

保利房地产（集团）股份有限公司
600048



2010 年半年度报告

二零一零年八月

目录

一、重要提示	2
二、公司基本情况	2
三、股本变动及股东情况	3
四、董事、监事和高级管理人员情况	6
五、董事会报告	7
六、重要事项	18
七、财务会计报告（未经审计）	22
八、备查文件目录	22

一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、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。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四)

公司负责人姓名	宋广菊
主管会计工作负责人姓名	朱铭新
会计机构负责人姓名	彭碧宏

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彭碧宏声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 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

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？ 否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	保利房地产(集团)股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	保利地产
公司的法定英文名称	POLY REAL ESTATE GROUP CO., LTD
公司的法定英文名称缩写	PRE
公司法定代表人	宋广菊

(二) 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	广东省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	

(三) 基本情况简介

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

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会办公室

(五) 公司股票简况

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

(六) 公司其他基本情况

企业法人营业执照注册号：440101000010262

组织机构代码：74188439-2

(二) 主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年 度期末增减(%)
总资产(元)	120,595,586,223.52	89,830,723,861.34	34.25
所有者权益(或股东权益)	26,370,793,989.39	25,088,237,101.19	5.11
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	5.7633	7.1279	-19.14
	报告期(1-6月)	上年同期(1-6月)	本报告期比上年同 期增减(%)
营业利润	2,445,893,272.92	2,007,221,237.06	21.85
利润总额	2,432,817,358.84	2,012,057,547.67	20.91
归属于上市公司股东的净利润	1,627,261,291.09	1,396,055,937.28	16.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,631,785,797.60	1,392,406,595.83	17.19
基本每股收益(元)	0.36	0.34	5.88
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.36	0.34	5.88
稀释每股收益(元)	0.36	0.34	5.88
加权平均净资产收益率(%)	6.31	9.55	减少3.24个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-23,348,235,943.10	5,452,979,050.88	-528.17
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	-5.1027	1.7104	-398.33

2、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	9,018.53
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-13,084,932.61
所得税影响额	2,780,415.57
少数股东权益影响额(税后)	5,770,992.00
合 计	-4,524,506.51

三、股本变动及股东情况

(一) 股份变动情况表

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	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	331,674,958	9.42	99,502,487	99,502,487	431,177,445	9.42
1、国家持股						
2、国有法人持股	62,189,050	1.77	18,656,715	18,656,715	80,845,765	1.77
3、其他内资持股	269,485,908	7.65	80,845,772	80,845,772	350,331,680	7.65
其中：境内非国有法人持股	152,621,195	4.33	45,786,358	45,786,358	198,407,553	4.33
境内自然人持股	116,864,713	3.32	35,059,414	35,059,414	151,924,127	3.32

4、外资持股						
其中：境外法人持股						
境外自然人持股						
二、无限售条件流通股	3,188,046,142	90.58	956,413,843	956,413,843	4,144,459,985	90.58
1、人民币普通股	3,188,046,142	90.58	956,413,843	956,413,843	4,144,459,985	90.58
2、境内上市的外资股						
3、境外上市的外资股						
4、其他						
三、股份总数	3,519,721,100	100.00	1,055,916,330	1,055,916,330	4,575,637,430	100.00

1、股份变动的批准情况

2010年3月2日，2009年度资本公积金每10股转增3股的方案经公司2009年度股东大会批准。

2、股份变动的过户情况

公司2009年度资本公积金转增股份已于2010年4月27日由中国证券登记结算公司上海分公司通过计算机网络，根据股权登记日登记在册的股东持股数，按照每10股转增3股的转增比例直接记入公司股东账户。

(二) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数						224,905 户
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	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		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	2.48	113,555,700		质押 68,117,000	
中国保利集团公司	国有法人	1.95	89,122,873	80,845,765	0	
刘益谦	境内自然人	1.28	58,500,000	58,500,000	0	
方德基	境内自然人	1.19	54,600,000	54,600,000	0	
国信证券股份有限公司	其他	1.14	52,000,000	52,000,000	0	
张克强	境内自然人	1.04	47,459,416		质押 22,899,500	
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	0.99	45,462,165	0	0	
朱前记	境内自然人	0.85	38,824,127	38,824,127	0	
中国工商银行－广发策略优选混合型证券投资基金	其他	0.83	37,953,942	0	0	
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称			持有无限售条件股份的数量		股份种类	
保利南方集团有限公司			2,029,551,570		人民币普通股	
广东华美国际投资集团有限公司			113,555,700		人民币普通股	
张克强			47,459,416		人民币普通股	
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			45,462,165		人民币普通股	
中国工商银行－广发策略优选混合型证券投资基金			37,953,942		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 沪			31,732,910		人民币普通股	
中国建设银行－上投摩根中国优势证券投资基金			29,170,881		人民币普通股	
中国工商银行－上证 50 交易型开放式指数证券投资基金			25,289,648		人民币普通股	
张远捷			21,114,900		人民币普通股	
中国工商银行－景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金			19,054,723		人民币普通股	

上述股东关联关系或一致行动关系的说明	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；本公司第七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；张克强与张远捷为父子关系；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。
--------------------	--

备注：保利南方集团有限公司持有的本公司 7800 万股是根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》的规定而实施冻结。

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	中国保利集团公司	80,845,765	2012年7月14日	80,845,765	注1
2	刘益谦	58,500,000	2010年7月14日	58,500,000	注2
3	方德基	54,600,000	2010年7月14日	54,600,000	注2
4	国信证券股份有限公司	52,000,000	2010年7月14日	52,000,000	注2
5	朱前记	38,824,127	2010年7月14日	38,824,127	注2
6	百年化妆护肤品有限公司	37,700,000	2010年7月14日	37,700,000	注2
7	全国社保基金一零三组合	19,412,064	2010年7月14日	19,412,064	注2
8	全国社保基金一零八组合	19,412,063	2010年7月14日	19,412,063	注2
9	中国工商银行—南方成份精选股票型证券投资基金	16,162,770	2010年7月14日	16,162,770	注2
10	中国工商银行—南方绩优成长股票型证券投资基金	12,747,150	2010年7月14日	12,747,150	注2
上述股东关联关系或一致行动人的说明	全国社保基金一零三组合和全国社保基金一零八组合同为博时基金管理有限公司管理；中国工商银行—南方成份精选股票型证券投资基金和中国工商银行—南方绩优成长股票型证券投资基金同为南方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。				

限售条件说明

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，该部分限售股份已于 2010 年 7 月 14 日上市流通，详见 2010 年 7 月 9 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司关于非公开发行限售股份上市流通的提示性公告》（公告编号 2010-031 号）。

2、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

3、“08 保利债”债券持有人情况

报告期末债券持有人总数	227 户	
前十名“08 保利债”债券持有人情况		
公司债券持有人名称	期末持债数量（元）	持有比例（%）
中国人寿保险股份有限公司	783,603,000	18.22
中国人民人寿保险股份有限公司—自有资金	361,000,000	8.40
中国人民健康保险股份有限公司—传统—普通保险产品	280,000,000	6.51
新华人寿保险股份有限公司—分红—团体分红—018L—FH001 沪	230,000,000	5.35
中国平安保险（集团）股份有限公司	210,000,000	4.88
中英人寿保险有限公司	210,000,000	4.88
中国平安人寿保险股份有限公司	200,000,000	4.65

新华人寿保险股份有限公司—万能—得意理财—018L—WN001 沪	200,000,000	4.65
中国人寿保险（集团）公司	190,000,000	4.42
长城人寿保险股份有限公司—自有资金	150,000,000	3.49
嘉禾人寿保险股份有限公司—万能—一个险万能	150,000,000	3.49

四、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

单位：股

姓名	职务	年初持股数	本期增持股份数量	本期减持股份数量	期末持股数	变动原因
宋广菊	董事长	7,000,000	2,100,000	0	9,100,000	注 1
张振高	董事	0	0	0	0	
王小朝	董事	8,112,000	2,433,600	0	10,545,600	注 1
张玲	董事	3,977,787	1,193,336	0	5,171,123	注 1
罗峰	董事	0	0	0	0	
魏明海	独立董事	0	0	0	0	
秦荣生	独立董事	0	0	0	0	
张恒山	独立董事	0	0	0	0	
陈凯	监事会主席	4,900,000	1,470,000	0	6,370,000	注 1
刘军才	监事	0	0	0	0	
李晶	监事	0	0	0	0	
朱铭新	总经理	0	0	0	0	
彭碧宏	副总经理兼财务总监	0	0	0	0	
刘平	副总经理	2,408,510	722,553	0	3,131,063	注 1
余英	副总经理	0	0	0	0	
陈冬桔	副总经理	0	0	0	0	
王健	副总经理	0	0	0	0	
胡在新	副总经理	0	0	0	0	
吴章焰	副总经理	0	0	0	0	
岳勇坚	副总经理兼董事会秘书	1,560	468	0	2,028	注 1
李彬海	离任董事长	10,530,000	3,159,000	0	13,689,000	注 1
戴逢	离任独立董事	0	0	0	0	

注 1：资本公积金转增股本。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

2010 年 2 月 2 日，经公司第三届董事会第五次会议审议通过，同意戴逢先生因年龄原因辞去公司独立董事职务，并同意提名张恒山先生为公司独立董事候选人。2010 年 3 月 2 日，经公司 2009 年度股东大会审议通过，选举张恒山先生为公司第三届董事会独立董事，任期自 2010 年 3 月 2 日至 2012 年 3 月 9 日。

2010 年 5 月 31 日，经公司第三届董事会第八次会议审议通过，同意李彬海先生因年龄原因辞去公司董事长、董事职务，并同意选举宋广菊女士担任公司董事长，任期自 2010 年 5 月 31 日至 2012 年 3 月 9 日；根据公司控股股东保利南方集团有限公司的提名，同意推举朱铭新先生为公司第三届董事会董事候选人，任期自股东大会审议通过之日起至 2012 年 3 月 9 日，该事项尚需提交公司股东大会审议；同意宋广菊女士由于职务变动原因辞去公司总经理职务，并经董事长宋广菊女士提名，同意聘任朱铭新先生为公司总经理，任期自 2010 年 5 月 31 日至 2012 年 3 月 9 日。

五、董事会报告

（一）管理层讨论与分析

1、市场形势分析

2010 年上半年，国家在保持适度宽松货币政策和积极财政政策、促进经济平稳较快增长的同时，加大宏观调控力度，加快经济结构调整和增长方式转变。上半年 GDP 同比增长 11.1%，比去年同期加快 3.7 个百分点；固定资产投资同比增长 25.0%，比去年同期减少 8.6 个百分点；社会消费品零售总额同比增长 18.2%，居民消费价格同比上涨 2.6%；进出口总额同比增长 43.1%。尽管国民经济整体运行良好，但经济发展的外部环境仍然复杂，面对欧元区债务危机、美国经济复苏乏力等外部不利因素，外需不足问题仍然突出，下半年经济增长仍面临很多困难与不确定性。

2010 年一季度，房地产市场延续了 2009 年量价齐升的势头，部分城市更是出现了房价快速上涨的情况。为了抑制房价的过快上涨，保持房地产市场的健康平稳发展，自 2010 年 1 月“国十一条”出台以来，国家持续密集地出台了一系列针对房地产市场的宏观调控政策，从土地、信贷、税收、保障房建设等多方面调控市场。受调控政策影响，2010 年 4 月下旬开始，房地产市场出现成交量明显下滑、成交价格开始下跌的情况。2010 年上半年全国商品房销售 3.94 亿平方米，同比增长 15.4%，增幅比 1-5 月回落 7.1 个百分点；商品房销售额 1.98 万亿，同比增长 25.4%，增幅比 1-5 月回落 13 个百分点；6 月份全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 11.4%，涨幅比 5 月份缩小 1 个百分点，环比 5 月份下降 0.1%，是 15 个月来首次环比下降，房价过快上涨势头得到初步遏制。

2010 年上半年，房地产开发投资 1.97 万亿，同比增长 38.1%；新开工和竣工面积分别为 8.05 亿平方米和 2.44 亿平方米，同比分别增长 67.9%和 18.2%；2009 年底开始出现的供应不足的情况，有望在今年下半年得到根本性的改善。

随着本轮房地产调控政策效果的逐步显现，政策面将趋于稳定，市场也将逐渐回归理性；本次调控，及时有效地遏制了房价过快上涨的势头，有效地规范和稳定了房地产市场，有利于行业的长期健康发展。公司认为，决定中国房地产行业长期发展的深层次因素并未发生任何根本性改变，公司对于房地产行业的中长期前景坚定看好，公司管理层将密切关注市场变化，把握市场机会，保持公司持续、稳定、健康发展。

2、报告期内经营业绩回顾

报告期内，公司坚持以发展为主题，以经济效益为中心，积极应对宏观调控与复杂多变的市场环境，贯彻“抢、控、调、保、省”的经营策略，顺应市场形势，准确把握经营力度，取得了较好的经营业绩。

（1）报告期内，公司实现营业收入 112.45 亿元，实现归属于母公司所有者的净利润 16.27 亿元，同比分别增长 35.63%和 16.56%。房地产结转面积 140.99 万平方米，结转收入 108.49 亿元，同比分别增长 38.36%和 35.64%。

（2）截至 2010 年 6 月 30 日，公司总资产 1205.96 亿元，净资产 263.72 亿元，分别比 2009 年底增长 34.25%和 5.12%。

（3）报告期内，公司实现房地产销售面积 267.09 万平方米、销售金额 217.55 亿元，比去年同期分别增长 5.81%和 3.33%。杭州保利东湾、上海保利叶上海、佛山保利花园和成都保利公园 198 等 4 个项目单盘签约额突破 10 亿元。报告期内公司已进入城市市场占有率 3.62%，同比上升 0.44 个百分点。

（4）报告期内，公司积极稳健地扩大经营规模，在北京、上海、天津、中山、成都、武汉、青岛、沈阳等城市新拓展 15 个房地产项目，权益容积率面积 506 万平方米。截至 2010 年 6 月 30 日，公司共有在建拟建项目 115 个，占地面积 2640 万平方米；2010 年上半年新开工面积 327 万平方米，竣工面积 84 万平方米。

（5）报告期内，公司商业地产经营稳步提升，经营面积约 55 万平方米，实现经营收入约 2 亿元；4 月 10 日佛山保利洲际酒店正式开业，成为洲际品牌首家开业三个月即实现了正现金流的酒店。

（6）报告期内，公司全面启动品牌升位战略，提出“和者筑善”的品牌理念，完成了从关注产品和业主生活层面向更深广的企业社会责任、企业使命、企业文化和价值观层面的延展。

（7）报告期内，凭借在经营规模、总资产、投资价值、财富创造能力等多方面的优异表现，公司再次跻身 2010 年中国房地产百强企业综合实力三甲，并蝉联沪深房地产上市公司综合实力 TOP10；

获中国地产金砖奖“十年成就大奖”和年度“最具投资价值地产上市公司”两项大奖；获中国证券报上市公司金牛奖第七名。

3、公司面临的挑战和对策

(1) 行业调控已成“常态”

自 2004 年以来，国家已经多次对房地产市场进行调控，行业调控已经成为“常态”。每一次行业调控都将对行业的发展趋势和竞争格局造成影响，同时也给公司带来新的发展机遇，公司必须积极、及时和准确地应对每一次调控所带来的市场变化。目前国家对于投资性购房的抑制、大力支持保障性住房建设、大力扶持中小城市的城镇化进程等，将对市场产生较大的影响。

为此，公司将加大二三线城市投资，提高市场占有率和产品覆盖率；及时调整产品结构，将主流产品定位为满足“普通住宅、自住型、刚性需求”；积极参与各地保障性住房建设，履行企业社会责任；开拓“房地产基金”等创新投融资渠道，降低宏观调控的影响。

(2) 激烈市场竞争中持续高增长的难度加大

国家对于房地产市场的持续调控，使市场经营环境日益规范，一大批战略清晰、专业化的房地产企业迅速发展壮大，行业集中度有所提高。2009 年度行业前二十强企业销售额占全国比例为 14.2%，比 2008 年提高了 1.1 个百分点；2010 年上半年，销售额超过 200 亿元的房地产企业达 11 家。房地产行业的激烈竞争使公司保持持续快速增长的难度加大。

为此，公司将进一步完善全国战略布局，做大做强现有城市业务，积极进入二三线城市，扩大经营规模；不断提高专业化运作，提高产品素质，提高管理水平，提高品牌美誉度，提升公司的市场竞争力；稳步加大商业地产投资，增加持续性经营收入占公司营业收入的比重；开拓旅游地产、养老地产和城市综合运营等业务，增加新的盈利增长点。

4、财务状况分析

(1) 主要财务状况、经营成果指标比较情况：

单位：元 币种：人民币

项 目	期末数	期初数	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
存货	93,788,326,086.45	60,098,919,702.29	33,689,406,384.16	56.06	加大项目投入和项目拓展,经营规模扩大
投资性房地产	1,480,511,611.50	807,387,936.03	673,123,675.47	83.37	南海保利水城等经营物业投入使用
应交税费	-2,447,214,997.05	-974,886,522.44	-1,472,328,474.61	-151.03	销售回款增加,相应预缴税金增加
其他应付款	3,439,713,421.73	2,376,757,582.36	1,062,955,839.37	44.72	集团资金支持增加
短期借款	659,699,000.00	308,019,786.77	351,679,213.23	114.17	根据经营规模扩大的资金需求,适当增加借款规模
一年内到期的非流动负债	4,873,800,000.00	3,690,595,000.00	1,183,205,000.00	32.06	
长期借款	39,869,178,712.27	20,249,781,838.75	19,619,396,873.52	96.89	

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	11,244,747,329.93	8,290,923,400.26	2,953,823,929.67	35.63	公司业务增长,收入结转增加
营业成本	7,365,354,376.75	5,167,778,254.25	2,197,576,122.50	42.52	营业收入增长,相应成本结转所致
资产减值损失	-5,336,282.37	-90,920,497.80	85,584,215.43	94.13	上期存货跌价准备转回较多

投资收益	51,931,553.65	213,563.28	51,717,990.37	24,216.71	本期处置广州保利康桥产生收益较多
少数股东损益	196,131,033.01	92,978,110.24	103,152,922.77	110.94	本期合作项目结转利润的比重较大

(2) 现金流量比较情况:

单位:万元 币种:人民币

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	-2,334,823.59	545,297.91	-2,880,121.50	-528.17	土地和在建项目投入增加
投资活动产生的现金流量净额	-5,059.17	-12,606.16	7,547.00	59.87	本期收购少数股东股权支出较少
筹资活动产生的现金流量净额	2,072,147.20	-165,611.84	2,237,759.05	1,351.21	净增加银行借款较多

(3) 主要供应商、客户情况:

单位:元 币种:人民币

前五名供应商金额合计	132,155,899.10	占采购总额的比重	15.69%
前五名销售客户销售金额合计	190,141,225.00	占销售总额的比重	1.69%

(4) 主要控股公司经营情况及业绩

单位:万元

公司名称 (均包含下属项目)	主要产品	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	北京保利西山林语、北京保利百合花园等	房地产开发、销售	30,000.00	1,494,449.51	198,886.13	30,729.28
广州怡顺房地产开发有限公司	广州保利中环广场		USD5,176.00	136,410.58	59,554.01	27,228.09
上海保利建锦房地产有限公司	上海保利西子湾、上海保利海上五月花等		5,000.00	730,837.83	71,091.86	17,822.26
保利(武汉)房地产开发有限公司	武汉保利心语花园、武汉保利十二橡树庄园等		10,000.00	578,122.56	51,850.85	14,258.48
保利广州房地产开发有限公司	广州保利心语花园等		2,000.00	422,189.64	94,403.08	12,320.58

5、公司 2010 年上半年房地产项目汇总表:

序号	项目名称	项目位置	类别	状态	公司权益	计划投资	占地面积	容积率面积	规划总建筑面积	上半年开工面积	累计开工面积	上半年竣工面积	累计竣工面积	上半年签约面积
1	广州保利中心	广州市珠江新城临江大道 5 号	综合	在建	100%	71200	20705	158126	198295	0	198295	0	111883	0
2	广州保利林海山庄	广州市天河区龙洞天源路(华南植物园对面)	住宅	在建	100%	91328	84285	176706	234460	0	224430	43190	224430	2036
3	广州保利紫薇花园	广州市白云区汇侨中路汇侨新城西	住宅	在建	50%	52294	60396	120882	143408	0	141940	0	49506	290
4	广州保利中环广场	广州市越秀区建设大马路	写字楼	在建	100%	164548	25181	213081	286700	0	286700	54554	54554	10636
5	广州保利林语山庄	广州市萝岗区科学城开创大道北	综合	在建	100%	141617	373059	243805	297694	0	297694	0	262876	1943
6	广州保利中辰广场	广州市天河区龙口西路	综合	在建	51%	55086	8682	66983	79454	0	70268	0	0	0
7	广州保利香雪山	广州市萝岗区科学城水西环路	商业	在建	100%	204566	224125	224125	292666	0	283950	52104	212691	26593
8	广州保利西子湾	广州市白云区金沙洲 F 区	住宅	在建	100%	96416	80759	161518	200986	0	200986	0	199469	765
9	广州保利中宇广场	广州市天河区天河北路 628 号	住宅	在建	100%	46306	11417	54032	73071	0	73071	0	0	24227
10	广州保利公馆 2010	广州市番禺区市莲路(石楼镇政府对面)	住宅	在建	100%	77300	64955	116919	166526	0	166526	0	0	55645
11	广州保利西海岸	广州市白云区金沙洲彩滨北路	住宅	拟建	100%	701895	204961	573891	722911	0	0	0	0	0
12	广州保利春天里(原好望角)	广州市白云区金沙洲悦峰一街	住宅	在建	100%	22671	18055	32499	39885	15912	39885	0	0	6957
13	广州保利中汇广场(原东站项目)	广州市天河区禺东西路 38 号大院东侧	住宅	在建	60%	72350	10217	97128	126481	0	126481	0	0	0
14	广州保利金沙洲 B3702A09 地块	广州市白云区金沙洲临江大道西侧	住宅	拟建	100%	151744	54854	153591	196641	0	0	0	0	0
15	广州保利世界贸易中心	广州市海珠区琶洲会展中心南侧	商住	在建	51%	390549	118613	371805	537099	0	496530	0	382296	0
16	广州保利琶洲村项目	广州市海珠区新港东路琶洲村地段	综合	拟建	100%	1148872	288129	1042041	1347949	0	0	0	0	0
17	广州保利 V 座	广州市珠江新城洗村路中段	住宅	在建	51%	102345	12882	148851	204959	0	204959	0	0	0
18	广州保利克洛维广场	广州市珠江新城华强路中段	住宅	在建	51%	78049	6381	57432	76979	0	76979	0	0	0
19	广州增城保利壹号公馆	广州市增城市增滩公路新行政中心对面	住宅	在建	51%	36979	62222	93332	127228	0	127228	0	0	83869
20	广州增城保利东江首府(原新塘项目)	广州市增城市新塘镇中心东南侧	综合	拟建	100%	452389	312365	687203	838387	0	0	0	0	0
21	中山保利神涌项目*	中山市火炬开发区神涌村地块	综合	拟建	25.50%	731647	971312	1534673	2052197	0	0	0	0	0
22	南海保利水城	佛山市南海区灯湖东路(千灯湖公园旁)	别墅	在建	100%	254379	169923	434562	576577	0	576577	0	474844	471
23	南海保利花园	佛山市南海区海七路与桂澜路交界处	综合	在建	100%	278632	214200	471241	632537	8826	632537	0	382578	124006
24	顺德保利百合花园(原保利合园项目)	佛山市顺德区容桂文海西路	住宅	在建	100%	80767	51809	233140	276106	0	276106	0	0	67045
25	南海保利星座	佛山市南海区夏平路与夏西工业园一路交汇处	住宅	在建	100%	55702	34436	86089	117810	0	117810	117810	117810	1173
26	佛山保利香槟花园(原张槎项目)	佛山市禅城区轻工路以北、槎湾路以东	住宅	拟建	100%	161904	95298	266111	353096	0	0	0	0	0
27	佛山保利东湖林语(原东语花园)	佛山市南海区狮山镇禅炭路东风水库地段	住宅	在建	100%	154169	117117	327928	402928	203931	203931	0	0	0
28	佛山保利外滩一号	佛山市顺德区容桂容奇路(德胜河南岸)	住宅	在建	100%	211317	120536	325447	410447	12584	12584	0	0	0
29	佛山保利东湾一期(原东平新城一期项目)	佛山市东平新城文德路	住宅	拟建	100%	454842	127701	509312	741049	0	0	0	0	0
	佛山保利东湾二期(原东平新城二期项目)	佛山市东平新城裕和路	住宅	拟建	100%	408460	128158	553197	793527	0	0	0	0	0
30	北京保利垄上别墅	北京市昌平区立汤路 9 号(北六环 61 出口)	综合	在建	85%	183175	536015	228235	334722	20239	316313	0	222686	6174
31	北京保利西山林语	北京市海淀区西北旺镇冷泉村	住宅	在建	100%	844382	639732	922680	1193370	0	507123	0	220669	8780
32	北京保利花园(原云水名苑)	北京市密云县宾阳新村村南	住宅	在建	100%	117089	178099	315580	347500	130100	130100	0	0	96683
33	北京保利嘉园	北京市常营乡朝阳北路	住宅	在建	100%	183298	118212	368849	401404	0	381753	139557	139557	23774
34	北京保利石佛营项目(原东风乡项目)	北京市朝阳区东风乡高井村	住宅	拟建	100%	430882	46188	129326	161526	0	0	0	0	0
35	北京保利茉莉公馆(原大兴项目)	北京市大兴区新城北区 2 号地块	住宅	在建	100%	262338	89248	224883	260883	67597	67597	0	0	44903
36	北京保利大望京项目*	北京市朝阳区崔各庄乡大望京村	住宅	拟建	100%	715132	95018	280790	327951	0	0	0	0	0
37	上海保利香槟花园	上海市杨浦区龙江路怀德路 383 弄	住宅	在建	76.60%	110521	37279	112244	136221	0	27516	0	27516	144
38	上海保利海上五月花	上海市嘉定区永靖路 899 弄	住宅	在建	100%	201491	234952	321118	393232	28585	335542	0	295404	152
39	上海保利叶上海	上海市宝山区菊太路 1198 弄	住宅	在建	100%	582778	408374	561069	704113	202589	551771	108175	108175	65412

