	99.99%	744,156,026.70
中国南昌	726,232,445.50	29.77%	559,641,075.63
中国天津	1,095,347,682.47	109.76%	522,202,703.85
中国包头	923,962,551.23	77.83%	519,584,299.93
中国杭州	2,011,673,194.94	-	-
中国青岛	569,191,305.56	-	-
中国阳江	355,645,624.75	-	-
合计	35,890,473,399.76	56.16%	22,982,921,549.72

房地产业务分地区情况表

地区	结算收入	比例（%）	结算面积	比例（%）
中国广州	4,784,016,726.06	13.79	414,437.08	9.42
中国北京	5,403,167,148.84	15.57	521,470.83	11.85
中国上海	5,641,882,382.00	16.26	380,325.17	8.64
中国佛山	2,547,082,804.99	7.34	274,387.85	6.23
中国沈阳（含丹东）	2,278,457,567.00	6.57	481,130.93	10.93
中国长春	724,785,199.64	2.09	150,169.37	3.41
中国武汉	2,353,568,266.00	6.78	428,288.76	9.73
中国重庆	1,842,047,389.81	5.31	366,339.91	8.32
中国成都	1,996,524,617.00	5.75	297,912.48	6.77
中国长沙	1,467,941,970.00	4.23	280,572.89	6.37
中国南昌	712,694,007.23	2.05	81,305.42	1.85
中国天津	1,095,347,682.47	3.16	174,376.00	3.96
中国包头	917,096,430.20	2.64	183,801.55	4.18
中国杭州	2,011,660,694.94	5.80	201,131.78	4.57
中国青岛	569,191,305.56	1.64	90,092.31	2.05
中国阳江	355,229,569.00	1.02	76,002.94	1.73
合计	34,700,693,760.74	100.00	4,401,742.43	100.00

6.4 募集资金使用情况

√适用 □不适用

1.募集资金总体使用情况

经中国证券监督管理委员会2009年6月26日《关于核准保利房地产（集团）股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可［2009］573号文）核准，保利地产于2009年7月6日非公开发行人民币普通股（A股）331,674,958股，每股发行价格为人民币24.12元，募集资金总额人民币7,999,999,986.96元，扣除发行费用人民币184,650,002.82元，募集资金净额为人民币7,815,349,984.14元。

截止2010年12月31日，公司已累计使用募集资金7,815,349,984.14元，占募集资金净额的100.00%，募集资金余额为0元。

2.承诺项目使用情况

◊ 募集资金在募集资金投资项目中的分配调整情况

由于此次非公开发行实际募集资金额与计划使用募集资金金额存在差异，公司2009年第4次临时董事会会议审议通过《关于明确公司2009年向特定对象非公开发行股票募集资金用途的议案》，在不改变募集资金投资项目的前提下，对募集资金用途进行了明确。调整后的募集资金投资项目及投资金额如下：

项目名称	项目总投资（万元）	拟投入募集资金（万元）
上海保利叶上海项目	582,778	240,000
上海保利林语溪项目	158,911	70,000
广州保利V座项目	102,345	30,000
顺德保利百合花园项目	80,767	40,000
天津保利上河雅颂项目	365,846	131,534,998414
长沙保利麓谷林语项目	427,732	110,000
成都保利公园198一期项目	200,458	80,000

◊ 募集资金使用情况对照表

金额单位：人民币万元

募集资金总额：	781,534,998414	已累计使用募集资金总额：	781,534,998414
		各年度使用募集资金总额：	781,534,998414