



§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、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 如有关董事未亲自出席董事会,应当单独列示其姓名。

1.3 公司年度财务报告已经立信会计师事务所审计并出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 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真实、准确。

§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
上市交易所	上海证券交易所

2.2 联系人和联系方式

董事会秘书	证券事务代表
姓名: 邱勇强	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: 020-89896666-8831	
电子信箱: stock@polyen.com	

§3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

主要会计数据	2011年	2010年	本年比上年增减(%)	2009年
营业总收入	47,036,222,186.18	35,894,117,625.86	31.04	22,986,607,600.50
营业利润	9,964,091,046.45	7,424,461,499.86	34.21	5,220,302,444.90
利润总额	10,074,092,101.61	7,404,574,649.66	36.05	5,379,407,462.35
归属于上市公司股东的净利润	6,530,945,957.44	4,919,983,998.37	32.74	3,519,226,528.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	6,461,614,007.44	4,928,069,176.79	31.12	3,414,017,080.71
经营活动产生的现金流量净额	-7,921,907,455.97	-22,369,895,862.26	不适用	-1,144,791,232.46
2011年末	2010年末	本年末比上年末增减(%)	2009年末	
资产总额	195,014,565,272.62	152,327,972,577.53	28.02	89,830,723,861.34
负债总额	152,950,155,487.36	120,307,641,793.60	27.13	62,869,175,061.39
归属于上市公司股东的所有者权益	35,257,660,615.91	29,709,290,130.47	18.68	25,088,237,101.19
总股本	5,948,328,659.00	4,575,637,430.00	30.00	3,519,721,100.00

3.2 主要财务指标

主要财务指标	2011年	2010年	本年比上年增减(%)	2009年
基本每股收益(元)	1.10	0.83	32.53	0.63
稀释每股收益(元)	1.10	0.83	32.53	0.63
用最新股本计算的每股收益(元)	不适用	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	1.09	0.83	31.33	0.61
加权平均净资产收益率(%)	20.20	18.02	增加2.18个百分点	18.64
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	19.99	18.05	增加1.94个百分点	18.08
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	-1.33	-4.89	不适用	-0.33
归属于上市公司股东的每股净资产(元)	5.93	6.49	-8.63	7.13
资产负债率(%)	78.43	78.98	减少0.55个百分点	69.99

3.3 非经常性损益项目

√适用 □不适用

非经常性损益项目	2011年金额	2010年金额	2009年金额
非流动资产处置损益	-4,533,692.77	1,507,479.28	-35,413.46
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	1,561,662.48		
除公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			1,008,158.76
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	112,973,085.45	-19,789,254.06	158,780,430.91
少数股东权益影响额	-9,508,870.19	8,330,252.14	-19,473,912.18
所得税影响额	-61,130,244.97	1,866,344.22	-35,669,816.01
合计	-39,331,950.00	-8,085,178.42	105,209,448.02

§4 股东持股情况和控制框图

4.1 前10名股东,前10名无限售条件股东持股情况表

2011年末股东总数	129,832户	本年度报告公布日前一个月末股东总数	121,964户
前10名无限售流通股情况表			
股东名称(全称)	股东性质	持股比例(%)	持股数量(股)
保利南方集团有限公司	国有法人	42.14	2,506,597,041
广东华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	2.24	133,046,000
中国社会保障基金理事会	国有法人	2.22	131,820,000
中国人寿保险股份有限公司	国有法人	1.95	115,859,735
博时价值增长证券投资基金	其他	1.34	80,000,000
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002-0	其他	1.28	75,882,092
中国信託证券股份有限公司	其他	1.14	67,600,000
百年化护肤用品有限公司	境内非国有法人	0.89	53,232,399
张克强	境内自然人	0.83	49,515,141
陈永记	境内自然人	0.80	47,878,656

前10名限售流通股股东持股情况表

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量(股)	股份种类
保利南方集团有限公司	2,506,597,041	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	133,046,000	人民币普通股
中国社会保障基金理事会	131,820,000	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	80,000,000	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002-0	75,882,092	人民币普通股
百年化护肤用品有限公司	53,232,399	人民币普通股
张克强	49,515,141	人民币普通股
陈永记	47,878,656	人民币普通股

前10名无限售流通股股东持股情况表

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量(股)	股份种类
保利南方集团有限公司	2,506,597,041	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	133,046,000	人民币普通股
中国社会保障基金理事会	131,820,000	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	80,000,000	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002-0	75,882,092	人民币普通股
百年化护肤用品有限公司	53,232,399	人民币普通股
张克强	49,515,141	人民币普通股
陈永记	47,878,656	人民币普通股