保利房地产（集团）股份有限公司 2010 年半年度报告

40	上海保利西子湾	上海市松江新城广富林路 1188 号	住宅	在建	100%	221703	215561	323269	376471	0	376471	0	370482	11935
41	上海保利林语溪	上海市浦东新区秀沿西路 68 弄	住宅	在建	100%	158911	120573	144688	193388	0	167656	0	0	15078
42	上海保利叶语（原陈富路项目）	上海市顾村镇陈富路地块	住宅	拟建	100%	365002	241796	403913	486361	0	0	0	0	0
43	上海保利黄浦江项目	上海市浦东新区黄浦江中心段 E18 单元 1-8 地块	住宅	拟建	100%	495684	37015	88836	136836	0	0	0	0	0
44	上海保利梧桐语（原嘉戛路项目）	上海嘉定区和政路嘉戛公路交口	住宅	拟建	100%	89146	39106	67312	88466	0	0	0	0	0
45	上海保利临港新城项目	上海市浦东新区临港新城中区一期建设区	住宅	拟建	100%	192238	141692	141692	186092	0	0	0	0	0
46	上海保利浦江镇项目*	上海市浦江镇中心河以南 C1-1、2 和 A3 地块	住宅	拟建	100%	390059	199334	242867	274056	0	0	0	0	0
47	武汉保利十二橡树庄园	武汉市东湖开发区汤逊湖北路 560 号	商业	在建	100%	98245	490612	193951	246372	0	223914	46618	166022	17402
48	武汉保利心语	武汉市东湖开发区南湖农业园马湖路 2 号	住宅	在建	100%	282217	424773	651437	752882	115227	659813	0	355687	111357
49	武汉保利圆梦城	武汉市阳逻经济开发区圆梦路 1 号	别墅	在建	70%	488777	711187	1914531	2158952	0	185723	87005	130966	50724
50	武汉保利海上五月花	武汉市光谷江夏大道 88 号	住宅	在建	100%	153759	209339	441374	517098	108957	108957	0	0	41003
51	武汉保利拉菲（原图兰朵项目）	武汉市洪山区名都花园以东、卓刀泉村以西	住宅	拟建	100%	138126	93196	260948	282960	0	0	0	0	0
52	武汉保利海寓	武汉市光谷江夏大道 78 号	住宅	在建	100%	8058	5146	36076	40062	0	40062	0	0	20708
53	武汉保利香槟国际（原桥口项目）*	武汉市桥口区汉西新村	住宅	拟建	88%	148358	51440	205760	221697	0	0	0	0	0
54	武汉保利中央公馆（原南湖村项目）*	武汉市洪山区南湖村	住宅	拟建	100%	278565	203045	601852	617662	0	0	0	0	0
55	武汉保利马湖村项目*	武汉市洪山区马湖村	住宅	拟建	100%	279451	199950	613156	651446	0	0	0	0	0
56	保利黄冈项目	黄冈市黄州大道	住宅	拟建	100%	25236	33021	82553	86839	0	0	0	0	0
57	重庆保利高尔夫花园	重庆市北部新区经开园留云路 1 号	住宅	在建	100%	322117	807410	739524	831894	155470	721469	15481	324675	100593
58	重庆保利香槟花园	重庆市渝北区新溉路旁	住宅	在建	100%	164768	258222	526288	644257	0	586610	0	586610	38294
59	重庆保利椰风半岛（原椰岛花园）	重庆市渝北区龙溪街道龙脊小区金岛花园旁	住宅	在建	100%	18055	25780	50000	65000	0	0	0	0	0
60	重庆保利心语	重庆九龙坡区九龙坡区龙江路 8 号	住宅	在建	100%	75098	57185	219811	261836	0	261836	0	0	101651
61	重庆保利康桥	重庆市沙坪坝区沙滨路 10 号	住宅	在建	100%	56739	29190	167956	194939	0	194939	0	0	89226
62	重庆保利江上明珠（原鸿恩寺项目）	重庆市江北区观音桥鸿恩寺森林公园旁	住宅	拟建	100%	693634	596498	1253100	1459428	0	0	0	0	0
63	重庆保利通用厂项目	重庆市江北区盘溪转盘（大石坝通用厂原址）	住宅	拟建	100%	367425	141668	594888	694645	0	0	0	0	0
64	重庆保利港湾国际	重庆市九龙坡区黄杨路 83 号	住宅	拟建	100%	133335	47970	215860	255860	0	0	0	0	0
65	重庆保利大渡口项目	重庆市大渡口区双山组团巴国城公园旁	住宅	拟建	100%	47659	29833	104430	122000	0	0	0	0	0
66	沈阳保利百合花园	沈阳市铁西区云峰北街 13 号	住宅	在建	55%	89156	104144	283954	309938	0	309938	28364	271309	1655
67	沈阳保利花园	沈阳市东陵区东陵路 29 号	住宅	在建	60%	262250	578153	1002047	1065574	215191	1065574	0	775399	113922
68	沈阳保利上林湾	沈阳市白山路 172 号	住宅	在建	92%	193647	210000	420000	460000	0	301600	0	293656	39658
69	沈阳保利十二橡树庄园	沈阳市东陵区双园路 108 号	住宅	在建	100%	55425	245589	101522	118305	56567	102483	0	0	18494
70	沈阳保利心语花园	沈阳市铁西区重工街熊家岗路 28 号	别墅	在建	100%	221019	320000	640000	719400	105464	278505	0	51695	64662
71	沈阳保利康桥	沈阳市东陵区长春桥西侧	住宅	拟建	92%	67612	31951	111829	121414	0	0	0	0	0
72	沈阳保利溪湖林语（原文大路项目）	沈阳市皇姑区三台子街道芳溪湖村文大路	住宅	拟建	92%	270239	429780	859560	933942	0	0	0	0	0
73	沈阳保利海上五月花（原保利花园扩征项目）*	沈阳市东陵区新立堡地块	住宅	拟建	45%	220975	390000	507000	542280	0	0	0	0	0
74	丹东保利锦江林语	丹东市振兴区宾馆路宾馆沟（市委党校南）	住宅	在建	46.92%	141375	457276	525895	546931	0	56819	0	0	40954
75	大连保利西海岸（原海运学院项目）	大连市旅顺口区开发区滨港路东侧兴安发路西侧	住宅	拟建	100%	76814	41021	187780	222743	0	0	0	0	0
76	湖南保利洞庭东岸	岳阳市巴陵西路与洞庭北路教程口东北侧	住宅	在建	80%	39759	55300	94500	103000	0	63496	0	43731	396
77	长沙保利花园一期	长沙市天心区湘府西路与豹子岭路交汇处	综合	在建	80%	26451	33042	80677	99763	0	99763	0	86040	3233
78	长沙保利花园二期	长沙市天心区湘府路	别墅	在建	56%	84306	103456	234706	251286	0	251286	0	0	29865
79	长沙保利润峰云墅	长沙市天心区芙蓉南路	住宅	在建	56%	79729	379831	144580	144580	0	143580	0	69679	39951
80	长沙保利麓谷林语	长沙市河西麓谷科技新城内	住宅	在建	80%	427732	790004	1154600	1380545	442878	801817	0	0	137817
81	长沙保利南湖广场（原南湖项目）	长沙市天心区书院路	综合	拟建	100%	380432	80259	481552	617552	0	0	0	0	0

保利房地产（集团）股份有限公司 2010 年半年度报告

82	长春保利净月项目	长春市净月开发区内梧桐街以东	住宅	拟建	100%	43473	228096	250906	250906	0	0	0	0	0
83	长春保利罗兰香谷	长春市高新区硅谷大街与电台街交汇处	住宅	在建	80%	205137	422808	530875	619328	0	559621	0	356343	74825
84	长春保利创业文化广场	长春市净月开发区创业文化广场地块	住宅	拟建	100%	138132	168069	268910	315030	0	0	0	0	0
85	长春保利百合香湾（原远大大街项目）	长春市二道区远大大街	住宅	拟建	100%	165922	214481	444359	519559	0	0	0	0	0
86	成都保利石象湖乡村俱乐部*	成都市蒲江石象湖	综合	拟建	90%	195203	313335	313335	407120	0	0	0	0	0
87	成都保利公园 198 一期	成都市新都区蜀龙大道	综合	在建	90%	200458	200000	510000	671002	0	552058	0	186860	209482
	成都保利公园 198 二期		综合	在建	90%	215024	200000	480000	646779	223355	327940	0	0	
	成都保利公园 198 三期		综合	拟建	90%	100031	100000	240000	289980	0	0	0	0	
	成都保利拉菲庄园（198 东区项目）*		综合	拟建	90%	107560	174005	375851	375851	0	0	0	0	
88	成都保利中心	成都市武侯区人民南路四段领事馆路	住宅	在建	51%	276326	43682	299959	383948	107760	107760	0	0	34794
89	成都保利金香樟（原香樟花园）	成都市青羊区西三环 IT 大道以北	综合	在建	100%	90017	45098	130785	188790	122408	122408	0	0	41244
90	成都保利心语花园	成都市高新区剑南大道（伊藤旗舰店旁）	住宅	在建	100%	204510	132952	398856	854398	87081	87081	0	0	10074
	成都保利国际广场（原地标项目）	成都市高新区天府大道	写字楼	拟建	100%	280420	121414	208103	854398	0	0	0	0	
91	成都保利花园	成都市武侯区武侯大道聚龙路	综合	在建	100%	344865	173189	484930	620695	175792	175792	0	0	36854
92	杭州保利东湾	杭州市下沙沿江大道	住宅	在建	100%	483300	289666	685457	857328	139354	609220	0	0	101953
93	杭州保利江语海（原下沙 R21-A-12 项目）	杭州市经济技术开发区下沙 R21-A-12 地块	住宅	在建	100%	165127	52655	136903	165489	99857	99857	0	0	0
94	杭州保利申花路项目	杭州市拱墅区申花路 R21-7 地块	住宅	拟建	100%	86636	20454	53180	63955	0	0	0	0	0
95	南昌保利国际高尔夫花园	南昌市红谷滩新区庐山南大道 1999 号	住宅	在建	60%	204478	616975	349472	424061	0	319946	261	161916	23975
96	南昌保利半山国际花园（原湾里项目）	南昌市湾里区红湾公路以北、西外环高速公路以西	住宅	拟建	75%	336666	1647730	644000	674000	0	0	0	0	0
97	南昌保利东湾国际花园（原高新区项目）*	南昌市高新区京东大道	住宅	拟建	100%	122707	120880	247804	281669	0	0	0	0	0
98	天津保利上河雅颂	天津市武清区泉发路西侧	住宅	在建	100%	365846	304598	757450	895756	0	607402	0	52943	134394
99	天津保利香槟国际	天津市和平区和平路	综合	在建	100%	84373	14268	71341	95331	95331	95331	0	0	0
100	天津保利玫瑰湾（原昆仑路项目）	天津市东丽区昆仑路	住宅	拟建	100%	424040	247357	582232	706482	0	0	0	0	0
101	天津保利大都会（原南市项目）*	天津市和平区荣业大街与福安大街交口	综合	拟建	50%	1005354	91569	659400	842750	0	0	0	0	0
102	天津保利英华西项目*	天津市武清城区光明道南侧、泉达路西侧	住宅	拟建	100%	160816	154281	277706	332866	0	0	0	0	0
103	南京保利香槟国际（原金沙江东街项目）	南京市建邺区金沙江东街与庐山路交界西南角	住宅	在建	100%	265062	95805	210770	278770	40446	40446	0	0	0
104	南京保利紫晶山（原栖霞仙林项目）	南京市栖霞区马群大庄 6 号地块	住宅	拟建	100%	298329	214444	257302	315488	0	0	0	0	0
105	无锡保利蠡湖项目*	无锡市滨湖区蠡湖大道与周新路交叉口西南侧	住宅	拟建	100%	268023	149945	269901	341507	0	0	0	0	0
106	青岛保利百合花园	青岛市四方区金华支路	住宅	在建	100%	112146	68128	204385	230650	0	230650	62399	62399	29764
107	青岛保利百合花园西区	青岛市四方区金沙路	住宅	在建	100%	81743	48437	154030	180542	62214	62214	0	0	27516
108	青岛里院里（原云海庵项目）*	青岛市四方区嘉定路	住宅	拟建	100%	156972	78020	210653	273882	0	0	0	0	0
109	青岛保利胶南项目*	青岛胶南市滨海大道北、两河东	住宅	拟建	100%	321698	398729	560134	681173	0	0	0	0	0
110	包头保利百合花园	包头市东河区东河槽东路（区政府北）	住宅	在建	55%	47937	130225	212566	224566	0	103660	0	103660	503
111	包头保利花园	包头市青山区青东路（青山区政府旁）	住宅	在建	55%	267591	508362	926591	1005325	0	616184	79836	511315	26871
112	包头南海湖项目	包头市东河区南海生态体育公园	住宅	拟建	55%	93700	409037	168698	168698	0	0	0	0	0
113	包头保利拉菲公馆	包头市昆区林荫路	住宅	在建	55%	164017	254251	458285	520674	182514	280366	0	0	87746
114	阳江保利罗兰香谷	阳江市江朗大道 48 号	综合	在建	100%	67008	209102	273217	298026	31607	116155	0	0	57628
115	阳江保利银滩项目（原海陵岛项目）	阳江市海陵镇南村	住宅	在建	100%	356787	1623897	665416	829417	10370	10370	0	0	0
	其他尾盘	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32983
	合计					27418129	26402142	44090460	53979916	3268206	19279954	835354	8448331	2670861

注：加“*”为 2010 年公司新拓展项目。

(二) 公司主营业务及其经营状况

1、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(%)
房地产	10,849,409,383.04	7,274,434,772.07	24.64	35.64	42.49	减少2.62个百分点
其他	373,589,064.23	75,809,512.45	47.53	28.59	21.73	减少0.17个百分点
合计	11,222,998,447.27	7,350,244,284.52	25.40	35.39	42.24	减少2.57个百分点

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额 0 万元。

2、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1-6月营业收入
中国广州	2,435,694,858.44	-10.06	2,708,268,436.81
中国佛山	1,370,164,508.38	18.04	1,160,724,022.17
中国长沙	106,218,081.85	-54.83	235,177,129.68
中国武汉	1,200,140,737.82	164.92	453,022,435.54
中国沈阳	370,054,958.43	-13.90	429,821,144.89
中国北京	1,236,069,554.89	-12.22	1,408,124,982.52
中国重庆	651,832,032.40	-17.90	793,946,122.60
中国成都	692,357,563.00		
中国上海	1,935,996,400.00	1691.44	108,069,498.00
中国包头	571,725,713.45	46876.16	1,217,054.95
中国南昌	96,048,398.15	40.66	68,285,597.38
中国长春	114,814,560.09	-87.56	922,797,556.72
中国天津	83,282,378.00		
中国青岛	358,588,564.50		
中国阳江	10,137.87		
合计	11,222,998,447.27	35.39	8,289,453,981.26

3、房地产业务分地区情况表

地区	结算收入	比例(%)	结算面积(平方米)	比例(%)
中国广州	2,177,463,814.67	20.07	182,693.45	12.96
中国佛山	1,328,990,064.65	12.25	159,429.69	11.31
中国长沙	101,979,525.00	0.94	9,077.23	0.64
中国武汉	1,191,412,971.00	10.98	226,185.41	16.04
中国沈阳	357,197,360.00	3.29	78,097.35	5.54
中国北京	1,221,292,470.84	11.26	49,591.74	3.52
中国重庆	629,750,355.74	5.81	148,535.69	10.54
中国成都	692,357,563.00	6.38	150,915.17	10.70
中国上海	1,935,996,400.00	17.84	159,401.28	11.31
中国包头	570,962,277.00	5.26	138,595.99	9.83
中国南昌	87,949,592.00	0.81	6,467.99	0.46
中国长春	112,186,046.64	1.03	28,246.64	2.00
中国天津	83,282,378.00	0.77	14,123.00	1.00
中国青岛	358,588,564.50	3.31	58,516.36	4.15
合计	10,849,409,383.04	100.00	1,409,876.99	100.00

(三) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

(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6月30日，公司已累计使用募集资金7,721,192,169.67元，占募集资金净额的98.80%，募集资金余额为94,157,814.47元。

(2) 承诺项目使用情况

① 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向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
佛山顺德保利合园项目	80,767	40,000
天津保利上河雅颂项目	365,846	131,534.998414
长沙麓谷林语项目	427,732	110,000
成都公园198项目	200,458	80,000
长春保利罗兰香谷项目	205,137	80,000

②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：			772,119.216967	
						各年度使用募集资金总额：			772,119.216967	
变更用途的募集资金总额：						2009 年：			735,537.153524	
						2010 年：			36,582.063443	
投资项目			募集资金投资总额			截止日募集资金累计投资额			实际投资金额与募集后承诺投资金额的差额	项目达到预定可使用状态日期
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额		
1	上海保利叶上海项目	上海保利叶上海项目	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	0	2012 年 12 月
2	上海保利林语溪项目	上海保利林语溪项目	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	0	2011 年 6 月
3	广州保利 V 座项目	广州保利 V 座项目	30,000	30,000	29,569.988469	30,000	30,000	29,569.988469	430.011531	2012 年 12 月
4	佛山顺德保利合园项目	佛山顺德保利合园项目	40,000	40,000	31,014.230084	40,000	40,000	31,014.230084	8,985.769916	2011 年 12 月
5	天津保利上河雅颂项目	天津保利上河雅颂项目	150,000	131,534.998414	131,534.998414	150,000	131,534.998414	131,534.998414	0	2013 年 8 月
6	长沙麓谷林语项目	长沙麓谷林语项目	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	0	2012 年 12 月
7	成都公园 198 项目	成都公园 198 项目	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	0	2011 年 12 月
8	长春保利罗兰香谷项目	长春保利罗兰香谷项目	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	0	2011 年 6 月
	合计	合计	800,000	781,534.998414	772,119.216967	800,000	781,534.998414	772,119.216967	9,415.781447	

截至 2010 年 6 月 30 日，公司未使用募集资金余额为 94,157,814.47 元，占募集资金净额的 1.20%。公司将根据各募投项目的工程进度情况，将剩余募集资金陆续用于募投项目开发。

③用募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金情况

经大信会计师事务所有限公司审核，截至2009年6月30日公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的建设成本及费用的实际金额为240,355.17万元，具体情况如下：

项目名称	以自筹资金预先投入的建设成本及费用(万元)
上海保利叶上海项目	22,313.05
上海保利林语溪项目	10,555.36
广州保利V座项目	13,944.38
佛山顺德保利合园项目	7,630.21
天津保利上河雅颂项目	36,710.70
长沙麓谷林语项目	12,807.57
成都公园198项目	50,561.82
长春保利罗兰香谷项目	85,832.08
合计	240,355.17

为了提高资金利用效率，减少财务费用支出，公司2009年第4次临时董事会会议审议通过了《关于以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的议案》，同意公司按照募集资金使用计划，使用募集资金234,523.09万元置换公司已预先投入募集资金投资项目建设成本及费用的自筹资金，具体如下表：

项目名称	募集前承诺投资金额(万元)	募集后承诺投资金额(万元)	以自筹资金预先投入的建设成本及费用(万元)	使用募集资金置换的金额(万元)
上海保利叶上海项目	240,000	240,000.00	22,313.05	22,313.05
上海保利林语溪项目	70,000	70,000.00	10,555.36	10,555.36
广州保利V座项目	30,000	30,000.00	13,944.38	13,944.38
佛山顺德保利合园项目	40,000	40,000.00	7,630.21	7,630.21
天津保利上河雅颂项目	150,000	131,534.998414	36,710.70	36,710.70
长沙麓谷林语项目	110,000	110,000.00	12,807.57	12,807.57
成都公园198项目	80,000	80,000.00	50,561.82	50,561.82
长春保利罗兰香谷项目	80,000	80,000.00	85,832.08	80,000.00
合计	800,000	781,534.998414	240,355.17	234,523.09

④截至2010年6月30日，按照与承诺效益一致的计算口径、计算方法对实现效益进行计算，公司前次募集资金投资项目实现效益情况具体见下表：

金额单位：人民币万元

序号	实际投资项目 项目名称	截止日 投资项目 累计产能 利用率	承诺效益	最近三年实际效益			截止日 累计实现 效益	是否 达到 预计 效益
				2008年度	2009年度	2010年 1-6月		
1	上海保利叶上海项目	注1	89,172.00	-552.80	-2,741.37	4,780.89	1,519.13	注2
2	上海保利林语溪项目	注1	22,624.00	-115.29	-1,403.64	-1,593.11	-3,112.04	注2
3	广州保利V座项目	注1	44,525.00	-47.83	-182.49	-155.52	-385.84	注2
4	佛山顺德保利合园项目	注1	10,263.00	-14.68	-188.57	-369.85	-575.07	注2
5	天津保利上河雅颂项目	注1	49,842.00	-1,070.00	5,637.00	483.03	5,050.03	注2
6	长沙麓谷林语项目	注1	64,259.00	0	-1,419.16	-1,131.25	-2,550.41	注2
7	成都公园198项目	注1	50,084.00	-2,067.00	12,846.00	10,918.33	21,476.33	注2
8	长春保利罗兰香谷项目	注1	31,164.00	3,142.80	13,024.21	162.20	15,903.32	注2
	合计		361,933.00	-724.80	25,571.98	13,094.71	37,325.45	

注 1：公司此次非公开发行募集资金投资项目均为房地产开发项目，不适用产能利用率。

注 2：由于房地产项目开发周期较长，因此截至报告期，公司会计报表中只反映募投项目已确认的部分收入和利润。现各募投项目均按照预定计划逐步实施开发建设，目前大部分项目已取得了良好的销售业绩。截至 2010 年 6 月 30 日，各募投项目销售情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	截至 2010 年 6 月 30 日累计签约金额
上海保利叶上海项目	519,531.00
上海保利林语溪项目	278,184.00
广州保利 V 座项目	-
佛山顺德保利合园项目	66,872.50
天津保利上河雅颂项目	269,846.53
长沙麓谷林语项目	156,300.00
成都公园 198 项目	223,908.63
长春保利罗兰香谷项目	236,558.00
合计	1,751,200.66

2、非募集资金项目情况

(1) 权益投资

公司全称	注册资本 (万元)	直接持 股比例	间接持 股比例	取得 方式	运作或管理项目
中山祥誉实业有限公司	10,000.00		100%	新设立	中山保利神涌项目
保利增城房地产开发有限公司	5,000.00	100%		新设立	广州增城保利东江首府
北京保利营房地产开发有限公司	1,000.00		100%	新设立	北京保利石佛营项目、 北京保利大望京项目
上海保利建臻房地产有限公司	5,000.00		100%	新设立	上海保利临港新城项目
上海保利建昊商业投资有限公司	10,000.00		100%	新设立	上海保利黄浦江项目
上海保利建衡房地产有限公司	10,000.00		100%	新设立	上海保利浦江镇项目
武汉保利金桥房地产开发有限公司	2,000.00		100%	新设立	武汉保利香槟国际
武汉林宇房地产开发有限公司	1,000.00		100%	新设立	武汉保利中央公馆
青岛保利广成置业有限公司	USD3090		100%	新设立	青岛保利里院里
青岛保利广惠置业有限公司	10,000.00	100%		新设立	青岛保利胶南项目
保利（海陵岛）房地产开发有限公司	5,000.00	100%		新设立	阳江保利银滩项目
保利宁远无锡房地产发展有限公司	2,000.00		100%	新设立	无锡保利蠡湖项目

(2) 其他重大项目投资情况（单位：万元）

项目名称	项目进度	开发主体	项目上半 年投资	项目累计 投资
北京保利大望京项目	进行前期规划和报建工作	北京保利营房地产开发有限公司	504185	504185
上海保利黄浦江项目	进行前期规划和报建工作	上海保利建昊商业投资有限公司	280500	300620
北京保利石佛营项目	进行前期规划和报建工作	北京保利营房地产开发有限公司	296876	304376
佛山保利东湾	进行前期规划和报建工作	佛山市顺德区保利房地产有限公司	279447	346317
成都保利花园	进行主体施工	保利（成都）实业有限公司	134168	173285
上海保利临港新城项目	进行前期规划和报建工作	上海保利建臻房地产有限公司	120098	123598
中山保利神涌项目	进行前期规划和报建工作	中山祥誉实业有限公司	99400	99400
南京保利紫晶山	进行主体施工	江苏保利宁远房地产开发有限公司	96204	185751

成都保利公园 198	进行主体施工	保利（成都）实业有限公司/ 成都市新都区保利投资有限公司	93861	309783
武汉保利香槟国际	进行前期规划和报建工作	武汉保利金桥房地产开发有限公司	85761	85761

六、重要事项

（一）公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上海证券交易所有关规定，规范运作，不断提升公司治理水平和信息披露透明度。结合公司实际，进一步建立健全各项规章制度，修订了《公司章程》和《董事、监事和高级管理人员持有本公司股份及其变动管理办法》，制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《内幕信息及知情人管理制度》和《外部信息使用人管理制度》。

报告期内，根据中国证监会广东监管局《关于开展上市公司信息披露检查专项活动的通知》（广东证监〔2010〕30号）的要求，按照公司信息披露检查专项活动实施方案，在信息披露专项活动领导小组的指导下，公司开展了严格的信息披露自查。通过自查：（1）高管人员深入学习《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》等法律法规，进一步切实提高对规范信息披露工作的认识；（2）进一步梳理完善公司信息披露、内部控制等管理制度；（3）结合公告披露情况和信息披露管理制度执行情况，进一步加强规范信息传递等工作，强化内幕信息管理；（4）进一步深化下属子公司法人治理工作，并加强业务培训、指导和监督检查，确保相关工作的有效落实。

公司将一如既往地完善法人治理工作，不断提升企业管理水平。

（二）报告期实施的利润分配方案执行情况

经 2009 年度股东大会审议通过，公司 2009 年度利润分配及资本公积金转增股本方案为：以截止至 2009 年 12 月 31 日公司总股本 3,519,721,100 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），并以资本公积金每 10 股转增 3 股。本次实施转股方案后，公司总股本增加至 4,575,637,430 股，详见公司于 2010 年 4 月 21 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站上刊登的《2009 年度利润分配及资本公积金转增股本实施公告》（公告编号 2010-021 号）。

（三）报告期内现金分红政策的执行情况

按照中国证监会《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》（中国证监会令〔2008〕57 号）的要求，公司修订了《公司章程》，明确了现金分红政策，并于报告期内实施了 2009 年度每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税）的分配方案。

（四）重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

（五）破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

（六）公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资成本 (元)	持有数量 (股)	占该公司股 权比例 (%)	期末账面价值(元)	会计核 算科目
保利财务有限公司	35,000,000	-	10	35,000,000	长期股 权投资
韶山光大村镇银行 股份有限公司	4,000,000	-	8	4,000,000	
合计	39,000,000	-	/	39,000,000	

（七）报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(八) 重大关联交易

1、非经营性关联债权债务往来

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
中国保利集团公司	间接控股股东			939,568,434.93	961,380,250.00
上海三利实业有限公司	集团兄弟公司			-2,800,687.5	40,164,735.00
天津盛世鑫和置业有限公司	联营公司	-1,765,220.72	1,955,942,683.28		
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）					0
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）					0

(九) 重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

2、担保情况

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	17,340,046,000.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	37,779,641,000.00
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	37,779,641,000.00
担保总额占公司净资产的比例（%）	134.88
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	37,389,641,000.00
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）	23,774,568,415.56
上述三项担保金额合计（C+D+E）	37,389,641,000.00

注：公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，报告期内银行按揭担保发生额为 321,409.01 万元，截止至 2010 年 6 月 30 日累计银行按揭担保余额为 1,700,094.50 万元。

3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

(十) 承诺事项履行情况

2003 年 5 月，保利集团、保利南方集团、上海三利分别与本公司签署了《关于避免同业竞争的协议》，承诺避免与本公司发生同业竞争。该承诺在报告期内得到了有效履行。

(1) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：否

(2) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：否

(十一) 聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	大信会计师事务所有限公司

(十二) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本报告期公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十三) 其他重大事项的说明

1、2010 年非公开发行有关情况

公司 2010 年非公开发行 A 股已于 2010 年 3 月 18 日公司第三届董事会第六次会议审议通过，并于 2010 年 4 月 20 日公司 2010 年第一次临时股东大会审议通过，公司目前正在积极推进相关工作。

2、公司实际控制人增持公司股份有关情况

(1) 公司实际控制人中国保利集团公司自 2008 年 9 月 8 日至 2009 年 9 月 8 日期间，通过二级市场买入方式累计增持本公司股份 8,277,108 股，约占公司总股本的 0.1809%，并于 2010 年 4 月收到中国证券监督管理委员会证监许可【2010】423 号《关于核准豁免中国保利集团公司要约收购保利房地产（集团）股份有限公司股份义务的批复》。

(2) 截至目前，中国保利集团公司与其全资子公司保利南方集团有限公司（本公司控股股东）合计持有本公司股份 2,118,674,443 股，约占公司总股本的 46.3034%。

3、“08 保利债”有关情况

(1) 2010 年 4 月 14 日，中诚信证券评估有限公司（简称“中诚信评估”）对本公司发行的“08 保利债”（债券交易代码：122012）进行了跟踪评级：中诚信评估维持本公司公司债券信用等级为 AAA，维持本公司主体信用等级为 AA+，评级展望由稳定调为正面。内容详见 2010 年 4 月 19 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司关于“08 保利债(122012)”跟踪评级结果的公告（公告编号 2010-018 号）。

(2) 2010 年 7 月 12 日，“08 保利债”第二年债券利息派付完毕。

4、七星摩根广场 A 座写字楼有关情况

按照公司全资子公司保利（北京）房地产开发有限公司（下称“北京保利”）与盘古氏投资有限公司（以下简称“盘古投资”）2008 年达成的相关协议，盘古投资将其开发建设的七星摩根广场 A 座写字楼整栋房产，以 13.7196078 亿元的价格售予保利北京（具体情况详见 2008 年 5 月 14 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站的编号 2008-019 号临时公告）。在约定时间内，盘古投资未支付回购款也未能完工验收和交付该房产，已构成违约。经北京仲裁委员会裁决，保利北京与盘古投资于 2009 年 7 月 27 日达成《仲裁和解协议书》约定：

保利北京同意在收到盘古投资支付违约金和退还购房款后,按以下约定的条件为盘古投资解除《北京市商品房预售合同》相应面积的房产:

(1) 盘古投资在 2009 年 10 月 31 日前向保利北京退还购房款的,从合同约定交楼之日(2008 年 12 月 1 日)起,盘古投资按购房款的每日万分之五的标准向保利北京计付违约金。在此基础上保利北京为盘古投资解除相应的商品房预售合同。盘古投资在 2009 年 11 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日期间继续向保利北京退还购房款的,除按照上述约定违约金标准执行外,盘古投资还需按每日万分之二点五的标准支付该剩余面积自 2008 年 12 月 1 日起至该笔退房款到账之日的解约赔偿金。

(2) 对截止 2010 年 1 月 1 日未被付款解除预售合同的房屋,不再办理预售合同的解除手续,由保利北京作为产权人持有剩余房产。盘古投资对保利北京所持有的房产按购房款的每日万分之五支付延期交楼违约金。

截至 2009 年 12 月 31 日,盘古投资已向保利北京支付 7 亿元,保利北京共解除七星摩根 A 座写字楼面积 55647 平方米。由于盘古投资未能按时将其余款项支付给保利北京,尚有 76528 平方米的房屋未解除预售合同。

公司在政泉项目总计投入 8 亿元,目前累计收回资金 8 亿元。

保利北京依据仲裁裁决书及仲裁和解协议书,现正进行强制执行和解过程中。

(十四)信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期
2009 年 12 月份销售情况简报	上海证券报 B9、证券时报 D7、中国证券报 C08	2010 年 1 月 13 日
关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B9、证券时报 D7、中国证券报 C08	2010 年 1 月 13 日
2009 年年度业绩预增公告	上海证券报 28、证券时报 A12、中国证券报 B04	2010 年 1 月 25 日
2009 年年报摘要	上海证券报 B17-B18、证券时报 D2-D6-D7、中国证券报 C07-C08	2010 年 2 月 4 日
2009 年年报		2010 年 2 月 4 日
第三届董事会第五次会议决议公告暨召开 2009 年度股东大会通知	上海证券报 B17、证券时报 D2、中国证券报 C07	2010 年 2 月 4 日
第三届监事会第五次会议决议公告	上海证券报 B17、证券时报 D2、中国证券报 C07	2010 年 2 月 4 日
关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告	上海证券报 B17、证券时报 D2、中国证券报 C07	2010 年 2 月 4 日
2010 年 1 月份销售情况简报	上海证券报 B32、证券时报 D16、中国证券报 C08	2010 年 2 月 9 日
关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B32、证券时报 D16、中国证券报 C08	2010 年 2 月 9 日
2009 年度股东大会决议公告	上海证券报 B8、证券时报 B9、中国证券报 D005	2010 年 3 月 3 日
2010 年 2 月份销售情况简报	上海证券报 B24、证券时报 D4、中国证券报 D004	2010 年 3 月 9 日
第三届董事会第六次会议决议公告暨召开 2010 年第一次临时股东大会通知	上海证券报 16、证券时报 B8、中国证券报 A12	2010 年 3 月 20 日
关联交易公告	上海证券报 16、证券时报 B8、中国证券报 A12	2010 年 3 月 20 日
2010 年非公开发行 A 股股票预案的公告	上海证券报 15-16、证券时报 B7-B8、中国证券报 A11-A12	2010 年 3 月 20 日
关于前次募集资金使用情况报告的公告	上海证券报 16、证券时报 B8、中国证券报 A12	2010 年 3 月 20 日
2010 年 3 月份销售情况简报	上海证券报 B56、证券时报 D18、中国证券报 B05	2010 年 4 月 8 日
关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B56、证券时报 D18、中国证券报 B05	2010 年 4 月 8 日
关于召开 2010 年第一次临时股东大会的二次通知	上海证券报 B6、证券时报 D4、中国证券报 A20	2010 年 4 月 14 日
关于“08 保利债(122012)”跟踪评级结果的公告	上海证券报 18、证券时报 A16、中国证券报 C004	2010 年 4 月 19 日
关于非公开发行 A 股股票有关事宜获得国务院国资委批复同意的公告	上海证券报 18、证券时报 A16、中国证券报 C004	2010 年 4 月 19 日

2010 年第一次临时股东大会决议公告	上海证券报 B95、证券时报 D11、中国证券报 A13	2010 年 4 月 21 日
2009 年度利润分配及资本公积金转增股本实施公告	上海证券报 B95、证券时报 D11、中国证券报 A13	2010 年 4 月 21 日
2010 年第一季度报告正文	上海证券报 31、证券时报 C12、中国证券报 C010	2010 年 4 月 26 日
2010 年第一季度报告全文		2010 年 4 月 26 日
关于实际控制人获得中国证监会核准豁免要约收购义务批复的公告	上海证券报 31、证券时报 C12、中国证券报 C010	2010 年 4 月 26 日
2010 年 4 月份销售情况简报	上海证券报 13、证券时报 D4、中国证券报 B004	2010 年 5 月 10 日
第三届董事会第七次会议决议公告	上海证券报 B14、证券时报 A8、中国证券报 B012	2010 年 6 月 2 日
第三届董事会第八次会议决议公告	上海证券报 B14、证券时报 A8、中国证券报 B012	2010 年 6 月 2 日
2010 年 5 月份销售情况简报	上海证券报 B6、证券时报 B8、中国证券报 A29	2010 年 6 月 11 日
关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B6、证券时报 B8、中国证券报 A29	2010 年 6 月 11 日
刊载的互联网网站及检索路径	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn ，在“个股查询”输入“600048”后，点击“查公告”	

七、财务报告（未经审计）

本报告未经审计，财务报表及附注附后。

八、备查文件目录

- 1、载有公司董事长签名的 2010 年半年度报告文本。
- 2、载有公司法定代表人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的 2010 年半年度财务报告文本。
- 3、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件的正本及公告原稿。

董事长：宋广菊
 保利房地产（集团）股份有限公司
 2010 年 8 月 10 日

合并资产负债表
2010 年 6 月 30 日

编制单位:保利房地产(集团)股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	五、1	12,550,550,957.13	15,227,911,967.21
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	五、2		5,000,000.00
应收账款	五、3	390,248,977.50	467,048,570.72
预付款项	五、4	11,322,122,372.68	12,234,994,544.48
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、5	546,854,130.75	470,286,457.33
买入返售金融资产			
存货	五、6	93,788,326,086.45	60,098,919,702.29
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		118,598,102,524.51	88,504,161,242.03
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、8	248,345,616.84	246,459,399.85
投资性房地产	五、9	1,480,511,611.50	807,387,936.03
固定资产	五、10	210,461,738.71	206,214,776.96
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		6,171,726.05	6,501,132.50
开发支出			
商誉	五、11	2,718,093.86	2,667,154.60
长期待摊费用	五、12	7,933,008.44	6,372,062.83
递延所得税资产	五、13	41,341,903.61	50,960,156.54
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,997,483,699.01	1,326,562,619.31
资产总计		120,595,586,223.52	89,830,723,861.34
流动负债:			

短期借款	五、15	659,699,000.00	308,019,786.77
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据	五、16	14,980,600.00	500,000.00
应付账款	五、17	2,721,297,649.15	2,721,142,884.81
预收款项	五、18	38,680,440,614.33	29,830,433,014.19
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、19	57,164,494.11	136,561,763.19
应交税费	五、20	-2,447,214,997.05	-974,886,522.44
应付利息	五、21	293,756,470.59	144,493,456.88
应付股利	五、22	33,975,318.00	
其他应付款	五、23	3,439,713,421.73	2,376,757,582.36
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	五、24	4,873,800,000.00	3,690,595,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		48,327,612,570.86	38,233,616,965.76
非流动负债：			
长期借款	五、25	39,869,178,712.27	20,249,781,838.75
应付债券	五、26	4,266,628,717.94	4,261,882,636.94
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	五、13	122,021,053.56	123,893,619.94
其他非流动负债			
非流动负债合计		44,257,828,483.77	24,635,558,095.63
负债合计		92,585,441,054.63	62,869,175,061.39
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、27	4,575,637,430.00	3,519,721,100.00
资本公积	五、28	13,233,516,242.82	14,282,156,775.71
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、29	419,702,992.34	419,702,992.34
一般风险准备			
未分配利润	五、30	8,141,907,748.59	6,866,618,567.50
外币报表折算差额		29,575.64	37,665.64
归属于母公司所有者权益合计		26,370,793,989.39	25,088,237,101.19
少数股东权益		1,639,351,179.50	1,873,311,698.76
所有者权益合计		28,010,145,168.89	26,961,548,799.95
负债和所有者权益总计		120,595,586,223.52	89,830,723,861.34

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：彭碧宏

母公司资产负债表

2010 年 6 月 30 日

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		2,810,135,618.46	2,664,085,741.96
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十一、1	109,076,728.76	117,491,589.14
预付款项		1,822,412,042.04	1,662,581,304.04
应收利息			
应收股利		338,787,786.00	284,212,237.00
其他应收款	十一、2	23,456,152,517.68	16,339,674,608.92
存货		7,343,686,765.85	6,906,026,665.01
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		35,880,251,458.79	27,974,072,146.07
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一、3	3,431,747,520.66	3,206,858,881.76
投资性房地产		132,874,509.98	134,709,250.58
固定资产		11,838,489.29	12,784,729.11
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		4,595,266.22	5,212,672.23
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		5,238,361.55	5,491,434.65
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,586,294,147.70	3,365,056,968.33
资产总计		39,466,545,606.49	31,339,129,114.40
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			500,000.00
应付账款		308,244,387.76	329,982,757.04
预收款项		1,254,627,026.84	1,023,122,877.12
应付职工薪酬		18,127,938.83	35,283,490.90
应交税费		-187,765,110.68	-74,181,290.92

应付利息		292,753,424.67	143,490,410.96
应付股利			
其他应付款		8,383,635,092.66	4,330,512,482.48
一年内到期的非流动负债		680,000,000.00	1,100,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		10,749,622,760.08	6,888,710,727.58
非流动负债：			
长期借款		4,588,090,000.00	340,000,000.00
应付债券		4,266,628,717.94	4,261,882,636.94
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		635,694.80	847,593.07
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,855,354,412.74	4,602,730,230.01
负债合计		19,604,977,172.82	11,491,440,957.59
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		4,575,637,430.00	3,519,721,100.00
资本公积		13,211,416,093.09	14,267,332,423.09
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		419,702,992.34	419,702,992.34
一般风险准备			
未分配利润		1,654,811,918.24	1,640,931,641.38
所有者权益（或股东权益）合计		19,861,568,433.67	19,847,688,156.81
负债和所有者权益（或股东权益）总计		39,466,545,606.49	31,339,129,114.40

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：彭碧宏

合并利润表
2010 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		11,244,747,329.93	8,290,923,400.26
其中：营业收入	五、31	11,244,747,329.93	8,290,923,400.26
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		8,850,785,610.66	6,284,699,806.48
其中：营业成本	五、31	7,365,354,376.75	5,167,778,254.25
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	五、32	1,022,375,116.78	803,045,623.16
销售费用		282,636,721.91	227,627,807.05
管理费用		220,040,913.92	182,264,683.67
财务费用		-34,285,236.33	-5,096,063.85
资产减值损失	五、34	-5,336,282.37	-90,920,497.80
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			784,080.00
投资收益（损失以“-”号填列）	五、33	51,931,553.65	213,563.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,445,893,272.92	2,007,221,237.06
加：营业外收入	五、35	9,043,649.51	7,663,876.52
减：营业外支出	五、36	22,119,563.59	2,827,565.91
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,432,817,358.84	2,012,057,547.67
减：所得税费用	五、37	609,425,034.74	523,023,500.15
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,823,392,324.10	1,489,034,047.52
归属于母公司所有者的净利润		1,627,261,291.09	1,396,055,937.28
少数股东损益		196,131,033.01	92,978,110.24
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五、38	0.36	0.34
（二）稀释每股收益	五、38	0.36	0.34
七、其他综合收益	五、39	-2,035,432.21	-4,568,891.82
八、综合收益总额		1,821,356,891.89	1,484,465,155.70
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,625,233,948.88	1,396,164,228.37
归属于少数股东的综合收益总额		196,122,943.01	88,300,927.33

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：彭碧宏

母公司利润表
2010 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十一、4	649,096,979.20	2,172,314,099.10
减：营业成本	十一、4	444,440,524.58	1,146,906,797.01
营业税金及附加		37,690,910.32	251,396,318.66
销售费用		22,759,132.02	22,681,342.85
管理费用		24,539,055.22	43,434,829.92
财务费用		-13,375,710.42	-506,281.22
资产减值损失		-1,012,292.39	-93,809,184.87
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			784,080.00
投资收益（损失以“-”号填列）	十一、5	264,980,586.00	458,626,563.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		399,035,945.87	1,261,620,920.03
加：营业外收入		1,237,933.00	787,124.34
减：营业外支出		676,741.22	835,902.56
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		399,597,137.65	1,261,572,141.81
减：所得税费用		33,744,750.79	203,856,804.36
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		365,852,386.86	1,057,715,337.45
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.08	0.26
（二）稀释每股收益		0.08	0.26
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		365,852,386.86	1,057,715,337.45