前10名无限售流通股股东持股情况表

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量(股)	股份种类
保利南方集团有限公司	2,506,597,041	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	133,046,000	人民币普通股
中国社会保障基金理事会	131,820,000	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	80,000,000	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002-0	75,882,092	人民币普通股
百年化护肤用品有限公司	53,232,399	人民币普通股
张克强	49,515,141	人民币普通股
陈永记	47,878,656	人民币普通股

前10名无限售流通股股东持股情况表

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量(股)	股份种类
保利南方集团有限公司	2,506,597,041	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	133,046,000	人民币普通股
中国社会保障基金理事会	131,820,000	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	80,000,000	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002-0	75,882,092	人民币普通股
百年化护肤用品有限公司	53,232,399	人民币普通股
张克强	49,515,141	人民币普通股
陈永记	47,878,656	人民币普通股

前10名无限售流通股股东持股情况表

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量(股)	股份种类
保利南方集团有限公司	2,506,597,041	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	133,046,000	人民币普通股
中国社会保障基金理事会	131,820,000	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	80,000,000	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002-0	75,882,092	人民币普通股
百年化护肤用品有限公司	53,232,399	人民币普通股
张克强	49,515,141	人民币普通股
陈永记	47,878,656	人民币普通股

前10名无限售流通股股东持股情况表

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量(股)	股份种类
保利南方集团有限公司	2,506,597,041	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	133,046,000	人民币普通股
中国社会保障基金理事会	131,820,000	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	80,000,000	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002-0	75,882,092	人民币普通股
百年化护肤用品有限公司	53,232,399	人民币普通股
张克强	49,515,141	人民币普通股
陈永记	47,878,656	人民币普通股

前10名无限售流通股股东持股情况表

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量(股)	股份种类
保利南方集团有限公司	2,506,597,041	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	133,046,000	人民币普通股
中国社会保障基金理事会	131,820,000	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	80,000,000	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002-0	75,882,092	人民币普通股
百年化护肤用品有限公司	53,232,399	人民币普通股
张克强	49,515,141	人民币普通股
陈永记	47,878,656	人民币普通股

前10名无限售流通股股东持股情况表

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量(股)	股份种类
保利南方集团有限公司	2,506,597,041	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	133,046,000	人民币普通股
中国社会保障基金理事会	131,820,000	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	80,000,000	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002-0	75,882,092	人民币普通股
百年化护肤用品有限公司	53,232,399	人民币普通股
张克强	49,515,141	人民币普通股
陈永记	47,878,656	人民币普通股

前10名无限售流通股股东持股情况表

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量(股)	股份种类
保利南方集团有限公司	2,506,597,041	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	133,046,000	人民币普通股
中国社会保障基金理事会	131,820,000	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	80,000,000	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002-0	75,882,092	人民币普通股
百年化护肤用品有限公司	53,232,399	人民币普通股
张克强	49,515,141	人民币普通股
陈永记	47,878,656	人民币普通股

前10名无限售流通股股东持股情况表

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量(股)	股份种类
保利南方集团有限公司	2,506,597,041	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	133,046,000	人民币普通股
中国社会保障基金理事会	131,820,000	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	80,000,000	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002-0	75,882,092	人民币普通股
百年化护肤用品有限公司	53,232,399	人民币普通股
张克强	49,515,141	人民币普通股
陈永记	47,878,656	人民币普通股

前10名无限售流通股股东持股情况表

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量(股)	股份种类
保利南方集团有限公司	2,506,597,041	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	133,046,000	人民币普通股
中国社会保障基金理事会	131,820,000	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	80,000,000	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002-0	75,882,092	人民币普通股
百年化护肤用品有限公司	53,232,399	人民币普通股
张克强	49,515,141	人民币普通股
陈永记	47,878,656	人民币普通股

前10名无限售流通股股东持股情况表

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量(股)	股份种类
保利南方集团有限公司	2,506,597,041	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	133,046,000	人民币普通股
中国社会保障基金理事会	131,820,000	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	80,000,000	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002-0	75,882,092	人民币普通股
百年化护肤用品有限公司	53,232,399	人民币普通股
张克强	49,515,141	人民币普通股
陈永记	47,878,656	人民币普通股

前10名无限售流通股股东持股情况表

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量(股)	股份种类
保利南方集团有限公司	2,506,597,041	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	133,046,000	人民币普通股
中国社会保障基金理事会	131,820,000	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	80,000,000	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002-0	75,882,092	人民币普通股
百年化护肤用品有限公司	53,232,399	人民币普通股
张克强	49,515,141	人民币普通股
陈永记	47,878,656	人民币普通股

前10名无限售流通股股东持股情况表

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量(股)	股份种类
保利南方集团有限公司	2,506,597,041	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	133,046,000	人民币普通股
中国社会保障基金理事会	131,820,000	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	80,000,000	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002-0	75,882,092	人民币普通股
百年化护肤用品有限公司	53,232,399	人民币普通股
张克强	49,515,141	人民币普通股
陈永记	47,878,656	人民币普通股