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：彭碧宏

合并现金流量表
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		20,175,596,607.14	16,411,403,153.59
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、40	414,997,272.14	358,256,920.71
经营活动现金流入小计		20,590,593,879.28	16,769,660,074.30
购买商品、接受劳务支付的现金		39,496,188,659.01	8,928,113,876.99
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		307,092,034.90	228,999,209.40
支付的各项税费		3,554,983,150.50	1,567,358,050.33
支付其他与经营活动有关的现金	五、40	580,565,977.97	592,209,886.70
经营活动现金流出小计		43,938,829,822.38	11,316,681,023.42
经营活动产生的现金流量净额		-23,348,235,943.10	5,452,979,050.88
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		1,050,000.00	213,563.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		204,178.00	72,048.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-12,586,611.71	
收到其他与投资活动有关的现金			10,168,801.05
投资活动现金流入小计		-11,332,433.71	10,454,412.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		42,227,955.87	19,150,381.20
投资支付的现金		8,888,638.90	117,365,679.69
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-11,857,373.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		39,259,221.77	136,516,060.89
投资活动产生的现金流量净额		-50,591,655.48	-126,061,648.56

三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		3,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,000,000.00	
取得借款收到的现金		26,974,475,604.75	5,561,485,016.22
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		26,977,475,604.75	5,561,485,016.22
偿还债务支付的现金		4,875,912,451.72	6,305,498,925.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,349,760,681.21	907,874,457.85
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		179,205,965.93	74,047,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	五、40	30,330,436.11	4,230,060.04
筹资活动现金流出小计		6,256,003,569.04	7,217,603,442.89
筹资活动产生的现金流量净额		20,721,472,035.71	-1,656,118,426.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-5,447.21	-11,528.32
五、现金及现金等价物净增加额		-2,677,361,010.08	3,670,787,447.33
加：期初现金及现金等价物余额		15,227,911,967.21	5,469,760,525.36
六、期末现金及现金等价物余额		12,550,550,957.13	9,140,547,972.69

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：彭碧宏

母公司现金流量表

2010 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		888,122,109.02	1,330,827,977.54
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		25,322,404,371.28	996,639,890.09
经营活动现金流入小计		26,210,526,480.30	2,327,467,867.63
购买商品、接受劳务支付的现金		2,164,699,739.50	543,060,481.87
支付给职工以及为职工支付的现金		31,310,776.71	58,281,769.38
支付的各项税费		213,174,449.96	219,894,543.63
支付其他与经营活动有关的现金		27,997,348,539.34	1,537,505,376.21
经营活动现金流出小计		30,406,533,505.51	2,358,742,171.09
经营活动产生的现金流量净额		-4,196,007,025.21	-31,274,303.46
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		184,405,037.00	472,126,563.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		184,405,037.00	472,126,563.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,934,672.50	2,670,059.00
投资支付的现金		4,888,638.90	136,984,674.51

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		200,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		207,823,311.40	139,654,733.51
投资活动产生的现金流量净额		-23,418,274.40	332,471,829.77
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,298,090,000.00	1,340,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		5,298,090,000.00	1,340,000,000.00
偿还债务支付的现金		520,000,000.00	852,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		389,658,710.00	383,459,856.10
支付其他与筹资活动有关的现金		22,956,113.89	1,347,731.28
筹资活动现金流出小计		932,614,823.89	1,236,807,587.38
筹资活动产生的现金流量净额		4,365,475,176.11	103,192,412.62
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		146,049,876.50	404,389,938.93
加：期初现金及现金等价物余额		2,664,085,741.96	886,574,434.57
六、期末现金及现金等价物余额		2,810,135,618.46	1,290,964,373.50

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：彭碧宏

合并所有者权益变动表

2010 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	3,519,721,100.00	14,282,156,775.71			419,702,992.34		6,866,618,567.50	37,665.64	1,873,311,698.76	26,961,548,799.95
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	3,519,721,100.00	14,282,156,775.71			419,702,992.34		6,866,618,567.50	37,665.64	1,873,311,698.76	26,961,548,799.95
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	1,055,916,330.00	-1,048,640,532.89					1,275,289,181.09	-8,090.00	-233,960,519.26	1,048,596,368.94
(一) 净利润							1,627,261,291.09		196,131,033.01	1,823,392,324.10
(二) 其他综合收益								-8,090.00	-2,027,342.21	-2,035,432.21
上述(一)和(二)小计							1,627,261,291.09	-8,090.00	194,103,690.80	1,821,356,891.89
(三) 所有者投入和减少资本		7,275,797.11							-214,883,024.13	-207,607,227.02
1. 所有者投入资本									-214,883,024.13	-214,883,024.13
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		7,275,797.11								7,275,797.11
(四) 利润分配							-351,972,110.00		-213,181,185.93	-565,153,295.93
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-351,972,110.00		-213,181,185.93	-565,153,295.93
4. 其他										
(五) 所有者权益	1,055,916,330.00	-1,055,916,330.00								

内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）	1,055,916,330.00	-1,055,916,330.00								
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本期期末余额	4,575,637,430.00	13,233,516,242.82			419,702,992.34		8,141,907,748.59	29,575.64	1,639,351,179.50	28,010,145,168.89

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	2,452,343,186.00	6,800,167,127.34			251,752,100.30		4,574,755,187.36	348,076.37	1,593,776,582.15	15,673,142,259.52
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	2,452,343,186.00	6,800,167,127.34			251,752,100.30		4,574,755,187.36	348,076.37	1,593,776,582.15	15,673,142,259.52
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	735,702,956.00	1,968,004.07					336,643,680.73	108,291.09	-94,066,845.31	980,356,086.58
（一）净利润							1,396,055,937.28		92,978,110.24	1,489,034,047.52
（二）其他综合收益								108,291.09	-4,677,182.91	-4,568,891.82
上述（一）和（二）小计							1,396,055,937.28	108,291.09	88,300,927.33	1,484,465,155.70
（三）所有者投入和减少资本		1,968,004.07							-102,258,986.24	-100,290,982.17
1. 所有者投入资本									-102,258,986.24	-102,258,986.24
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		1,968,004.07								1,968,004.07

(四) 利润分配	735,702,956.00					-1,059,412,256.55		-80,108,786.40	-403,818,086.95	
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配	735,702,956.00					-1,059,412,256.55		-80,108,786.40	-403,818,086.95	
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本期期末余额	3,188,046,142.00	6,802,135,131.41			251,752,100.30		4,911,398,868.09	456,367.46	1,499,709,736.84	16,653,498,346.10

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：彭碧宏

母公司所有者权益变动表

2010 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	3,519,721,100.00	14,267,332,423.09			419,702,992.34		1,640,931,641.38	19,847,688,156.81
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	3,519,721,100.00	14,267,332,423.09			419,702,992.34		1,640,931,641.38	19,847,688,156.81
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,055,916,330.00	-1,055,916,330.00					13,880,276.86	13,880,276.86
（一）净利润							365,852,386.86	365,852,386.86
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							365,852,386.86	365,852,386.86
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配							-351,972,110.00	-351,972,110.00
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-351,972,110.00	-351,972,110.00
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转	1,055,916,330.00	-1,055,916,330.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	1,055,916,330.00	-1,055,916,330.00						
2. 盈余公积转增资本（或股								

本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期末余额	4,575,637,430.00	13,211,416,093.09			419,702,992.34		1,654,811,918.24	19,861,568,433.67

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,452,343,186.00	6,783,657,396.95			251,752,100.30		1,188,785,869.54	10,676,538,552.79
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	2,452,343,186.00	6,783,657,396.95			251,752,100.30		1,188,785,869.54	10,676,538,552.79
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	735,702,956.00						-1,696,919.10	734,006,036.90
(一) 净利润							1,057,715,337.45	1,057,715,337.45
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							1,057,715,337.45	1,057,715,337.45
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配	735,702,956.00						-1,059,412,256.55	-323,709,300.55
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配	735,702,956.00						-1,059,412,256.55	-323,709,300.55

4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	3,188,046,142.00	6,783,657,396.95			251,752,100.30		1,187,088,950.44	11,410,544,589.69

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：彭碧宏

保利房地产（集团）股份有限公司

财务报表附注

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、公司的基本情况

保利房地产（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）前身为广州保利房地产开发公司，是由中国保利集团公司（以下简称“保利集团”）全资子公司保利南方集团有限公司（原名为“保利科技南方公司”，以下简称“保利南方”）于1992年9月14日在广州市注册成立的全民所有制企业，成立时注册资本为1,000万元；1997年9月，保利南方对本公司进行增资，其中以现金增资4,959.72万元，以盈余公积转增资本40.28万元，增资后注册资本为6,000万元。

2002年8月22日，经中国国家经济贸易委员会以国经贸企改[2002]616号文批准，由保利南方作为主发起人，联合广东华美国际投资集团有限公司（原名为“广东华美教育产业集团有限公司”，以下简称“华美集团”）和张克强等16位自然人，公司改制为股份有限公司，名称变更为“保利房地产股份有限公司”。2002年7月2日，经财政部财企[2002]256号文批复，保利南方以广州保利房地产开发公司以截止2002年3月31日经评估的净资产225,172,141.84元，其他股东以货币资金74,827,858.16元，按66.67%的比例折为股本，合计折成股本20,000万元，其中：保利南方占总股本的75.06%，华美集团占总股本的15.19%，自然人出资占总股本的9.75%。

2005年12月，公司以截止2005年6月30日公司总股本20,000万股为基数，每10股派发5股股票股利，同时每10股以资本公积金转增5股。经本次派发红股及资本公积金转增股本后公司股本从20,000万元增加至40,000万元，折合40,000万股。

2006年3月，公司更名为“保利房地产（集团）股份有限公司”。

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2006]30号文核准，本公司于2006年7月19日首次公开发行人民币普通股（A股）15,000万股，每股面值1元。2006年7月31日，本公司股票在上海证券交易所上市交易，证券代码600048，股票简称“保利地产”。本次股票发行后，本公司股本增至55,000万元，折合55,000万股。

2007年4月2日，公司以截止2006年12月31日55,000万股总股本为基数，以资本公积金每10股转增10股，转增后总股数增加至110,000万股。

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]202号文核准，公司于2007年8月1日公开增发股票126,171,593股。本次发行后，公司股数增加至1,226,171,593股。

2008年3月11日，公司以2007年12月31日股本为基数，以资本公积每10股转增10股，转增后总股数增加至2,452,343,186股。

2009年4月30日，公司以2008年12月31日股本为基数，每10股派发3股股票股利，经本次派发股票股利后公司总股数增加至3,188,046,142股。

经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]573号核准，2009年7月6日公司非公开发行331,674,958股。本次非公开发行后公司总股数增加至3,519,721,100股。

2010年4月27日，公司以2009年12月31日股本为基数，以资本公积每10股转增3股，转增后总股数增加至4,575,637,430股。

公司的注册地址：广州市海珠区阅江中路688号保利国际广场29-33层。本公司及子公司主要从事房地产开发和经营、物业管理等。

公司经批准的经营范围为：一级房地产开发，出租本公司开发商品房，房屋工程设计、旧楼拆迁、道路与土方工程施工，室内装修、冷气工程及管理安装，物业管理，酒店管理，批发和零售贸易（国家专营专控商品除外）。

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1. 财务报表的编制基础

本公司财务报表以权责发生制为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

2. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

3. 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

6. 合并财务报表的编制方法

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

7. 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8. 外币交易及外币财务报表折算

（1）外币交易

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采

用原记账汇率折算，不改变其记账本位币金额。

外币汇兑损益，除与购建或者生产符合资本化条件的资产有关的外币借款产生的汇兑差额，在资产达到预定可使用或者可销售状态前计入符合资本化条件的资产成本，其余均计入当期损益。

（2）外币财务报表折算

本公司对控股子公司、合营企业、联营企业等，采用与本公司不同的记账本位币对外币财务报表折算后，进行会计核算及合并财务报表的编报。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

外币现金流量采用现金流量发生日即期汇率近似的汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，按比例转入处置当期损益。

9. 金融工具

（1）金融工具的分类、确认和计量

金融工具划分为金融资产和金融负债。

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。

本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债。

本公司金融资产或金融负债初始确认按公允价值计量；后续计量按公允价值计量，除持有到期投资以及应收款项按摊余成本计量或当公允价值无法取得并可靠计量仍采用历史成本外。

（2）金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司金融资产转移的确认依据：金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。

本公司金融资产转移的计量：金融资产满足终止确认条件，应进行金融资产转移的计量，即将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

（3）金融负债终止确认条件

本公司金融负债终止确认条件：金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

（4）金融资产和金融负债的公允价值确认方法

本公司对金融资产和金融负债的公允价值的确认方法：如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。

估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时，优先最大程度使用市场参数，减少使用与本公司及其子公司特定相关的参数。

（5）金融资产减值

本公司在资产负债日对除以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行减值检查，当客观证据表明金融资产发生减值，则应当对该金融资产进行减值测试，以根据测试结果计提减值准备。

金融资产减值准备计提与测试方法：金融资产账面价值减至预计未来现金流量现值部分计提减值准备。

预计未来现金流量现值根据预计未来现金流量，确定折现率对其进行折现后的金额确定。

预计未来现金流量根据金融资产不同类型合理估计，应当按照资产在持续持有过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量；折现率是根据当前市场货币时间价值和金融资产特定风险的税前利率，是持有资产所要求的必要报酬率。

（6）金融资产重分类

尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产主要判断依据：

1) 没有可利用的财务资源持续地为该金融资产投资提供资金支持，以使该金融资产投资持有至到期；

2) 管理层没有意图持有至到期；

3) 受法律、行政法规的限制或其他原因，难以将该金融资产持有至到期；

4) 其他表明本公司没有能力持有至到期。

尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产需经董事会审批后决定。

10. 应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

对于单项金额重大的应收款项，应当单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值，应当根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：

本公司制定的信用政策在充分考虑了不同市场、不同客户的风险情况下，将单项金额不重大的应收款项，以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合，并按组合在资产负债表日余额的一定比例计提坏账准备。

应收款项坏账准备的确认标准和计提方法：本公司对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，按期末应收款项（包括应收账款和其他应收款）余额的 5%计提坏账准备，对于有特殊情况的应收款项，在对其回收可能性作出具体评估后，结合实际情况和经验计提特别坏账准备。

11. 存货

(1) 存货的分类

本公司存货主要包括：开发成本、开发产品、库存商品、低值易耗品等。各类存货取得时按实际成本计价，发出时按个别认定法计价。

开发用土地的核算方法：本公司开发用土地列入“存货—开发成本”科目核算。

资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低法计价。存货成本高于其可变现净值的，相应计提存货跌价准备，计入当期损益。

维修基金、质量保证金、公共配套设施费用的核算方法：

维修基金：按照国务院颁布的《物业管理条例》及广州市国土资源和房屋管理局《关于贯彻国家〈物业管理条例〉有关问题的通知》的规定，由购房者按规定交纳。外地子公司按当地规定执行。

质量保证金：质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留，列入“其他应付款”，待工

程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位。

公共配套设施费用：公共配套设施为公共配套项目如学校等，以及由政府部门收取的公共配套设施费，其所发生的支出列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

（2）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则以原计提的存货跌价准备金额为限予以转回，计入当期损益。

存货可变现净值的确定依据：①产成品可变现净值为估计售价减去相关税费后金额；②为生产而持有的材料等，当用其生产的产成品的可变现净值高于成本时按照成本计量；当材料价格下降表明产成品的可变现净值低于成本时，可变现净值为估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

（3）存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

（4）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物按一次摊销法摊销。

12. 长期股权投资

（1）初始投资成本确定

①企业合并取得的长期股权投资，初始投资成本：同一控制下的企业合并，应当按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本。

②以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；

③以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；

④投资者投入的长期股权投资，初始投资成本为合同回协议约定的价值；

⑤非货币性资产交换取得或债务重组取得的，初始投资成本根据准则相关规定确定。

（2）后续计量及损益确认方法

长期股权投资后续计量分别采用权益法或成本法。采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资收益，当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

采用成本法核算的长期股权投资，当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，确认投资收益。

长期股权投资具有共同控制、重大影响的采用权益法核算，其他采用成本法核算。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

①确定对被投资单位具有共同控制的依据：两个或多个合营方通过合同或协议约定被投资单位的财务和经营政策必须由投资双方或若干方共同决定的共同控制情形。

②确定对被投资单位具有重大影响的依据：符合下列条件之一：

- a. 在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；
- b. 参与被投资单位的政策制定过程
- c. 向被投资单位派出管理人员
- d. 依赖投资本公司的技术或技术资料
- e. 其他能足以证明对被投资单位具有重大影响的情形。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对长期股权投资检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

减值测试方法：对存在减值迹象的长期股权投资应当测试其可收回金额。

可收回金额按照长期股权投资出售的公允价值净额与预计未来现金流量的现值之间孰高确定。

长期股权投资出售的公允价值净额，如存在公平交易的协议价格，则按照协议价格减去相关税费；或不存在公平交易协议但存在资产相似活跃市场，按照市场价格减去相关税费；或无法可靠估计出售的公允价值净额，则以该长期股权投资持有期间和最终处置时预计未来现金流量现值作为其可收回金额。

13. 投资性房地产

（1）投资性房地产的确认标准：已出租的建筑物；已出租的土地使用权；已出租的投资性房地产租赁期届满，因暂时空置但继续用于出租的，仍作为投资性房地产。

（2）初始计量方法：取得的投资性房地产，按照取得时的成本进行初始计量，外购投资性房地产的成本，包括购买价款和可直接归属于该资产的相关税费；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；以其他方式取得的投资性房地产的成本，适用相关会计准则的规定确认。

(3) 投资性房地产的后续计量方法：采用成本模式计量，折旧或摊销方法采用直线法。

(4) 减值准备计提依据：参照固定资产或无形资产减值提取依据进行减值测试和计提。

14. 固定资产

(1) 固定资产确认条件

为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产确认为固定资产。

(2) 固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命 (年)	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-40 年	4%	2.4%-4.8%
运输设备	10 年	4%	9.6%
电子及办公设备	5 年	4%	19.2%
其他设备	5 年	4%	19.2%

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对固定资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

减值测试方法：对存在减值迹象的固定资产应当测试其可收回金额。

固定资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：a. 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；b. 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使这种选择权；c. 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；d. 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；e. 租赁资产性质特殊，

如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

15. 在建工程

（1）在建工程的类别

自营方式建造、出包方式建造两种。

（2）在建工程结转固定资产的标准和时点

工程完工达到预定可使用状态时点，结转固定资产。

预定可使用状态的判断标准：符合下列情况之一

- a. 固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；
- b. 已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品时，或者试运行结果表明能够正常运转或营业时；
- c. 该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；
- d. 所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

（3）在建工程减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对在建工程检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

在建工程减值测试方法：对存在减值迹象的在建工程应当测试其可收回金额。

在建工程可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

16. 借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

（2）资本化金额确认方法

资本化期间：指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

暂停资本化期间：在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，应当暂停借款费用的资本化期间。

资本化金额计算：①借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后金额确定；②占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定。资本化率为一般借款加权平均利率计算确定。③借款存在折价或溢价，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

17. 无形资产

（1）无形资产的计价方法

按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

（2）使用寿命不确定的判断依据

无法预见该资产为公司带来经济利益期限，或使用期限不确定等。

使用寿命不确定的无形资产不予摊销。但在年度终了，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。其复核程序为重新估计该资产为公司带来经济利益期限，估计情况是否发生变化、是否有证据表明使用寿命是有限等。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对无形资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

无形资产减值测试方法：对存在减值迹象的无形资产应当测试其可收回金额。

无形资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

18. 商誉及其他资产减值准备的确认方法

本公司在每一个资产负债表日检查除长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、金融工具外的其他资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则对其按单个资产或资产组的可收回金额进行估计，如果估计的可收回金额低于其账面价值，则将可收回金额低于账面价值的差额计提资产减值准备，减值损失计入当期损益。

对商誉，无论是否存在减值迹象，在每个会计年均进行减值测试。在对商誉进行减值测试时，将其账面价值按照合理的方法分配到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，并对被分配了商誉的资产组或资产组组合每年均进行减值测试。如资产组或资产组组合的可收回金额少于其账面价值，减值损失将首先冲减分配到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，然后再按照该资产组或资产组组合的各项资产的账面价值的比例进行分配。资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

19. 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括车位使用费、房屋装修费等。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。

20. 预计负债

（1）预计负债的确认标准

该义务是公司承担的现实义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，该义务的金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。

（2）预计负债的计量方法

按照履行相关现实义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数为该范围内中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

21. 股份支付及权益工具

股份支付是指公司为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易，包括以权益结算和以现金结算两种方式。以权益结算方式换取职工提供服务的，按照授予职工权益工具的公允价值计量；换取其他方服务的，按照其他方服务

在取得日的公允价值计量，若其他方服务的公允价值不能可靠计量，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量。权益工具的公允价值按照以下方法确定：

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；

（2）不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

公司根据最新取得可行权职工数变动等后续信息进行估计确定可行权权益工具最佳估计数。

22. 收入

公司的收入主要包括房地产销售收入，物业出租收入，物业管理收入，其他商品和劳务收入，其确认原则为：

（1）房地产销售收入：在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。对于受托开发的项目，并符合《企业会计准则—建造合同》条件的开发项目，按完工百分比法确认相应的销售收入。完工百分比按照已完工程工作量的比例予以确定。

（2）物业出租收入：按与承租方签定的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

（3）物业管理收入：在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现；

（4）其他收入

A. 销售商品，在同时满足已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量条件时，确认收入的实现。

B. 提供劳务，提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认收入。

C. 让渡资产使用权，在同时满足相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时确认收入。

23. 政府补助

（1）政府补助类型

财政拨款、财政贴息、税收返还、无偿划拨非货币性资产。

(2) 政府补助会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：①用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。②用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

24. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在暂时性差异，按照暂时性差异对未来期间应税金额的影响，分为应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异。存在应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异按照规定确认递延所得税负债和递延所得税资产。

25. 会计政策变更、会计估计变更的说明

无

三、税项

1. 主要税种及税率：

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	注
营业税	房地产销售收入、建筑服务收入等	3%、5%或 20%
城市维护建设税	营业税 (或已交增值税)	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	营业税 (或已交增值税)	按公司所在地政策缴纳
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%
契税	土地使用权的出售、出让金额	3%-5%

注：除以下所列地区公司外，本集团的子公司适用的所得税税率为 25%：上海保利在报告期内企业所得税税率为 22%，恒利置业按香港当地的税法规定执行 16.5%的所得税率。

2. 税收优惠及批文：

根据《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》（国发[2007]39 号）文件的有关规定，自 2008 年 1 月 1 日起，原享受低税率优惠政策的企业，在新税法施行后 5 年内逐步过渡到法定税率。其中：享受企业所得税 15%税率的企业，2008 年按 18%税率执行，2009 年按 20%税率执行，2010 年按 22%税率执行，2011 年按 24%税率执行，2012 年按 25%税率执行；原执行 24%税率的企业，2008 年起按 25%税率执行。

上海保利地处上海浦东新区，原执行 20% 的企业所得税税率，根据国发[2007]39 号文件，本期所得税税率为 22%。

四、企业合并及合并财务报表

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

1. 子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
1-1.保利广州房地产开发有限公司(“保利广州”)	控股子公司	广州市	房地产开发	2,000.00	房地产开发、经营等	1,020.00		51	51	是	46,257.51		
1-2.广州保利荔城房地产开发有限公司(“保利荔城”)	控股子公司	广州市	房地产开发	1,000.00	房地产开发、经营等	1,000.00		100	100	是			
1-3.中山祥誉实业有限公司(“中山祥誉”)	控股子公司	中山市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营、物业管理等	10,000.00		100	100	是			
2.广州科学城保利房地产有限公司(“科学城”)	全资子公司	广州市	房地产开发	5,000.00	房地产开发、经营等	6,015.16		100	100	是			
3.保利增城房地产开发有限公司(“保利增城”)	全资子公司	广州市	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营、物业管理等	5,000.00		100	100	是			
4-1.保利华南实业有限公司(“华南实业”)	全资子公司	佛山市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营、物业管理等	10,000.00		100	100	是			
4-2.佛山市顺德区保利房地产有限公司(“顺德保利”)	全资子公司	佛山市	房地产开发	2,000.00	房地产开发经营	2,000.00		100	100	是			
4-3.佛山市保利水城	全资子公司	佛山市	房地产开发	500	房地产经	500		100	100	是			

子公司 全称	子公司类 型	注册地	业务性质	注册资本(万 元)	经营范围	期末实际 出资额(万 元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	持股比 例(%)	表决权 比例 (%)	是否 合并 报表	少数股东 权益(万 元)	少数股东 权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额	从母公司所有者权 益冲减子公司少数 股东分担的本期亏 损超过少数股东在 该子公司期初所有 者权益中所享有份 额后的余额
商业经营有限公司 （“南海水城”）	司				营								
4-4.保利（佛山）酒 店有限公司（“佛山 酒店”）	全资子公司	佛山市	酒店管理	100	旅业、餐 饮、酒店管 理服务	100		100	100	是			
4-5.佛山保利房地 产开发有限公司（“佛 山保利”）	全资子公司	佛山市	房地产开发	2,000.00	房地 产 开 发 经 营	2,000.00		100	100	是			
4-6.佛山物业服务有 限公司（“佛山物 业”）	全资子公司	佛山市	物业管理	50	物业管理	50		100	100	是			
5.保利广州物业管理 有限公司（“广州物 业”）	全资子公司	广州市	物业管理	500	物业管理、 室内外装 饰等	500		100	100	是			
6.广州保利地产会所 管理有限公司（“保 利会所”）	全资子公司	广州市	会所管理	300	酒店管理 等	300		100	100	是			
7.广州富利建筑设计 有限公司（“富利设 计”）	全资子公司	广州市	建筑设计	100	建筑设计、 装饰设计 等	100		100	100	是			
8-1.广州市保利国贸 投资有限公司（“保 利国贸”）	控股子公司	广州市	房地产开发	10,000.00	房地 产 开 发 经 营 等	5,100.00		51	51	是	9,555.36		
8-2.广州市保利世贸 物业管理有限公司 （“世贸物业”）	控股子公司	广州市	物业管理	100	物 业 管 理 等	100		100	100	是			
9.广州保利会展服务 有限公司（“广州会 展”）	全资子公司	广州市	展览服务	100	展览服务、 场地出租 等	100		100	100	是			
10-1.保利（沈阳）房 地产开发有限公司 （“保利沈阳”）	控股子公司	沈阳市	房地产开发	10,000.00	房地 产 开 发 等	6,000.00		60	60	是	13,840.18		
10-2.沈阳保利溪岸 房地产开发有限公司 （“沈阳溪岸”）	控股子公司	沈阳市	房地产开发	5,000.00	房地 产 开 发、销售等	2,550.00		51	51	是	3,324.24		
11-1.沈阳保利盛华 房地产开发有限公司 （“沈阳盛华”）	控股子公司	沈阳市	房地产开发	1,000.00	房地 产 开 发、销售等	988.86		55	55	是	3,673.28		
11-2.沈阳盛兴图书 城投资开发有限公司 （“图书城”）	控股子公司	沈阳市	房地产开发	800	房屋开发、 商品房出 租等	720		90	90	是	94.49		
12-1.辽宁保利房地 产开发有限公司 （“辽宁保利”）	控股子公司	沈阳市	房地产开发	10,000.00	房地 产 开 发、商品房 销售等	10,000.00		100	100	是	1,691.82		
12-2.保利物业管理 沈阳有限公司（“沈 阳物业”）	控股子公司	沈阳市	物业管理	300	物 业 管 理 等	300		100	100	是			
12-3.沈阳保利溪湖 房地产开发有限公司 （“沈阳溪湖”）	控股子公司	沈阳市	房地产开发	5,000.00	房地 产 开 发、商品房 销售等	5,000.00		100	100	是			
13-1.保利（北京）房 地产开发有限公司 （“保利北京”）	全资子公司	北京市	房地产开发	30,000.00	房地 产 开 发、商品房 销售等	30,493.24		100	100	是			

子公司 全称	子公司类 型	注册地	业务性质	注册资本(万 元)	经营范围	期末实际 出资额(万 元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	持股比 例(%)	表决权 比例 (%)	是否 合并 报表	少数股东 权益(万 元)	少数股东 权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额	从母公司所有者权 益冲减子公司少数 股东分担的本期亏 损超过少数股东在 该子公司期初所有 者权益中所享有份 额后的余额
13-2.保利物业管理 (北京)有限公司 (“北京物业”)	全资子公司	北京市	物业管理	300	物业管理、 家居装饰 等	300		100	100	是			
13-3.北京保利兴房 地产开发有限公司 (“北京保利兴”)	全资子公司	北京市	房地产开发	1,000.00	房地 产 开 发与经营	1,000.00		100	100	是			
13-4.北京保利营房 地产开发有限公司 (“北京保利营”)	全资子公司	北京市	房地产开发	1,000.00	房地 产 开 发经营、物 业管理等	1,000.00		100	100	是			
14-1.上海保利房地 产开发有限公司 (“上海保利”)	控股子公司	上海市	房地产开发	10,000.00	房地 产 开 发、经营等	6,087.00		61	61	是	4,615.67		
14-2.上海君兰置业 有限公司(“君兰置 业”)	控股子公司	上海市	房地产开发	1,000.00	房地 产 开 发经营等	1,000.00		100	100	是			
15-1.上海建锦房地 产有限公司(“上海 建锦”)	全资子公司	上海市	房地产开发	5,000.00	房地 产 开 发、经营等	5,000.00		100	100	是			
15-2.上海保利建隼 房地产有限公司 (“上海建隼”)	全资子公司	上海市	房地产开发	5,000.00	房地 产 开 发、经营等	5,000.00		100	100	是			
15-3.上海保利建晔 房地产有限公司 (“上海建晔”)	全资子公司	上海市	房地产开发	5,000.00	房地 产 开 发、经营等	5,000.00		100	100	是			
15-4.上海保利建臻 房地产有限公司 (“上海建臻”)	全资子公司	上海市	房地产开发	5,000.00	房地 产 开 发、物业管 理等	5,000.00		100	100	是			
15-5.上海保利建昊 商业投资有限公司 (“上海建昊”)	全资子公司	上海市	房地产开发	10,000.00	房地 产 开 发、物业管 理等	10,000.00		100	100	是			
15-6.上海保利建衡 房地产有限公司 (“上海建衡”)	全资子公司	上海市	房地产开发	10,000.00	房地 产 开 发经营、物 业管理等	10,000.00		100	100	是			
15-7.嘉善安平养生 置业有限公司(“嘉 善安平置业”)	控股子公司	上海市	房地产开发	1,000.00	房地 产 开 发经营、物 业管理等	1,000.00		70	70	是	300.00		
16-1.上海保利建霖 房地产有限公司 (“上海建霖”)	全资子公司	上海市	房地产开发	10,000.00	房屋 开 发 经营等	10,000.00		100	100	是			
16-2.上海保利建钺 房地产有限公司 (“上海建钺”)	全资子公司	上海市	房地产开发	10,000.00	房地 产 开 发、经营等	10,000.00		100	100	是			
17-1.保利(重庆)投资 实业有限公司(“重 庆投资”)	全资子公司	重庆市	房地产开发	10,000.00	项目 投 资 等	10,000.00		100	100	是			
17-2.保利重庆物 业管理有限公司(“重 庆物业”)	全资子公司	重庆市	物业管理	300	物 业 管 理 等	300		100	100	是			
18-1.湖南保利房地 产开发有限公司 (“湖南保利”)	控股子公司	长沙市	房地产开发	5,000.00	房地 产 开 发经营等	4,000.00		80	80	是	4,086.18		
18-2.长沙永峰生态 动物园建设开发有 限公司(“长沙永	控股子公司	长沙市	房地产开发	2,000.00	房地 产 开 发等	1,400.00		70	70	是	600.00		

子公司 全称	子公司类 型	注册地	业务性质	注册资本(万 元)	经营范围	期末实际 出资额(万 元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	持股比 例(%)	表决 权比 例 (%)	是否 合并 报表	少数股东 权益(万 元)	少数股东 权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额	从母公司所有者权 益冲减子公司少数 股东分担的本期亏 损超过少数股东在 该子公司期初所有 者权益中所享有份 额后的余额
峰”)													
18-3.长沙市保利物 业管理有限公司 (“长沙物业”)	控股子公司	长沙市	物业管理	300	物业管理 等	300		100	100	是			
18-4.岳阳保利置业 有限公司 (“岳阳保 利”)	控股子公司	岳阳市	房地产开发	2,000.00	房地开 发、经营等	2,000.00		100	100	是			
18-5.长沙金利和泰 房地产开发有限公司 (“长沙金利和泰”)	控股子公司	长沙市	房地产开发	1,000.00	房地开 发与经营	700		70	70	是	255.98		
18-6.长沙南湖广场 置业有限公司 (“南 湖置业”)	控股子公司	长沙市	房地产开发	1,000.00	房地开 发与经营	1,000.00		100	100	是			
19-1.保利(武汉)房 地产开发有限公司 (“保利武汉”)	全资子公司	武汉市	房地产开发	10,000.00	房地开 发和商品 房销售等	10,132.00		100	100	是			
19-2.保利(武汉)物 业管理有限公司 (“武汉物业”)	控股子公司	武汉市	物业管理	508	物业管 理等	478		94.09	94.09	是	33.92		
19-3.武汉保利百合 房地产开发有限公司 (“武汉百合”)	全资子公司	武汉市	房地产开发	5,000.00	房地开 发经营	5,000.00		100	100	是			
19-4.黄冈保利房地 产开发有限公司 (“黄冈保利”)	全资子公司	武汉市	房地产开发	2,000.00	房地开 发等	2,000.00		100	100	是			
19-5.武汉保利五月 花房地产开发有限公司 (“武汉五月花”)	全资子公司	武汉市	房地产开发	2,000.00	房地开 发等	2,000.00		100	100	是			
19-6.武汉保利金桥 房地产开发有限公司 (“武汉金桥”)	全资子公司	武汉市	房地产开发	2,000.00	房地开 发、商品房 销售	2,000.00		100	100	是			
19-7.武汉林宇房地 产开发有限公司 (“武汉林宇”)	全资子公司	武汉市	房地产开发	1,000.00	房地开 发、商品房 销售	1,000.00		100	100	是			
20. 保利博高华(武 汉)房地产股份有限 公司 (“保利博高华”)	控股子公司	武汉市	房地产开发	15,000.00	房屋开 发等	10,500.00		70	70	是	3,712.44		
21-1.保利(包头)房 地产开发有限公司 (“保利包头”)	控股子公司	包头市	房地产开发	8,000.00	房地开 发等	4,400.00		55	55	是	10,522.82		
21-2.保利(包头)物 业管理有限公司 (“包头物业”)	全资子公司	包头市	物业管理	20	物业管 理等	20		100	100	是			
22-1.恒利(香港)置 业有限公司 (“恒利 置业”)	全资子公司	香港	房地产销售 及租赁代理	HKD100	房地开 发销售及租 赁代理业务 等	HKD100		100	100	是			
22-2.沈阳恒富房地 产开发有限公司 (“沈阳恒富”)	全资子公司	沈阳市	房地产开发	USD4000	房地开 发与经营	USD4000		100	100	是			
22-3.青岛保利广成 置业有限公司 (“青 岛广成”)	全资子公司	青岛市	房地产开发	USD3090	房地开 发经营、物 业管理等	USD1590		100	100	是			

子公司 全称	子公司类 型	注册地	业务性质	注册资本(万 元)	经营范围	期末实际 出资额(万 元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	持股比 例(%)	表决权 比例 (%)	是否 合并 报表	少数股东 权益(万 元)	少数股东 权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额	从母公司所有者权 益冲减子公司少数 股东分担的本期亏 损超过少数股东在 该子公司期初所有 者权益中所享有份 额后的余额
23.保利安信(青岛) 房地产开发有限公司 (“青岛安信”)	控股子公司	青岛市	房地产开发	10,000.00	房屋开发 等	6,400.00		64	64	是	3,951.41		
24.保利(青岛)实业 有限公司(“保利青 岛”)	全资子公司	青岛市	房地产开发	10,000.00	房地开 发、物业 管理等	10,000.00		100	100	是			
25.青岛保利广惠置 业有限公司(“青岛 广惠”)	全资子公司	青岛市	房地产开发	10,000.00	房地开 发经营、物 业管理等	10,000.00		100	100	是			
26-1.保利(成都)实业 有限公司(“保利成 都”)	全资子公司	成都市	房地产开发	20,000.00	房地开 发经营	20,000.00		100	100	是			
26-2.成都市新都区 保利投资有限公司 (“新都保利”)	控股子公司	成都市	房地产开发	10,000.00	房地开 发经营等	9,000.00		90	90	是	808.47		
26-3.成都市香榭房 地产开发有限公司 (“成都香榭”)	全资子公司	成都市	房地产开发	5,000.00	房地开 发经营等	5,000.00		100	100	是			
26-4.保利(成都)房 地产开发有限公司 (“成都房地产”)	全资子公司	成都市	房地产开发	20,000.00	房地开 发经营	20,000.00		100	100	是			
27.成都市保蓉房地 产开发有限公司 (“成都保蓉”)	控股子公司	成都市	房地产开发	5,000.00	房地开 发与经营 等	2,550.00		51	51	是	2,286.67		
28.保利(西安)房地 产开发有限公司 (“保利西安”)	控股子公司	西安市	房地产开发	100	房地开 发经营、物 业管理等	70		70	70	是	-78.01		
29-1.浙江保利房地 产开发有限公司 (“浙江保利”)	全资子公司	杭州市	房地产开发	10,000.00	房地开 发经营	10,000.00		100	100	是			
29-2.浙江保利建乾 房地产发展有限公 司(“杭州建乾”)	全资子公司	杭州市	房地产开发	10,000.00	房地开 发经营	10,000.00		100	100	是			
30-1.保利(天津)房 地产开发有限公司 (“天津保利”)	全资子公司	天津市	房地产开发	20,000.00	房地开 发等	20,000.00		100	100	是			
30-2.天津保利香榭 房地产开发有限公司 (“天津香榭”)	全资子公司	天津市	房地产开发	10,000.00	房地开 发经营等	10,000.00		100	100	是			
30-3.天津保利昆仑 房地产开发有限公司 (“天津昆仑”)	全资子公司	天津市	房地产开发	10,000.00	房地开 发经营等	10,000.00		100	100	是			
31-1.保利(阳江)房 地产开发有限公司 (“阳江保利”)	全资子公司	阳江市	房地产开发	6,000.00	房地开 发经营等	6,000.00		100	100	是			
31-2.广东保利南海 一号文化实业有限 公司(“南海一号”)	控股子公司	阳江市	文化展览	6,666.00	旅游服务, 博物馆经 营等	2,000.00		75.01	75.01	是	-20.98		
31-3.阳江保利物业 管理有限公司(“阳 江物业”)	全资子公司	阳江市	物业管理	100.00	物业管 理等	100.00		100	100	是			
32.保利(海陵岛)房 地产开发有限公司 (“保利海陵岛”)	全资子公司	阳江市	房地产开发	5,000.00	房地开 发、物业 管理等	5,000.00		100	100	是			

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
33.长春广田房地产开发有限公司(“长春广田”)	全资子公司	长春市	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营	5,000.00		100	100	是			
34.保利(长春)物业管理有限公司(“长春物业”)	控股子公司	长春市	物业管理	50	物业管理等	50		100	100	是			
35.保利(长春)恒富房地产开发有限公司(“长春恒富”)	全资子公司	长春市	房地产开发	5,000.00	房地产开发与经营等	5,000.00		100	100	是			
36.广州市琶洲投资管理有限公司(“琶洲投资”)	控股子公司	广州市	房地产开发	10,000.00	房地产开发与经营等	8,000.00		80	80	是	1,985.26		
37-1.保利江苏房地产发展有限公司(“保利江苏”)	全资子公司	南京市	房地产开发	10,000.00	房地产开发与经营等	10,000.00		100	100	是			
37-2.保利宁远无锡房地产发展有限公司(“宁远无锡”)	全资子公司	无锡市	房地产开发	2,000.00	房地产开发与经营等	2,000.00		100	100	是			
38.江苏保利宁远房地产开发有限公司(“江苏宁远”)	全资子公司	南京市	房地产开发	5,000.00	房地产开发与经营等	5,000.00		100	100	是			
39-1.保利(大连)房地产开发有限公司(“保利大连”)	全资子公司	大连市	房地产开发	10,000.00	房地产开发与经营等	10,000.00		100	100	是			
39-2.大连滨港房地产开发有限公司(“大连滨港”)	全资子公司	大连市	房地产开发	10,000.00	房地产开发与经营等	10,000.00		100	100	是			

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
重庆保利高尔夫球会有限公司(“重庆高尔夫”)	全资子公司	重庆市	高尔夫球场经营	6,000.00	高尔夫球场等	5,075.10		100.00	100.00	是			

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
1.广州华储房地产开发有限公司(“华储公司”)	全资子公司	广州市	房地产开发	800	房地产经营、销售等	800		100	100	是			
2.广州保利地产代理有限公司(“保利代理”)	全资子公司	广州市	房产销售代理	1,000.00	房地产代理的房地产中介服务	1,234.79		100	100	是			
3.广州保利数码科技有限公司(“保利数码”)	全资子公司	广州市	小区智能	800	安装小区智能化系统等	850		100	100	是			
4.广州富利建筑安装工程有限公司(“富利建安”)	全资子公司	广州市	土木工程建筑	10,000.00	土木工程建筑、建筑设计等	13,313.73		100	100	是			

子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务 性质	注册资本 (万元)	经营范围	期末实际出资 额(万元)	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	持股比 例(%)	表决 权比例(%)	是否 合并 报表	少数股 东权益(万 元)	少数股 东权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额	从母公司所有者权益 冲减子公司少数股 东分担的本期亏损超过 少数股东在该子公司 期初所有者权益中所 享有份额后的余额
5.广州市佳利装饰 工程有限公司(“佳 利装饰”)	全资子公司	广州市	装饰、 设计	2,400.00	室内装修、装 饰设计等	3,593.57		100	100	是			
6.丹东保利天鹏房 地产开发有限公司 (“丹东保利”)	控股子公 司	丹东市	房地 产开 发	10,000.00	房地产开发、 商品房销售 等	5,100.00		51	51	是	4,046.09		
7.北京源鑫房地 产开发有限公司(“北 京源鑫”)	全资子公 司	北京市	房地 产开 发	2,000.00	房地产开发 与经营	2,000.00		100	100	是			
8.北京金成华房地 产开发有限公司 (“金成华”)	控股子公 司	北京市	房地 产开 发	3,000.00	房地产开发 等	2,550.00		85	85	是	2,630.88		
9.上海建乔房地 产有限公司(“上海建 乔”)	控股子公 司	上海市	房地 产开 发	2,000.00	房地产开发 经营等	1,800.00		90	90	是	305.44		
10.上海城乾房地 产开发有限公司(“上 海城乾”)	全资子公 司	上海市	房地 产开 发	22,500.00	房地产开发 与经营	22,500.00		100	100	是			
11.重庆盛创鑫浩房 地产开发有限责任 公司(“重庆盛创”)	全资子公 司	重庆市	房地 产开 发	2,000.00	房屋开发等	2,000.00		100	100	是			
12.广州怡顺房地 产开发有限公司(“广 州怡顺”)	全资子公 司	广州市	房地 产开 发	USD5,176	房屋开发等	USD5,176		100	100	是			
13.江西金通泰置 业有限公司(“江西金 通泰”)	控股子公 司	南昌市	房地 产开 发	3,000.00	房地产开发 经营、物业管 理等	2,250.00		75	75	是	645.86		
14.长春市轻轨六合 房地产开发有限公司 (“长春六合”)	控股子公 司	长春市	房地 产开 发	10,000.00	房地产开发 经营	8,000.00		80	80	是	5,603.61		
15.保利(成都)石 象湖旅游发展有限 公司(“成都石象湖”)	控股子公 司	成都市	房地 产开 发	10,000.00	房地产开发 经营	9,000.00		90	90	是	982.83		
16-1.南昌铭雅欧 洲城实业有限公司 (“南昌铭雅”)	控股子公 司	南昌市	房地 产及 体育	USD2500	房地产开发 及体育健身 中心、旅游景 点开发及餐 饮	USD1500		60	60	是	16,535.31		
16-2.南昌保利物 业管理有限公司(“南 昌物业”)	控股子公 司	南昌市	物 业 管 理	121.33	物业管理	121.33		100	100	是			
16-3.南昌雅高实 业有限公司(“南昌雅 高”)	控股子公 司	南昌市	体 育 场 馆 管 理	60.68	体育场馆及 健身活动中 心管理	60.68		100	100	是			
17.沈阳广田房地 产开发有限公司(“沈 阳广田”)	全资子公 司	沈阳市	房地 产开 发	1,000.00	房地产开发 经营	1,000.00		100	100	是			
18.广州天利房地 产开发有限公司(“广 州天利”)	控股子公 司	广州市	房地 产开 发	11,000.00	房地产开发 经营	11,071.08		51	51	是	12,605.65		
19.广州金地房地 产开发有限公司(“广 州金地”)	全资子公 司	广州市	房地 产开 发	1,000.00	房地产开发 经营等	3,993.97		100	100	是			
20.青岛西海房地 产开发有限公司(“青 岛西海”)	全资子公 司	青岛市	房地 产开 发	1,000.00	房地产开发、 物业管理等	1,000.00		100	100	是			

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
岛西海”)			发										
21.广州市保利锦汉展览有限公司(“保利锦汉”)	控股子公司	广州市	展览服务	320	展览服务、场地出租等	163.2		51	51	是	2,308.42		
22-1.广东省重工建筑设计院有限公司(“重工设计院”)	控股子公司	广州市	建筑工程	1,145.40	建筑工程设计等	1,056.78		60	60	是	584.66		
22-1.广东重工建设监理有限公司(“重工监理”)	控股子公司	广州市	工程监理	600.00	工程监理等	696.86		100	100	是	0		
23.广州金诺房地产开发有限公司(“广州金诺”)	控股子公司	广州市	房地产开发	1,500.00	房地产开发	900		60	60	是	594.56		