前10名无限售流通股股东持股情况表

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量(股)	股份种类
保利南方集团有限公司	2,506,597,041	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	133,046,000	人民币普通股
中国社会保障基金理事会	131,820,000	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	80,000,000	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002-0	75,882,092	人民币普通股
百年化护肤用品有限公司	53,232,399	人民币普通股
张克强	49,515,141	人民币普通股
陈永记	47,878,656	人民币普通股

前10名无限售流通股股东持股情况表

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量(股)	股份种类
保利南方集团有限公司	2,506,597,041	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	133,046,000	人民币普通股
中国社会保障基金理事会	131,820,000	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	80,000,000	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002-0	75,882,092	人民币普通股
百年化护肤用品有限公司	53,232,399	人民币普通股
张克强	49,515,141	人民币普通股
陈永记	47,878,656	人民币普通股

前10名无限售流通股股东持股情况表

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量(股)	股份种类
保利南方集团有限公司	2,506,597,041	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	133,046,000	人民币普通股
中国社会保障基金理事会	131,820,000	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	80,000,000	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002-0	75,882,092	人民币普通股
百年化护肤用品有限公司	53,232,399	人民币普通股
张克强	49,515,141	人民币普通股
陈永记	47,878,656	人民币普通股

前10名无限售流通股股东持股情况表

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量(股)	股份种类
保利南方集团有限公司	2,506,597,041	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	133,046,000	人民币普通股
中国社会保障基金理事会	131,820,000	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	80,000,000	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002-0	75,882,092	人民币普通股
百年化护肤用品有限公司	53,232,399	人民币普通股
张克强	49,515,141	人民币普通股
陈永记	47,878,656	人民币普通股

前10名无限售流通股股东持股情况表

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量(股)	股份种类
保利南方集团有限公司	2,506,597,041	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	133,046,000	人民币普通股
中国社会保障基金理事会	131,820,000	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	80,000,000	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002-0	75,882,092	人民币普通股
百年化护肤用品有限公司	53,232,399	人民币普通股
张克强	49,515,141	人民币普通股
陈永记	47,878,656	人民币普通股

前10名无限售流通股股东持股情况表

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量(股)	股份种类
保利南方集团有限公司	2,506,597,041	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	133,046,000	人民币普通股
中国社会保障基金理事会	131,820,000	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	80,000,000	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002-0	75,882,092	人民币普通股
百年化护肤用品有限公司	53,232,399	人民币普通股
张克强	49,515,141	人民币普通股
陈永记	47,878,656	人民币普通股

前10名无限售流通股股东持股情况表

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量(股)	股份种类
保利南方集团有限公司	2,506,597,041	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	133,046,000	人民币普通股
中国社会保障基金理事会	131,820,000	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	80,000,000	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002-0	75,882,092	人民币普通股
百年化护肤用品有限公司	53,232,399	人民币普通股
张克强	49,515,141	人民币普通股
陈永记	47,878,656	人民币普通股

前10名无限售流通股股东持股情况表

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量(股)	股份种类
保利南方集团有限公司	2,506,597,041	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	133,046,000	人民币普通股
中国社会保障基金理事会	131,820,000	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	80,000,000	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002-0	75,882,092	人民币普通股
百年化护肤用品有限公司	53,232,399	人民币普通股
张克强	49,515,141	人民币普通股
陈永记	47,878,656	人民币普通股

前10名无限售流通股股东持股情况表

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量(股)	股份种类
保利南方集团有限公司	2,506,597,041	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	133,046,000	人民币普通股
中国社会保障基金理事会	131,820,000	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	80,000,000	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002-0	75,882,092	人民币普通股
百年化护肤用品有限公司	53,232,399	人民币普通股
张克强	49,515,141	人民币普通股
陈永记	47,878,656	人民币普通股

前10名无限售流通股股东持股情况表

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量(股)	股份种类
保利南方集团有限公司	2,506,597,041	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	133,046,000	人民币普通股
中国社会保障基金理事会	131,820,000	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	80,000,000	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002-0	75,882,092	人民币普通股
百年化护肤用品有限公司	53,232,399	人民币普通股
张克强	49,515,141	人民币普通股
陈永记	47,878,656	人民币普通股

前10名无限售流通股股东持股情况表

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量(股)	股份种类
保利南方集团有限公司	2,506,597,041	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	133,046,000	人民币普通股
中国社会保障基金理事会	131,820,000	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	80,000,000	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002-0	75,882,092	人民币普通股
百年化护肤用品有限公司	53,232,399	人民币普通股
张克强	49,515,141	人民币普通股
陈永记	47,878,656	人民币普通股