2. 合并范围发生变更的说明

(1) 本公司拥有其半数或半数以下表决权的纳入合并范围内的子公司

无。

(2) 纳入合并范围的其他主体

公司名称	表决权比例	纳入合并范围的原因
广州保利紫薇花园项目	50%	注 1

注 1:根据 2005 年 2 月公司和广州市地下铁道总公司(以下简称“广州地铁”)签订的合作协议,广州地铁以土地使用权作价 6,500 万元作为其在合作项目的投入,本公司投入 6,500 万元作为合作项目的启动资金,项目所需后续资金由本公司融资投入,融资成本计入项目开发成本。项目部独立核算,项目产生的所有收益均按双方各占 50%的比例分成。该项目由本公司负责开发和销售,项目经理由本公司委派,本公司对该合作项目拥有实际控制权,因而纳入本公司财务报表合并范围。

(3) 本公司拥有半数以上表决权但未纳入合并范围的被投资单位

无。

3. 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司

名称	期末净资产	本期净利润
中山祥誉	99,955,789.50	-44,210.50
保利增城	49,932,510.53	-67,489.47
北京保利营	10,001,903.29	1,903.29
上海建臻	49,088,348.21	-911,651.79
上海建昊	98,417,545.16	-1,582,454.84
上海建衡	99,946,652.00	-53,348.00
嘉善安平置业	10,000,000.00	

名称	期末净资产	本期净利润
武汉金研	20,001,167.65	1,167.65
武汉林宇	10,002,855.74	2,855.74
青岛广成	108,115,774.22	-196,225.78
青岛广惠	99,972,965.41	-27,034.59
阳江物业	1,000,000.00	
保利海陵岛	49,868,712.91	-131,287.09
宁远无锡	47,004,538.24	-2,995,461.76
重工监理	6,901,319.97	-16,490.77

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司和其他主体

名称	期末净资产	期初至处置日净利润
沈阳恒桥投资咨询有限公司（注1）	102,450,000.00	
沈阳恒湖投资咨询有限公司（注1）	102,450,000.00	
青岛保利舒斯贝尔置业有限公司（注2）	10,000,000.00	
广州保利康桥项目（注3）	409,496,594.79	135,823.20

注 1：沈阳恒桥投资咨询有限公司、沈阳恒湖投资咨询有限公司本期已办理注销。

注 2：根据相关股权转让协议，公司本期对外转让青岛保利舒斯贝尔置业有限公司的全部股权。

注 3：根据相关项目清算协议，公司本期在取得广州保利康桥项目相应收益后，退出该项目的合作开发。

4. 本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

子公司	出售日	损益确认方法
青岛保利舒斯贝尔置业有限公司	2010 年 1 月 4 日	出售过程未发生损益

5. 境外子公司主要报表项目的折算汇率

对本期子公司恒利（香港）置业有限公司外币报表进行折算。对于资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率 0.87239 折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。

五、合并财务报表重要项目注释

1. 货币资金

项目	年末余额			年初余额		
	原币金额	折算汇率	折合人民币金额	原币金额	折算汇率	折合人民币金额
现金	14,399,823.30		14,399,823.30	6,396,827.91		6,396,827.91

项 目	年末余额			年初余额		
	原币金额	折算 汇率	折合人民币金额	原币金额	折算 汇率	折合人民币金额
银行存款			12,294,013,413.22			14,994,675,961.86
其中:RMB	12,293,699,617.66		12,293,699,617.66	14,728,161,763.68		14,728,161,763.68
HKD	206,315.83	0.87239	179,987.87	68,342,990.90	0.8805	60,176,003.49
USD	19,703.97	6.7909	133,807.69	30,218,534.12	6.8282	206,338,194.69
其他货币资金			242,137,720.61			226,839,177.44
其中:RMB	242,137,720.61		242,137,720.61	225,842,865.44		225,842,865.44
USD				145,911.37	6.8282	996,312.00
合 计			12,550,550,957.13			15,227,911,967.21

注:其他货币资金主要是保证金等。

2. 应收票据

项 目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票		5,000,000.00
商业承兑汇票		
合 计		5,000,000.00

3. 应收账款

(1) 应收账款按种类列示如下:

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)
单项金额重大的应收账款								
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款								
其他不重大应收账款	410,788,397.37	100.00	20,539,419.87	5	491,630,074.44	100.00	24,581,503.72	5
合 计	410,788,397.37	100.00	20,539,419.87	5	491,630,074.44	100.00	24,581,503.72	5

(2) 应收账款账龄分析:

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内	317,224,095.17	77.22	15,861,204.77	428,225,742.01	87.10	21,411,287.10
1至2年	59,136,518.85	14.40	2,956,825.94	62,269,486.14	12.67	3,113,474.31
2至3年	33,705,185.68	8.20	1,685,259.28	1,134,846.29	0.23	56,742.31
3年以上	722,597.67	0.18	36,129.88			
合 计	410,788,397.37	100.00	20,539,419.87	491,630,074.44	100.00	24,581,503.72

(3) 应收账款坏账准备变动情况:

项 目	年初余额	本期计提	本期减少			期末余额
			转回数	转销数	合计	
应收账款坏账准备	24,581,503.72		4,042,083.85		4,042,083.85	20,539,419.87

(4) 应收账款金额前五名单位情况:

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
招商银行股份有限公司 广州分行	客户	76,167,385.61	1年以内	18.54
高玉峰	客户	11,730,000.00	1年以内	2.86
高玉奇	客户	9,640,000.00	1年以内	2.35
李振宇	客户	9,430,000.00	1年以内	2.29
广东荣盛实业投资有限 公司	客户	9,267,140.34	1年以内	2.26
合 计	—	116,234,525.95	—	28.30

(5) 本报告期应收账款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款情况。

4. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示如下:

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	8,156,517,242.04	72.04	9,002,570,581.68	73.58
1至2年	1,899,643,160.91	16.78	1,724,365,680.81	14.09
2至3年	421,665,246.51	3.72	1,211,771,900.15	9.91
3年以上	844,296,723.22	7.46	296,286,381.84	2.42
合 计	11,322,122,372.68	100.00	12,234,994,544.48	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况:

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占预付账款总额的比例(%)
天津市盛世鑫和置业有限公司	联营方	1,955,942,683.28	1年以内	17.27
盘古氏投资公司	无关联	828,364,309.00	1-2年	7.32
北京海开房地产开发有限公司	无关联	723,119,692.40	1-3年	6.39
广州市富景房地产开发有限公司	无关联	580,224,855.90	2-3年	5.12

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占预付账款总额的比例(%)
广东物资集团	无关联	500,000,000.00	1年以内	4.42
合计		4,587,651,540.58		40.52

(3) 本报告期预付款项中无持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东欠款情况。

5. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露:

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大的其他应收款								
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款								
其他不重大其他应收款	575,635,927.11	100.00	28,781,796.36	5	495,038,376.14	100.00	24,751,918.81	5
合计	575,635,927.11	100.00	28,781,796.36	5	495,038,376.14	100.00	24,751,918.81	5

(2) 其他应收款账龄分析:

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	330,053,724.19	57.34	16,502,686.21	241,625,706.00	48.81	12,081,285.30
1至2年	144,891,947.27	25.17	7,244,597.36	139,386,488.57	28.16	6,969,324.43
2至3年	42,959,802.29	7.46	2,147,990.12	60,373,811.06	12.20	3,018,690.55
3年以上	57,730,453.36	10.03	2,886,522.67	53,652,370.51	10.83	2,682,618.53
合计	575,635,927.11	100.00	28,781,796.36	495,038,376.14	100.00	24,751,918.81

(3) 其他应收款坏账准备变动情况:

项目	年初余额	本期计提	本期减少			期末余额
			转回数	转销数	合计	
其他应收款坏账准备	24,751,918.81	4,029,877.55				28,781,796.36

(4) 本报告期其他应收款中无持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况:

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
天津市国土资源和房屋管理局武清区国土资源分局	无关联	50,000,000.00	1-2年	8.69
江西溢澜实业有限公司	无关联	24,130,000.00	1-2年	4.19
广州市市政集团有限公司	无关联	20,000,000.00	3年以上	3.47
江西天香大市场有限公司	无关联	13,600,000.00	2-3年	2.36

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
ELITE HOLING N.V	无关联	12,000,000.00	2-3年	2.09
合计	—	119,730,000.00		20.80

6. 存货

(1) 按存货种类分项列示如下：

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	58,386,010.90		58,386,010.90	74,717,716.01		74,717,716.01
开发成本	91,430,061,916.31		91,430,061,916.31	56,144,095,892.76		56,144,095,892.76
开发产品	2,284,515,357.47		2,284,515,357.47	3,885,782,399.88	6,329,938.34	3,879,452,461.54
低值易耗品	15,362,801.77		15,362,801.77	653,631.98		653,631.98
合计	93,788,326,086.45		93,788,326,086.45	60,105,249,640.63	6,329,938.34	60,098,919,702.29

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广州保利北京大厦	2001.09	4,286,203.49			4,286,203.49
广州保利红棉花园	2001.12	2,795,937.34	144.00		2,796,081.34
广州保利大厦	2005.04	4,968,962.46			4,968,962.46
广州保利花园一期	2004.02				
广州保利花园二期	2006.12	23,604,551.60		343,413.71	23,261,137.89
广州保利白云山庄	2002.12	3,968,788.86			3,968,788.86
广州保利百合花园	2005.04	2,632,164.47	233,029.00		2,865,193.47
广州保利百合花园二期	2007.04	14,945,716.76	480,846.30		15,426,563.06
广州香槟花园	2005.11	4,754,625.15	22,600.00		4,777,225.15
广州保利香雪山	2010.12	15,991,444.51	423,665,207.84	439,656,652.35	
广州保利西子湾	2010.12	50,231,586.99	12,210,750.00	276,464.35	62,165,872.64
广州保利海棠花园	2006.06	1,499,142.70	130,000.00		1,629,142.70
广州保利国际广场	2007.03	726,411,524.15			726,411,524.15
广州保利林海山庄	2010.02	7,747,456.00	37,682,200.75	872,165.44	44,557,491.31
广州保利中心	2010.12	84,160,289.65		1,614,879.38	82,545,410.27
广州保利林语山庄	2010.12	41,967,537.43	15,513,964.23	36,899,004.80	20,582,496.86
广州保利麓苑	2007.09	61,914,054.79	29,528.92		61,943,583.71
广州保利紫薇花园	2010.12	2,438,877.12	224,443,003.75	226,881,880.87	
广州保利心语花园	2010.06	34,145,953.82	91,932,142.75	46,165,424.18	79,912,672.39
广州保利康桥	2008.12	128,087,073.86		128,087,073.86	
广州保利世贸中心	2012.12		17,753,200.00		17,753,200.00
广州保利中环广场	2010.12		454,106,574.00	445,898,086.08	8,208,487.92

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
南海保利水城	2010.12	139,366,807.31	64,696,966.35	843,219.63	203,220,554.03
南海保利花园	2011.06	30,119,324.95	577,142,940.88	525,978,876.96	81,283,388.87
南海保利星座	2010.06		540,732,152.46	536,621,816.34	4,110,336.12
沈阳保利花园	2011.06	81,254,439.94		29,207,414.74	52,047,025.20
沈阳海棠花园	2007.07	9,421,728.28		2,702,027.81	6,719,700.47
沈阳保利上林湾	2011.12	244,517,917.33		145,941,499.44	98,576,417.89
沈阳保利百合花园	2010.12		73,776,982.52	15,051,536.48	58,725,446.04
北京保利欣苑	2005.07	5,479,211.20			5,479,211.20
北京保利蔷薇花园	2010.03	10,515,999.45	46,081,241.34		56,597,240.79
北京保利香槟花园	2009.12	13,895,899.62	2,049,887.58		15,945,787.20
北京保利西山林语	2011.12	411,507,168.01	119,904,624.02	530,235,189.72	1,176,602.31
北京保利百合花园	2010.03	51,359,888.32	90,123,275.51	110,973,319.34	30,509,844.49
武汉保利花园	2008.07	7,069,628.34	512,782.00		7,582,410.34
武汉保利十二橡树庄园	2011.06	4,301,571.20	192,906,196.56	192,906,196.56	4,301,571.20
武汉保利心语花园	2011.06	509,523,882.83	95,956,168.50	457,282,496.57	148,197,554.76
武汉保利圆梦城	2015.12		263,039,368.89	245,897,582.97	17,141,785.92
长沙今利园	2002.12	4,687,117.23			4,687,117.23
长沙保利苑	2002.01	196,099.71			196,099.71
湖南文化大厦	2004.01	577,260.88	1,722,002.74	727,628.21	1,571,635.41
长沙保利花园一期	2010.12	21,553,047.04			21,553,047.04
长沙保利润峰云墅	2011.06	139,341,109.84		46,985,188.64	92,355,921.20
上海保利香槟花园	2013.12	39,020,065.19	2,000,000.00	4,990,995.98	36,029,069.21
上海十二橡树庄园	2008.12	6,305,876.01			6,305,876.01
上海保利西子湾	2010.12	7,368,008.45	298,413,913.97	305,781,922.42	
上海保利海上五月花	2011.06	5,075,770.64	143,740,645.97	143,740,645.97	5,075,770.64
上海保利叶上海	2012.12		945,543,996.29	945,543,996.29	
重庆保利高尔夫花园	2011.06	21,366,661.60	39,025,429.80	52,172,092.80	8,219,998.60
重庆保利香槟花园	2011.12	451,709,927.90	3,428,709.63	446,265,750.15	8,872,887.38
重庆国宾上院	2010.03	56,236,498.50	12,041,856.30	51,689,104.81	16,589,249.99
包头保利百合花园	2012.12	732,151.74		732,151.74	
包头保利花园	2012.06	7,976,939.56	366,856,765.11	366,124,613.37	8,709,091.30
南昌保利国际高尔夫花园	2011.06	145,058,803.28		77,255,793.97	67,803,009.31
长春保利罗兰香谷	2011.06	88,223,192.53	3,065,968.48	91,289,161.01	
成都保利公园 198 一期	2010.12	7,388,229.15	483,211,908.63	480,184,330.41	10,415,807.37
天津保利上河雅颂	2011.12	71,719,337.91		63,812,715.21	7,906,622.70
沈阳保利心语花园	2012.12	76,360,944.79		47,811,704.92	28,549,239.87
青岛保利百合花园	2011.06		244,687,327.82	244,687,327.82	
合 计		3,885,782,399.88	5,888,864,302.89	7,490,131,345.30	2,284,515,357.47

(3) 开发成本

	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1	广州保利中心	2006年7月	2010年12月	71,200.00	197,932,803.75	106,671,510.37		304,604,314.12
2	广州保利林海山庄	2006年1月	2010年2月	91,328.00		37,682,200.75	37,682,200.75	
3	广州保利香雪山	2007年2月	2010年12月	204,566.00	605,585,210.86	132,965,784.49	423,665,207.84	314,885,787.51
4	广州保利西子湾	2007年5月	2010年12月	96,416.00	12,210,750.00		12,210,750.00	
5	广州保利公馆2010	2008年2月	2011年6月	77,300.00	585,054,467.34	115,570,658.14		700,625,125.48
6	广州保利西海岸	2010年9月	2014年12月	701,895.00	3,774,350,089.94	99,402,147.68		3,873,752,237.62
7	广州保利春天里(原好望角)	2009年12月	2011年12月	22,671.00	120,205,287.73	45,177,664.66		165,382,952.39
8	广州保利金沙洲B3702A09地块	2010年9月	2013年6月	151,744.00	400,447,557.73	441,653,517.56		842,101,075.29
9	广州科学城J2-1地块	2010年10月	2012年12月	66,269.00	22,230,684.39	1,048,534.00		23,279,218.39
10	广州保利林语山庄	2004年8月	2010年12月	141,617.00		15,513,964.23	15,513,964.23	
11	广州保利世贸中心	2006年12月	2012年12月	390,549.00	2,385,241,460.75	130,296,850.50	17,753,200.00	2,497,785,111.25
12	广州保利心语花园	2005年10月	2010年6月	106,684.00	3,195,975.29	88,736,167.46	91,932,142.75	
13	广州保利V座	2007年12月	2011年12月	102,345.00	322,774,217.06	164,326,345.97		487,100,563.03
14	广州保利中环广场	2006年10月	2010年12月	164,548.00	972,153,689.48	232,296,848.93	454,106,574.00	750,343,964.41
15	广州保利中宇广场	2008年5月	2011年6月	46,306.00	250,308,203.12	57,009,592.16		307,317,795.28
16	广州保利克洛维广场	2009年9月	2012年12月	78,049.00	553,050,981.62	54,142,852.99		607,193,834.61
17	中山保利神涌项目	2010年12月	2015年12月	731,646.97		627,098,500.00		627,098,500.00
18	广州保利康桥	2006年1月	2008年12月	39,018.00				
19	广州保利昌岗中路项目			37,600.00	221,096,183.52		221,096,183.52	
20	广州增城保利壹号公馆	2008年7月	2011年6月	36,979.00	198,750,680.52	74,209,957.41		272,960,637.93
21	广州保利紫薇花园	2006年4月	2010年12月	52,294.00	205,133,115.72	96,194,117.39	224,443,003.75	76,884,229.36
22	广州保利中汇广场(原东站项目)	2010年4月	2012年6月	72,350.00	270,719,101.71	9,021,392.92		279,740,494.63
23	广州保利琶洲村项目	2010年9月	2015年12月	1,148,872.00	1,250,475,641.78	794,723,117.30		2,045,198,759.08
24	广州增城保利东江首府(原新塘项目)	2010年12月	2014年12月	452,389.00		1,504,157,915.33		1,504,157,915.33
25	顺德保利百合花园(原保利合园项目)	2008年4月	2011年6月	80,767.00	485,976,329.99	163,125,703.86		649,102,033.85
26	南海保利水城	2006年1月	2010年12月	254,379.00	473,900,042.79	363,274,307.18	752,901,451.52	84,272,898.45
27	南海保利花园	2007年1月	2011年6月	278,632.00	1,256,097,661.94	271,352,899.91	577,142,940.88	950,307,620.97
28	佛山保利东湖林语(原东语花园)	2010年5月	2012年6月	154,169.00	580,863,699.36	40,048,319.75		620,912,019.11
29	佛山保利香槟花园(原张槎项目)	2010年9月	2012年12月	161,904.00	200,500,247.00	503,933,302.10		704,433,549.10
30	佛山保利外滩一号	2010年5月	2013年12月	211,317.00	1,133,000,085.00	10,569,939.40		1,143,570,024.40
31	佛山保利东湾(原东平新城一期项目)	2010年10月	2015年12月	454,841.77	408,544,424.59	1,703,695,603.82		2,112,240,028.41
32	佛山保利东湾(原东平新城二期项目)	2010年10月	2015年12月	408,460.40	260,151,939.41	1,090,742,013.18		1,350,893,952.59
33	南海保利星座	2008年4月	2010年6月	55,702.00	474,689,210.94	66,042,941.52	540,732,152.46	
34	广州保利中辰广场	2008年7月	2011年12月	55,086.00	384,162,217.22	36,871,474.80		421,033,692.02

	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
35	沈阳保利花园	2004年3月	2011年6月	262,250.00	485,973,206.93	157,536,677.76		643,509,884.69
36	沈阳保利百合花园	2006年6月	2010年12月	89,156.00	103,523,773.90	31,026,477.72	73,776,982.52	60,773,269.10
37	沈阳保利上林湾	2007年5月	2011年12月	193,647.00	120,474,939.40	192,281,849.23		312,756,788.63
38	沈阳保利溪湖林语（原文大路项目）	2010年9月	2015年6月	270,239.00	453,732,980.00	22,519,961.02		476,252,941.02
39	沈阳保利康桥	2010年9月	2013年6月	67,612.00		312,229,691.58		312,229,691.58
40	丹东保利锦江林语	2009年4月	2013年12月	141,375.00	119,511,196.52	93,754,529.65		213,265,726.17
41	沈阳保利心语花园	2008年6月	2012年12月	221,019.00	728,646,347.23	249,426,607.15		978,072,954.38
42	沈阳保利十二橡树庄园	2009年5月	2011年6月	55,425.00	224,145,304.68	67,208,861.04		291,354,165.72
43	大连保利西海岸（原海运学院项目）	2010年12月	2013年6月	76,814.00		188,749,341.31		188,749,341.31
44	包头保利花园	2006年6月	2012年6月	267,591.00	563,825,130.76	91,432,982.52	366,856,765.11	288,401,348.17
45	包头保利百合花园	2006年10月	2012年12月	47,937.00	16,442,606.47	6,725,307.50		23,167,913.97
46	包头南海公园	2010年9月	2014年12月	93,730.00	335,541,835.55	155,725,580.82		491,267,416.37
47	包头保利拉菲公馆	2009年9月	2012年6月	164,017.00	506,403,430.97	110,237,781.03		616,641,212.00
48	北京保利垄上别墅	2005年7月	2011年6月	183,175.00	314,068,781.33	113,854,431.54		427,923,212.87
49	北京保利蔷薇花园	2005年11月	2010年3月	41,500.00	37,206,833.74	8,874,407.60	46,081,241.34	
50	北京保利百合花园	2008年1月	2010年3月	172,661.00	42,208,178.15	47,915,097.36	90,123,275.51	
51	北京保利西山林语	2007年4月	2011年12月	844,382.00	356,960,362.77	318,946,868.18	119,904,624.02	556,002,606.93
52	北京保利香槟花园	2007年4月	2009年12月	45,182.00		2,049,887.58	2,049,887.58	
53	北京保利嘉园	2007年12月	2010年12月	183,298.00	1,557,246,808.07	235,209,066.12		1,792,455,874.19
54	北京保利茉莉公馆（原大兴项目）	2010年6月	2013年6月	262,338.00	1,682,423,333.50	31,774,744.20		1,714,198,077.70
55	北京保利花园（原云水名苑）	2010年6月	2013年6月	117,089.00	240,689,035.51	106,727,103.69		347,416,139.20
56	北京保利石佛营项目	2010年9月	2013年6月	430,882.00		3,134,949,686.00		3,134,949,686.00
57	北京保利大望京项目	2010年12月	2014年12月	715,132.24		5,040,858,548.23		5,040,858,548.23
58	上海保利香槟花园	2004年12月	2013年12月	110,521.00	234,461,868.95	18,376,516.96	2,000,000.00	250,838,385.91
59	上海保利海上五月花	2007年4月	2011年6月	201,491.00	3,250,211.78	185,397,216.44	143,740,645.97	44,906,782.25
60	上海保利西子湾	2008年2月	2010年12月	221,703.00	224,846,317.67	163,008,089.86	298,413,913.97	89,440,493.56
61	上海保利梧桐语（原嘉戛路项目）	2010年9月	2013年6月	89,146.00	79,079,479.00	451,586,281.24		530,665,760.24
62	上海保利林语溪	2008年9月	2011年6月	158,911.00	1,061,646,718.06	99,260,431.38		1,160,907,149.44
63	上海保利黄浦江项目	2010年12月	2014年12月	495,684.00		3,006,204,931.00		3,006,204,931.00
64	上海保利临港新城项目	2010年12月	2013年12月	192,238.00		1,201,101,096.00		1,201,101,096.00
65	上海保利浦江镇项目	2010年12月	2013年12月	390,058.70		285,244,000.00		285,244,000.00
66	武汉保利十二橡树庄园	2006年10月	2011年6月	98,245.00	372,412,415.24	42,432,895.98	192,906,196.56	221,939,114.66
67	武汉保利心语花园	2007年1月	2011年6月	282,217.00	626,273,447.99	183,314,798.84	95,956,168.50	713,632,078.33
68	武汉海上五月花	2010年5月	2012年6月	153,758.88	347,433,034.26	85,668,611.72		433,101,645.98
69	武汉保利拉菲（原图兰朵项目）	2010年9月	2012年12月	138,126.00	654,192,516.38	51,384,376.04		705,576,892.42
70	武汉保利海寓	2009年12月	2011年12月	8,058.00	60,254,861.14	6,800,328.79		67,055,189.93
71	武汉保利香槟国际（原硃砂口项	2010年12月	2013年12月	148,358.43		857,615,193.40		857,615,193.40

	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
	目)							
72	武汉保利马湖村项目	2010年12月	2015年6月	279,450.96		759,240,488.87		759,240,488.87
73	武汉保利中央公馆(原南湖村项目)	2010年12月	2015年6月	278,564.53		733,831,600.00		733,831,600.00
74	保利黄冈项目	2010年12月	2012年12月	25,236.12		109,065,104.58		109,065,104.58
75	武汉保利圆梦城	2008年4月	2015年12月	488,777.00	656,909,235.58	93,858,511.32	263,039,368.89	487,728,378.01
76	湖南保利洞庭东岸	2007年9月	2011年6月	39,759.00	189,920,154.79	16,090,301.94		206,010,456.73
77	长沙保利花园一期	2007年5月	2010年12月	26,451.00	30,584,058.74	22,255,703.63		52,839,762.37
78	长沙保利麓谷林语	2009年3月	2012年12月	427,732.00	1,163,413,753.46	408,705,192.26		1,572,118,945.72
79	长沙保利润峰云墅	2006年6月	2011年6月	79,729.00	72,447,797.29	104,663,963.99		177,111,761.28
80	长沙保利花园二期	2009年7月	2012年12月	84,306.00	285,631,374.39	130,880,704.81		416,512,079.20
81	长沙保利南湖广场(原南湖项目)	2010年9月	2013年12月	380,432.00	918,272,694.00	4,124,062.68		922,396,756.68
82	重庆保利高尔夫花园	2004年8月	2011年6月	322,117.00	710,952,032.89	296,719,252.79	39,025,429.80	968,645,855.88
83	重庆保利香槟花园	2005年4月	2011年12月	164,768.00	29,939,949.66	38,333,561.96	3,428,709.63	64,844,801.99
84	重庆保利心语	2009年7月	2011年12月	75,098.00	258,327,654.80	109,426,486.83		367,754,141.63
85	重庆保利康桥	2009年7月	2011年12月	56,739.00	201,921,406.70	77,000,108.20		278,921,514.90
86	重庆国宾上院	2007年6月	2010年3月		10,076,851.05	1,965,005.25	12,041,856.30	
87	重庆保利椰风半岛(原椰岛花园)	2010年12月	2012年3月	18,055.00	72,661,512.74	203,796.46		72,865,309.20
88	重庆保利江上明珠(原鸿恩寺项目)	2010年8月	2014年6月	693,634.00	2,938,392,506.80	325,626,870.51		3,264,019,377.31
89	重庆保利通用厂项目	2010年10月	2012年12月	367,425.00	250,567,450.00	191,645,265.40		442,212,715.40
90	重庆保利大渡口项目	2010年10月	2012年12月	47,659.00	198,141,349.00	9,222,853.53		207,364,202.53
91	重庆保利港湾国际	2010年10月	2012年12月	133,335.00	593,046,644.76	29,066,957.34		622,113,602.10
92	长春保利罗兰香谷	2007年8月	2011年6月	205,137.00	216,359,258.43	110,412,239.88	3,065,968.48	323,705,529.83
93	长春保利百合香湾(原远达大街项目)	2010年12月	2014年12月	165,922.00		468,908,760.85		468,908,760.85
94	南昌保利国际高尔夫花园		2011年6月	204,478.00	366,047,633.26	152,285,499.13		518,333,132.39
95	南昌保利半山国际花园(原湾里项目)	2010年12月	2014年6月	336,666.00		634,289,231.69		634,289,231.69
96	成都保利石象湖乡村俱乐部	2010年12月	2014年12月	195,202.80	163,981,257.57	145,947,159.07		309,928,416.64
97	成都保利心语花园(含国际广场)	2010年5月	2013年12月	484,930.00	186,459,370.00	278,466,296.19		464,925,666.19
98	成都保利金香槟(原香槟花园)	2010年5月	2012年12月	90,017.00	141,251,613.00	395,395,413.35		536,647,026.35
99	成都保利花园	2010年5月	2013年12月	344,865.00	391,172,924.00	1,342,258,177.51		1,733,431,101.51
100	成都保利公园198一期	2008年4月	2010年12月	200,458.00	624,918,751.02	379,159,550.42	483,211,908.63	520,866,392.81
101	成都保利公园198二期	2009年2月	2012年6月	215,024.00	620,098,713.47	540,639,113.87		1,160,737,827.34
102	成都保利公园198三期(含拉菲庄园)	2010年6月	2013年12月	207,590.57	334,250,293.88	84,556,027.98		418,806,321.86
103	成都保利中心	2010年5月	2012年12月	276,326.00	805,201,778.29	575,434,920.36		1,380,636,698.65
104	上海保利叶上海	2008年2月	2012年12月	582,778.00	3,989,304,812.04	346,678,851.69	945,543,996.29	3,390,439,667.44
105	上海保利叶语(原陈富路项目)	2010年9月	2014年12月	365,002.00	1,339,491,575.60	26,786,316.50		1,366,277,892.10

	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
106	杭州保利江语海（原下沙R21-A-12项目）	2010年4月	2012年6月	165,127.00	204,200,000.00	853,268,809.40		1,057,468,809.40
107	杭州保利申花路项目	2010年4月	2012年6月	86,636.00	117,010,260.00	176,278,900.00		293,289,160.00
108	杭州保利东湾	2008年3月	2012年12月	483,300.00	2,825,788,195.24	218,383,105.56		3,044,171,300.80
109	天津保利上河雅颂	2008年3月	2011年12月	365,846.00	982,699,288.69	332,962,636.90		1,315,661,925.59
110	天津保利玫瑰湾（原昆仑路项目）	2010年9月	2013年12月	424,040.00	1,240,299,602.59	798,344,611.78		2,038,644,214.37
111	天津保利香槟花园	2010年4月	2012年6月	84,373.00	386,846,582.76	21,884,494.47		408,731,077.23
112	天津保利英华西项目	2011年6月	2014年12月	160,816.13		558,244,655.01		558,244,655.01
113	青岛保利百合花园西区	2010年6月	2012年12月	81,743.00	188,582,612.00	157,082,109.52		345,664,721.52
114	青岛保利百合花园	2008年7月	2011年6月	112,146.00	680,655,085.94	142,286,914.15	244,687,327.82	578,254,672.27
115	青岛保利胶南项目	2010年12月	2014年6月	321,698.31		510,465,211.00		510,465,211.00
116	青岛里院里（原海云庵项目）	2010年12月	2013年6月	156,972.24		98,397,342.50		98,397,342.50
117	长春保利净月项目	2010年9月	2013年12月	43,473.00	105,033,414.00	5,092,959.27		110,126,373.27
118	阳江保利罗兰香谷（原城南项目）	2009年9月	2012年12月	67,008.00	67,893,475.61	80,796,787.75		148,690,263.36
119	阳江保利银滩项目（原海陵岛项目）	2010年4月	2014年6月	356,787.00	13,495,759.63	458,825,084.58		472,320,844.21
120	南京保利香槟国际（原金沙江东街项目）	2010年5月	2013年12月	265,062.00	1,114,712,849.90	558,057,784.11		1,672,770,634.01
121	无锡保利蠡湖项目	2010年12月	2013年12月	268,023.41		770,295,895.56		770,295,895.56
122	南京保利紫晶山（原栖霞仙林项目）	2010年9月	2013年12月	298,329.00	895,457,442.69	962,223,007.53		1,857,680,450.22
	合计				56,144,095,892.76	42,081,000,062.17	6,795,034,038.62	91,430,061,916.31

（4）各项存货跌价准备的增减变动情况列示如下：

存货项目	年初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
开发产品	6,329,938.34		6,329,938.34		
合计	6,329,938.34		6,329,938.34		

（5）资本化利息：

报告期末资本化利息余额 2,814,278,195.46 元，本期利息资本化比例为 98.70%。

（6）存货抵押：

公司账面价值合计为 662,691.53 万元的包头保利花园等存货项目已作抵押，具体见附注七、4 资产抵押。

7. 对合营企业投资和联营企业投资

（1）合营企业基本情况：

无。

联营企业基本情况：

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
天津盛世鑫和置业有限公司(“盛世鑫和”)	有限责任	天津	刘世春	房地产开发	40,000.00	50	42.86	4,474,756,694.20	4,077,567,919.57	397,188,774.63		-2,811,225.37
广州市葆成企业管理有限公司(“广州葆成”)	有限责任	广州	黎家河	企业管理咨询	10.00	30	30	1,172,977.88	2,507,097.23	-1,334,119.35	-	-10,700.34

8. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况：

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
北京新保利大厦房地产开发有限公司(“新保利大厦”)	成本法	14,822,800.00	10,751,229.53		10,751,229.53	10.53	10.53				1,050,000.00
保利财务有限公司	成本法	35,000,000.00	35,000,000.00		35,000,000.00	10	10				
韶山光大村镇银行股份有限公司	成本法	4,000,000.00	4,000,000.00		4,000,000.00	8	8				
广州葆成(注1)	权益法	30,000.00				30	30				
重工监理(注2)	权益法	490,000.00	708,170.32	-708,170.32							
盛世鑫和	权益法	200,000,000.00	196,000,000.00	2,594,387.31	198,594,387.31	50	50				
合计	—	254,342,800.00	246,459,399.85	1,886,216.99	248,345,616.84	—	—	—			1,050,000.00

注1:该公司期初和期末净资产为负数,相应的长期股权投资账面余额为零。

注2:该公司由于追加投资,本期已经纳入合并范围。

(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况：

本公司的投资变现及投资收益汇回没有受到重大限制。

9. 投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	836,961,511.22	688,204,485.17	2,334,351.22	1,522,831,645.17
房屋建筑物	836,961,511.22	688,204,485.17	2,334,351.22	1,522,831,645.17
土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	29,573,575.19	13,354,709.83	608,251.35	42,320,033.67
房屋建筑物	29,573,575.19	13,354,709.83	608,251.35	42,320,033.67
土地使用权				
三、投资性房地产减值准备累计金额合计				

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
房屋建筑物				
土地使用权				
四、投资性房地产账面价值合计	807,387,936.03	674,849,775.34	1,726,099.87	1,480,511,611.50
房屋建筑物	807,387,936.03	674,849,775.34	1,726,099.87	1,480,511,611.50
土地使用权				

注：账面价值为 86,468.56 万元的南海保利水城东广场及酒店已作抵押，具体见附注七、4 资产抵押。

10. 固定资产

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	276,185,884.00	50,657,905.51	31,340,994.64	295,502,794.87
其中：房屋及建筑物	69,393,001.35		5,714,002.73	63,678,998.62
运输设备	82,627,863.99	18,309,607.43	844,106.00	100,093,365.42
办公设备	41,646,003.69	31,807,933.73	23,835,367.91	49,618,569.51
其他设备	82,519,014.97	540,364.35	947,518.00	82,111,861.32
二、累计折旧合计	69,971,107.04	17,602,113.57	2,532,164.45	85,041,056.16
其中：房屋及建筑物	1,707,534.39	5,523,913.79	1,696,819.00	5,534,629.18
运输设备	28,538,783.02	6,221,592.84	596,178.73	34,164,197.13
办公设备	20,685,481.21	5,813,551.92	200,216.72	26,298,816.41
其他设备	19,039,308.42	43,055.02	38,950.00	19,043,413.44
三、固定资产减值准备合计				
房屋及建筑物				
运输设备				
办公设备				
其他设备				
四、固定资产账面价值合计	206,214,776.96	33,055,791.94	28,808,830.19	210,461,738.71
房屋及建筑物	67,685,466.96	-5,523,913.79	4,017,183.73	58,144,369.44
运输设备	54,089,080.97	12,088,014.59	247,927.27	65,929,168.29
办公设备	20,960,522.48	25,994,381.81	23,635,151.19	23,319,753.10
其他设备	63,479,706.55	497,309.33	908,568.00	63,068,447.88

注 1：固定资产本期增加额中无在建工程转入。

注 2：公司期末固定资产未出现可变现净值低于账面价值的情形，因此未计提减值准备。

注 3：账面价值为 4,639.94 万元的北京保利垄上别墅会所已作抵押，具体见附注七.4 资产抵押。

11. 商誉

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
上海保利	4,769.05			4,769.05	
上海建乔	518,996.21			518,996.21	

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
保利数码	1,779,460.75			1,779,460.75	
君兰置业	232,946.59			232,946.59	
武汉物业	35,586.56			35,586.56	
岳阳保利	95,395.44			95,395.44	
重工监理		50,939.26		50,939.26	
合 计	2,667,154.60	50,939.26		2,718,093.86	

12. 长期待摊费用

项 目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
办公楼装修等	6,372,062.83	3,092,768.78	1,531,823.17		7,933,008.44	
合 计	6,372,062.83	3,092,768.78	1,531,823.17		7,933,008.44	

13. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额	年初余额
递延所得税资产：		
坏账准备	12,330,304.06	12,333,355.63
股权投资差额	2,658,297.65	2,658,297.65
存货跌价准备		1,582,484.59
内部未实现收益	21,941,224.88	18,744,644.08
预提费用等	4,412,077.02	15,641,374.59
小 计	41,341,903.61	50,960,156.54
递延所得税负债：		
股份制改组时评估增值调账应计所得税（注）	635,694.80	847,593.07
被收购企业计税价值同公允价值差异的递延所得税负债	121,385,358.76	123,046,026.87
小 计	122,021,053.56	123,893,619.94

注：本公司 2002 年 9 月根据中喜会计师事务所评报字（2002）第 10031 号资产评估报告书，调整评估增值额 12,842,319.56 元，根据财政部、国家税务总局财税（1998）50 号文规定，按 33% 的税率计算应计提递延税款 4,237,965.45 元，并按 10 年摊销。

(2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项 目	暂时性差异金额
坏账准备	49,321,216.23
股权投资差额	10,633,190.60
内部未实现收益	87,764,899.51
预提费用等	17,648,308.08
股份制改组时评估增值调账应计所得税	2,542,779.20

项 目	暂时性差异金额
被收购企业计税价值同公允价值差异的递延所得税负债	485,541,435.04

14. 资产减值准备明细

项 目	年初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
一、坏账准备	49,333,422.53		12,206.30		49,321,216.23
二、存货跌价准备	6,329,938.34		6,329,938.34		
合 计	55,663,360.87		6,342,144.64		49,321,216.23

15. 短期借款

(1) 短期借款按分类列示如下：

项 目	期末余额	年初余额
信用借款	260,000,000.00	
质押借款		208,019,786.77
保证借款	399,699,000.00	
抵押借款		100,000,000.00
合 计	659,699,000.00	308,019,786.77

(2) 以上借款不存在逾期未还情况。

借款担保详见附注七、1。

16. 应付票据

项 目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	14,980,600.00	500,000.00
商业承兑汇票		
合 计	14,980,600.00	500,000.00

17. 应付账款

(1) 应付账款按账龄列示如下：

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,494,895,670.93	54.94	1,749,903,329.51	64.31
1-2年	1,054,812,713.89	38.76	817,711,331.27	30.05
2-3年	41,649,205.5	1.53	147,404,453.84	5.42
3年以上	129,940,058.83	4.77	6,123,770.19	0.22
合 计	2,721,297,649.15	100.00	2,721,142,884.81	100.00

(2) 本报告期应付账款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

18. 预收款项

(1) 预收款项按账龄列示如下：

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	33,378,554,273.40	86.29	29,413,584,884.31	98.60
1-2 年	5,301,841,760.93	13.71	416,829,629.88	1.40
2-3 年	40,000.00	0.00	13,920.00	0.00
3 年以上	4,580.00	0.00	4,580.00	0.00
合 计	38,680,440,614.33	100.00	29,830,433,014.19	100.00

(2) 预收款项中，预收售房款明细如下：

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
广州保利北京大厦	543,903.85			100.00
广州保利国际广场	17,015,839.90	17,015,839.90		77.50
广州保利林海山庄	8,829,935.00	3,124,933.00		100.00
广州保利红棉花园	12,812,956.67			100.00
广州保利海棠花园	135,000.00			100.00
广州保利白云山庄	280,000.00			100.00
广州保利花园一期	1,979,000.00			100.00
广州保利花园二期	6,490,760.00			100.00
广州保利百合花园	983,144.00			100.00
广州保利百合花园二期	102,000.00			100.00
广州香槟花园	511,000.00			100.00
广州保利心语花园	1,024,575,321.65	1,020,114,168.45		100.00
广州保利康桥		14,301,543.00		100.00
广州保利林语山庄	68,321,617.17	33,166,764.37	2010.12	97.20
广州保利麓苑	2,548,659.00			100.00
广州保利紫薇花园	115,770,366.00	447,492,861.00	2010.12	99.80
广州增城保利壹号公馆	431,213,508.00	7,047,000.00	2011.06	94.17
广州保利中心	12,161,766.79	12,279,324.00	2010.12	100.00
广州保利香雪山	581,668,025.40	755,734,008.00	2010.12	100.00

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
广州保利西子湾	7,613,481.00	4,779,142.00	2010.12	100.00
广州保利中环广场	1,092,054,777.00	1,734,268,936.84	2010.12	89.44
广州保利中宇广场	830,802,807.00	332,694,181.00	2011.06	98.10
广州保利春天里	45,705,472.00		2011.12	100.00
广州保利世贸中心	48,063,471.44	20,992,255.07	2012.12	100.00
广州保利公馆 2010	566,002,490.00	169,861,184.00	2011.06	70.50
南海保利水城	2,475,995.11	4,054,108.11	2010.12	99.21
南海保利花园	2,184,726,758.26	1,992,710,517.41	2011.06	91.93
南海保利星座	15,076,790.00	603,964,325.00		82.27
顺德保利百合花园	604,584,341.00	354,863,212.47	2011.06	64.21
武汉保利花园	7,076,442.40	45,705.40		99.72
武汉保利十二橡树庄园	200,837,579.00	271,199,355.00	2011.06	89.78
武汉保利心语花园	1,145,447,407.00	992,979,176.00	2011.06	85.30
武汉保利圆梦城	43,679,696.00	162,937,825.59	2015.12	87.60
武汉海上五月花	162,415,362.00		2012.06	77.10
武汉保利海寓	67,801,258.00		2011.12	80.30
湖南文化大厦	1,826,256.00	113,328.00		100.00
长沙保利花园一期	25,629,809.00	17,906,049.00	2010.12	99.00
长沙保利花园二期	86,546,735.00		2012.12	31.00
长沙保利麓谷林语	1,372,461,575.00	723,233,801.00	2012.12	82.00
长沙保利润峰云墅	333,008,530.00	73,825,870.00	2011.06	90.00
湖南保利洞庭东岸	17,024,133.01	9,915,979.01	2011.06	84.00
沈阳保利花园	1,048,077,347.35	541,307,108.35	2011.06	97.00
沈阳保利百合花园	4,379,724.40		2010.12	99.76
沈阳保利海棠花园	972,373.00	891,557.00		98.00
沈阳保利上林湾	83,052,544.00	67,168,763.00	2011.12	93.80
沈阳保利十二橡树庄园	305,702,370.00	97,649,909.00	2011.06	89.41
沈阳保利心语花园	476,232,179.88	278,075,019.88	2012.12	84.22
北京保利垄上别墅	401,540,536.00	169,886,361.00	2011.06	62.97
北京保利蔷薇花园	4,844,626.00	2,079,947.00		100.00
北京保利香槟花园	50,000.00	150,000.00		99.90
北京保利百合花园	16,377,104.01	187,983,534.00		97.83
北京保利嘉园	1,980,061,559.00	1,920,136,484.00	2010.12	98.00
北京保利西山林语	1,818,198,881.40	1,572,662,475.24	2011.12	97.17
北京保利花园	502,600,583.00		2013.06	80.87
重庆保利香槟花园	36,915,795.71	547,526,128.98	2011.12	99.81
重庆保利高尔夫花园	1,259,506,196.67	882,085,678.86	2011.06	80.88

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
重庆保利康桥	680,247,581.06	176,826,083.06	2011.12	97.84
重庆保利心语	702,332,085.08	179,924,175.08	2011.12	83.40
重庆保利国宾上院	512,162.98	372,710.96		99.09
南昌保利国际高尔夫花园	457,391,686.11	268,050,743.29	2011.06	89.03
上海保利十二橡树庄园	9,192,035.76	6,697,075.76		100.00
上海保利香槟花园	331,500.00	410,856.00	2013.12	93.60
上海保利西子湾	39,407,702.00	365,766,501.00	2010.12	96.77
上海保利海上五月花	18,156,899.11	191,131,618.11	2011.06	99.59
上海保利林语溪	2,625,954,980.40	1,918,579,958.24	2011.06	98.75
上海保利叶上海	3,361,615,698.56	3,003,045,246.56	2012.12	94.87
包头保利花园	261,266,464.08	785,486,252.00	2012.06	95.54
包头保利百合花园		16,702,252.76	2012.12	92.18
包头保利拉菲公馆	581,823,475.00	288,549,842.00	2012.06	65.66
长春保利罗兰香谷	621,764,742.89	392,342,019.63	2011.06	85.20
成都保利公园 198 一期	752,314,297.00	910,332,451.00	2010.12	90.25
成都保利公园 198 二期	1,476,908,226.00	851,118,470.00	2012.06	98.14
成都保利花园	188,865,197.00		2013.12	73.73
成都保利金香槟	223,995,392.00		2012.12	79.99
成都保利心语花园	108,503,000.00		2013.12	47.60
成都保利中心	300,579,911.00		2012.12	74.63
杭州保利东湾	3,939,961,309.00	2,360,597,343.00	2012.12	85.00
天津保利上河雅颂	1,783,290,636.00	1,003,955,728.30	2011.12	90.00
丹东保利锦江林语	152,780,833.00	89,929,929.00	2013.12	68.12
青岛保利百合花园	983,197,706.80	925,385,352.00	2011.06	99.82
阳江保利罗兰香谷	264,484,291.00		2012.12	79.24
合计	38,620,193,600.90	29,783,428,966.68		

注：预收款项主要是未达到收入确认条件的预收房款。预售比例的计算基数为满足销售条件的房产，不包含该项目中未开发或正在开发但未达到销售条件的部分。

(3) 预收款项中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方款项。

19. 应付职工薪酬

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	117,470,865.40	176,258,902.39	258,078,330.15	35,651,437.64
二、职工福利费		8,516,708.95	8,516,708.95	
三、社会保险费	1,473,928.22	18,833,754.58	18,367,078.79	1,940,604.01
其中：医疗保险费	442,048.31	4,362,447.94	4,254,950.02	549,546.23
基本养老保险费	919,768.59	13,008,082.74	12,574,685.09	1,353,166.24

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
年金缴费				
失业保险费	75,484.70	888,632.00	937,821.45	26,295.25
工伤保险费	15,654.98	303,115.13	323,538.17	-4,768.06
生育保险费	20,971.64	271,476.77	276,084.06	16,364.35
四、住房公积金	599,449.35	8,356,915.32	8,185,311.76	771,052.91
五、工会经费和职工教育经费	15,294,706.84	3,391,313.71	1,751,772.40	16,934,248.15
六、非货币性福利	337.50			337.50
七、因解除劳动关系给予的补偿				
八、其他	1,722,475.88	12,337,170.87	12,192,832.85	1,866,813.90
合 计	136,561,763.19	227,694,765.82	307,092,034.90	57,164,494.11

20. 应交税费

税 种	期末余额	年初余额	备 注
营业税	-1,507,607,869.64	-988,567,801.57	3%、5%或 20%
增值税	-157,109.00	-425,547.60	
城建税	-86,819,494.03	-55,771,510.90	流转税的 1%-7%
教育费附加	-48,833,733.67	-28,506,136.83	流转税的 3%
企业所得税	-611,289,396.18	123,803,911.25	
土地增值税	-190,726,597.78	-68,738,060.46	
其他税金	-1,780,796.75	43,318,623.67	
合 计	-2,447,214,997.05	-974,886,522.44	

21. 应付利息

项 目	期末余额	年初余额
企业债券、借款利息	293,756,470.59	144,493,456.88
合 计	293,756,470.59	144,493,456.88

22. 应付股利

单位名称	期末余额	年初余额	超过 1 年未支付原因
深圳市友和置业有限公司	33,975,318.00		
合 计	33,975,318.00		

23. 其他应付款

(1) 其他应付款按账龄列示如下：

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	2,451,095,803.27	71.27	1,143,867,769.52	48.13
1-2年	388,108,775.86	11.28	982,229,460.22	41.33
2-3年	507,492,820.85	14.75	98,144,531.87	4.13
3年以上	93,016,021.75	2.70	152,515,820.75	6.41
合 计	3,439,713,421.73	100.00	2,376,757,582.36	100.00

(2) 其他应付款中应付持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位或关联方:

单位名称	期末余额	年初余额
保利集团	961,380,250.00	21,811,815.07
合 计	961,380,250.00	21,811,815.07

24. 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债按类别列示如下:

类 别	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	4,873,800,000.00	3,690,595,000.00
一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款		
合 计	4,873,800,000.00	3,690,595,000.00

(2) 一年内到期的长期借款:

借款类型	期末余额	年初余额
信用借款	680,000,000.00	1,100,000,000.00
质押借款		
保证借款	3,343,800,000.00	2,290,595,000.00
抵押借款	850,000,000.00	300,000,000.00
合 计	4,873,800,000.00	3,690,595,000.00

注: 借款担保详见附注七、1。

25. 长期借款

(1) 长期借款按分类列示如下:

借款类型	期末余额	还款期限				年初余额
		1-2年	2-3年	3-5年	5年以上	
信用借款	4,298,090,000.00	4,148,090,000.00	150,000,000.00			340,000,000.00
质押借款	469,946,712.27		271,511,181.88	198,435,530.39		455,781,838.75
保证借款	28,141,142,000.00	9,607,200,000.00	18,533,942,000.00			14,789,000,000.00
抵押借款	6,960,000,000.00	1,935,000,000.00	2,505,000,000.00	300,000,000.00	2,220,000,000.00	4,665,000,000.00
合 计	39,869,178,712.27	15,690,290,000.00	21,460,453,181.88	498,435,530.39	2,220,000,000.00	20,249,781,838.75

注: 借款担保详见附注七、1, 抵押借款附注详见附注七、4。

(2) 金额前五名的长期借款:

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
西安国际信托有限公司	2010.1.12	2012.1.11	人民币	5.40		1,498,000,000.00		
中海信托股份有限公司	2010.3.20	2012.3.29	人民币	5.67		1,000,000,000.00		
中海信托股份有限公司	2010.4.23	2012.4.23	人民币	5.67		1,000,000,000.00		
中国农行银行广州市城南支行、广州市新风农村信用合作社	2008.1.17	2016.1.16	人民币	5.346		830,000,000.00		1,230,000,000.00
交通银行上海宝山支行	2010.4.22	2013.4.22	人民币	5.40		828,000,000.00		
合计	—			—	—	5,156,000,000.00	—	1,230,000,000.00

26. 应付债券

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
公司债券	4,300,000,000.00	2008.7.11	5	4,300,000,000	143,490,410.96	149,263,013.72		292,753,424.67	4,266,628,717.94
合计	4,300,000,000.00			4,300,000,000	143,490,410.96	149,263,013.72		292,753,424.67	4,266,628,717.94

27. 股本

名称	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1、国家持股							
2、国有法人持股	62,189,050			18,656,715		18,656,715	80,845,765
3、其他内资持股	269,485,908			80,845,772		80,845,772	350,331,680
4、外资持股							
有限售条件股份合计	331,674,958			99,502,487		99,502,487	431,177,445
二、无限售条件流通股							
1、人民币普通股	3,188,046,142			956,413,843		956,413,843	4,144,459,985
无限售条件流通股合计	3,188,046,142			956,413,843		956,413,843	4,144,459,985
三、股份总数	3,519,721,100			1,055,916,330		1,055,916,330	4,575,637,430

注1: 根据公司2009年度股东大会决议, 2010年4月27日公司以2009年12月31日股本为基数, 以资本公积金每10股转增3股, 转增后总股本增加4,575,637,430股。新增股本经大信会计师事务所出具大信验字[2010]第1-0022号验资报告验证。

28. 资本公积

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
资本溢价	14,264,585,648.69		1,055,916,330.00	13,208,669,318.69

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其他资本公积	17,571,127.02	7,275,797.11		24,846,924.13
合 计	14,282,156,775.71	7,275,797.11	1,055,916,330.00	13,233,516,242.82

注 1：本期资本公积减少见附注五、27。

注 2：其他资本公积变化系购买子公司少数股东股权的购买成本与相应净资产份额之间的差额。

29. 盈余公积

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	419,702,992.34			419,702,992.34
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合 计	419,702,992.34			419,702,992.34

30. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	6,866,618,567.50	—
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		—
调整后年初未分配利润	6,866,618,567.50	—
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,627,261,291.09	—
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	351,972,110.00	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	8,141,907,748.59	

注：根据公司 2009 年度股东大会决议，公司于 2010 年 4 月 30 日以截止 2009 年 12 月 31 日 3,519,721,100 总股数为基数，每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），共计分配利润为 351,972,110.00 元。

31. 营业收入和营业成本

（1）营业收入明细如下：

项 目	本期发生额	上年同期发生额
主营业务收入	11,222,998,447.27	8,289,453,981.26
其他业务收入	21,748,882.66	1,469,419.00
合 计	11,244,747,329.93	8,290,923,400.26

（2）营业成本明细如下：

项 目	本期发生额	上年同期发生额
主营业务成本	7,350,244,284.52	5,167,614,672.10
其他业务成本	15,110,092.23	163,582.15
合 计	7,365,354,376.75	5,167,778,254.25

(3) 主营业务按行业分项列示如下：

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	10,849,409,383.04	7,274,434,772.07	7,998,933,590.13	5,105,338,309.45
其他	373,589,064.23	75,809,512.45	290,520,391.13	62,276,362.65
合 计	11,222,998,447.27	7,350,244,284.52	8,289,453,981.26	5,167,614,672.10

注：其他收入系建筑、装饰、租赁、物业管理、销售代理、展览、服务费等收入。

(4) 主营业务分地区分项列示如下：

地 区	营业收入	营业收入比上年 增减（%）	上年同期营业收入
中国广州	2,435,694,858.44	-10.06	2,708,268,436.81
中国佛山	1,370,164,508.38	18.04	1,160,724,022.17
中国长沙	106,218,081.85	-54.83	235,177,129.68
中国武汉	1,200,140,737.82	164.92	453,022,435.54
中国沈阳	370,054,958.43	-13.90	429,821,144.89
中国北京	1,236,069,554.89	-12.22	1,408,124,982.52
中国重庆	651,832,032.40	-17.90	793,946,122.60
中国成都	692,357,563.00		
中国上海	1,935,996,400.00	1691.44	108,069,498.00
中国包头	571,725,713.45	4,6876.16	1,217,054.95
中国南昌	96,048,398.15	40.66	68,285,597.38
中国长春	114,814,560.09	-87.56	922,797,556.72
中国天津	83,282,378.00		
中国青岛	358,588,564.50		
中国阳江	10,137.87		
合 计	11,222,998,447.27	35.39	8,289,453,981.26

(5) 本期公司前五名客户的营业收入情况：

项 目	营业收入	占公司全部营业收入比例（%）
王晓蒲	62,166,153.00	0.55
重庆中飞商贸有限公司	50,000,000.00	0.45
赵欣	35,134,202.00	0.31
王春妹	26,834,870.00	0.24
赵耀升、于红	16,006,000.00	0.14

项 目	营业收入	占公司全部营业收入比例（%）
合 计	190,141,225.00	1.69

32. 营业税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	616,006,421.50	470,695,975.13	3%、5%或 20%
城建税	35,862,957.25	31,579,843.89	按流转税的 1%-7%
教育费附加	17,831,052.73	14,105,197.20	按流转税的 3%
土地增值税	329,462,082.64	271,829,450.93	增值额的 30%—60%
其他	23,212,602.66	14,835,156.01	
合 计	1,022,375,116.78	803,045,623.16	

33. 投资收益

（1）投资收益明细情况

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,050,000.00	213,563.28
权益法核算的长期股权投资收益	-1,623,783.01	
处置长期股权投资产生的投资收益	52,505,336.66	
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合 计	51,931,553.65	213,563.28

（2）按成本法核算的长期股权投资收益：

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京新保利大厦房地产开发有限公司	1,050,000.00		上期无分红
保利财务有限公司		213,563.28	本期无分红
合 计	1,050,000.00	213,563.28	

（3）按权益法核算的长期股权投资收益：

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
盛世鑫和	-1,405,612.69		上期尚未投资
重工监理	-218,170.32		上期无纳入合并利润
合 计	-1,623,783.01		

(4) 投资收益的说明

本公司投资收益汇回不存在重大限制的。

34. 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	993,655.97	10,338,436.16
二、存货跌价损失	-6,329,938.34	-101,258,933.96
合 计	-5,336,282.37	-90,920,497.80

35. 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	69,760.7	32,453.71
其中：固定资产处置利得	69,760.7	32,453.71
罚款及违约金收入	4,514,355.74	3,109,378.12
其他	4,459,533.07	4,522,044.69
合 计	9,043,649.51	7,663,876.52

36. 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	60,742.17	58,859.80
其中：固定资产处置损失	60,742.17	58,859.80
对外捐赠支出	560,000.00	172,744.68
罚款支出	869,513.42	718,343.39
其他	20,629,308.00	1,877,618.04
合 计	22,119,563.59	2,827,565.91

37. 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	601,930,813.76	505,050,532.42
递延所得税调整	7,494,220.98	17,972,967.73
合 计	609,425,034.74	523,023,500.15

38. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

基本每股收益=P0÷S

$$S= S_0+S_1+S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转

增股本或股票股利分配等增加股份数； S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； S_j 为报告期因回购等减少股份数； S_k 为报告期缩股数； M_0 报告期月份数； M_i 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数； M_j 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

公司存在稀释性潜在普通股的，应当分别调整归属于普通股股东的报告期净利润和发行在外普通股加权平均数，并据以计算稀释每股收益。

在发行可转换债券、股份期权、认股权证等稀释性潜在普通股情况下，稀释每股收益可参照如下公式计算：

稀释每股收益 = $P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中， P_1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

本期归属于普通股股东的净利润 1,627,261,291.09 元，扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 1,631,785,797.60 元，发行在外的普通股加权平均数 4,575,637,430 股。

本期归属于普通股股东的净利润的基本每股收益 = $1,627,261,291.09 / 4,575,637,430 = 0.36$ 元/每股。扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的基本每股收益 = $1,631,785,797.60 / 4,575,637,430 = 0.36$ 元/每股。

39. 其他综合收益

项 目	本期发生额	上期发生额
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计		
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计		
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		

项 目	本期发生额	上期发生额
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小 计		
4.外币财务报表折算差额	-8,090.00	108,291.09
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小 计	-8,090.00	108,291.09
5.其他	-2,027,342.21	-4,677,182.91
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计	-2,027,342.21	-4,677,182.91
合 计	-2,035,432.21	-4,568,891.82

40. 现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
与有关单位往来	246,768,742.48
购房诚意金及代收业主款项	124,362,534.26
其他	43,865,995.40
合 计	414,997,272.14

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
与有关单位往来	79,731,550.99
期间费用	371,639,148.60
其他	129,195,278.38
合 计	580,565,977.97

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	金 额
融资费用	30,330,436.11
合 计	30,330,436.11

41. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		

项 目	本期金额	上期金额
净利润	1,823,392,324.10	1,489,034,047.52
加：资产减值准备	-5,336,282.37	-90,920,497.80
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	30,021,718.99	19,598,934.54
无形资产摊销	608,430.36	86,409.87
长期待摊费用摊销	1,531,823.17	1,276,440.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	9,018.53	26,406.09
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-784,080.00
财务费用（收益以“-”号填列）	10,588,058.02	3,919,986.43
投资损失（收益以“-”号填列）	-51,931,553.65	-213,563.28
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	9,618,252.93	17,776,947.72
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,872,566.38	-15,878.29
存货的减少（增加以“-”号填列）	-33,689,406,384.16	-3,961,241,795.09
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	946,387,928.31	548,169,788.08
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	7,578,153,289.05	7,426,265,904.47
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-23,348,235,943.10	5,452,979,050.88
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	12,550,550,957.13	9,140,547,972.69
减：现金的期初余额	15,227,911,967.21	5,469,760,525.36
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-2,677,361,010.08	3,670,787,447.33

（2）当期取得或处置子公司及其他营业单位的相关情况：

项 目	本期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	
1、取得子公司及其他营业单位的价格	1,478,750.00
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	1,478,750.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	13,336,123.00
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-11,857,373.00
4、取得子公司的净资产	1,917,810.74
流动资产	19,625,723.24
非流动资产	597,934.01

项 目	本期发生额
流动负债	18,305,846.51
非流动负债	
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	
1、处置子公司及其他营业单位的价格	268,348,600.00
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	268,348,600.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	280,935,211.71
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-12,586,611.71
4、处置子公司的净资产	419,496,594.79
流动资产	680,404,295.40
非流动资产	321,980.01
流动负债	261,229,680.62
非流动负债	

（3）现金及现金等价物

项 目	期末数	年初数
一、现金	12,550,550,957.13	15,227,911,967.21
其中：库存现金	14,399,823.30	6,396,827.91
可随时用于支付的银行存款	12,294,013,413.22	14,994,675,961.86
可随时用于支付的其他货币资金	242,137,720.61	226,839,177.44
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	12,550,550,957.13	15,227,911,967.21

六、关联方及关联交易

1. 本企业的母公司情况：

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
中国保利集团公司	实际控制人	国有独资	北京	陈洪生	对集团所属企业的生产经营活动实施组织、协调、管理等	150,000万元	1.95	1.95	是	100012885
保利南方集团有限公司	控股股东	国有独资	广州	张振高	房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、批发及零售贸易等	10,050万元	44.36	44.36		190472278

注：保利南方系保利集团的全资子公司。

2. 本企业的子公司情况：

详见附注四、1 子公司情况。

3. 本企业的合营和联营企业的情况

详见附注五、7 对合营企业投资和联营企业投资。

4. 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海三利实业有限公司（“上海三利”）	同受保利集团控制
保利财务有限公司（“保利财务”）	同受保利集团控制
保利建设开发总公司（“保利建设”）	同受保利南方控制

5. 关联交易情况**1) 关联方交易**

关联方	交易类型	金额	占该项目比例（%）
保利集团注 1	占用资金	950,000,000.00	27.62
保利集团注 1	资金使用费支出	25,508,250.00	3.13
保利集团注 2	担保费	10,750,000.00	100.00
上海三利注 3	占用资金	39,000,000.00	1.13
上海三利注 3	资金使用费支出	1,206,580.00	0.15
保利财务注 4	借款资金	100,000,000.00	0.22
保利财务注 4	资金使用费支出	2,408,445.39	0.30
保利财务注 5	存放存款	301,651,243.78	2.40
保利建设注 6	承建工程	32,398,516.37	0.08
盛世鑫和注 7	退还资金	1,765,220.72	0.02

注 1、报告期内保利集团向本公司提供资金及资金使用费发生情况如下：

2010 年 1 月，保利集团向本公司提供 4.5 亿元，资金占用费按固定利率 4.1% 计算，该款本期已归还。本期发生资金占用费 2,665,000.00 元。

2010 年 1 月，保利集团向本公司提供 5 亿元，资金占用费按固定利率 5.22% 计算。本期发生资金占用费 12,905,000.00 元，欠付 3,335,000.00 元。

2010 年 2 月，保利集团向本公司提供 4.5 亿元，资金占用费按一年期人民银行贷款基准利率加 1% 计算。本期发生资金占用费 9,938,250.00 元，欠付 8,045,250.00 元。

注 2、保利集团为本公司发行公司债券 43 亿元提供担保，年担保费率分别为 0.5%，本期发生担保费 10,750,000.00 元，所欠付担保费本期已支付完毕。

注 3、2004 年 6 月，上海保利和保利上海集团签订了资金占用协议，约定保利上海集团向上海保利提供最高限额为 4,000 万元的资金，资金占用费率按同期人民银行贷款基准利率确定。2006 年保利上海集团注销，其对上海保利的债权转移到上海三利。截至 2010 年 6 月 30 日，上海三利向上海保利提供的资金余额为 3,900 万元，本期发生资金占用费 1,206,580.00 元，欠付 1,164,735.00 元（含往年欠付金额）。

注 4、2009 年 10 月，保利北京与保利财务签订借款合同，保利财务公司向保利北京提供借款 1 亿元，借款利率为 5.13%（如借款期间人民银行调整贷款基准利率，则按利率调整比率上下浮动）。本期发生借款利息 2,408,445.39 元。

注 5、截至 2010 年 6 月 30 日，本公司及保利北京存放于保利财务的存款余额为 301,651,243.78 元，存款利率按照人民银行的相关规定执行。

注 6、根据保利北京、重庆投资与保利建设签订的工程合同，本期该 2 家公司按照工程进度合计需向保利建设支付工程款 32,398,516.37 元。

注 7、本期联营公司盛世鑫和向全资子公司天津香槟退回项目合作款 1,765,220.72 元。

2) 关联方应收应付款项

往来项目	关联公司名称	经济内容	期末余额	期初余额
预付账款	盛世鑫和	预付款	1,955,942,683.28	1,957,707,904.00
其他应付款	保利集团	占用资金及应付的资金使用费、担保费	961,380,250.00	21,811,815.07
其他应付款	上海三利	占用资金及应付的资金使用费	40,164,735.00	42,965,422.50

七、或有事项

1. 担保情况

截止 2010 年 6 月 30 日，本公司为下列子公司提供担保：

被担保单位	债务类型	贷款金额	贷款期限	
			借款日	还款日
华南实业	短期借款	399,699,000	2010.2.1	2010.7.5
保利包头	长期借款	147,800,000	2010.4.2	2012.12.19
	长期借款	190,000,000	2009.9.11	2011.12.25
保利广州	长期借款	200,000,000	2009.3.31	2011.12.12
	长期借款	400,000,000	2010.3.16	2013.3.16
	长期借款	150,000,000	2010.3.26	2012.3.31
	长期借款	600,000,000	2009.4.21	2012.5.26
保利北京	长期借款	330,000,000	2010.6.23	2013.6.22
	长期借款	440,000,000	2010.4.1	2013.4.1
	长期借款	400,000,000	2010.4.1	2013.4.1
	长期借款	400,000,000	2010.4.20	2013.4.20
	长期借款	100,000,000	2009.10.2	2011.10.1
	长期借款	243,450,000	2010.4.23	2013.4.23
	长期借款	100,000,000	2010.6.21	2013.6.21
	长期借款	20,000,000	2010.6.28	2013.6.22
	长期借款	300,000,000	2009.6.18	2012.6.18
	长期借款	750,000,000	2009.6.4	2012.6.4
	长期借款	200,000,000	2009.11.9	2011.11.8
	长期借款	400,000,000	2010.5.13	2013.5.13
金成华	长期借款	633,850,000	2009.10.23	2012.10.22
保利博高华	长期借款	320,000,000	2009.1.16	2012.1.16
	长期借款	40,000,000	2009.2.27	2012.2.27
	长期借款	72,000,000	2010.2.3	2012.1.16

被担保单位	债务类型	贷款金额	贷款期限	
			借款日	还款日
长春六合	长期借款	210,000,000	2009.10.10	2011.10.9
	长期借款	300,000,000	2010.1.14	2012.1.14
	长期借款	300,000,000	2010.4.22	2013.4.22
保利成都	长期借款	280,000,000	2009.10.12	2012.10.11
	长期借款	100,000,000	2009.6.30	2012.6.29
	长期借款	400,000,000	2010.2.26	2012.8.26
	长期借款	100,000,000	2010.6.23	2013.6.23
	长期借款	390,000,000	2009.12.19	2012.11.18
	长期借款	200,000,000	2009.3.31	2012.3.30
	长期借款	186,000,000	2009.12.10	2012.1.3
	长期借款	200,000,000	2010.1.8	2012.6.30
	长期借款	248,000,000	2010.2.24	2013.2.23
	长期借款	320,000,000	2010.3.10	2012.3.9
	长期借款	220,000,000	2010.5.4	2013.5.4
	长期借款	210,000,000	2010.5.26	2013.5.26
丹东保利	长期借款	100,000,000	2009.12.2	2011.12.1
浙江保利	长期借款	300,000,000	2009.6.29	2013.3.17
	长期借款	500,000,000	2009.10.15	2011.12.18
	长期借款	435,000,000	2009.10.28	2012.10.27
湖南保利	长期借款	90,000,000	2009.8.14	2013.3.1
	长期借款	50,000,000	2010.6.18	2013.6.18
	长期借款	265,000,000	2009.10.23	2012.10.22
	长期借款	350,000,000	2009.3.20	2012.3.20
	长期借款	400,000,000	2010.5.14	2013.5.14
	长期借款	100,000,000	2009.10.21	2012.10.20
	长期借款	400,000,000	2010.3.5	2013.3.22
华南实业	长期借款	550,000,000	2010.4.28	2013.3.27
	长期借款	200,000,000	2009.10.22	2012.10.21
	长期借款	280,000,000	2009.3.31	2012.3.31
	长期借款	400,000,000	2009.10.30	2012.10.29
	长期借款	500,000,000	2010.5.18	2013.5.17
	长期借款	390,000,000	2009.3.31	2020.3.31
	长期借款	250,000,000	2009.7.1	2012.7.1
	长期借款	400,000,000	2009.10.22	2012.10.21
	长期借款	300,000,000	2008.12.31	2013.12.30
	长期借款	300,000,000	2009.10.23	2012.10.22
	长期借款	260,000,000	2010.1.3	2011.7.30
	长期借款	200,000,000	2010.1.4	2012.11.26
	长期借款	190,000,000	2010.1.11	2011.8.30
	长期借款	600,000,000	2010.1.27	2022.1.26
	长期借款	360,000,000	2010.2.5	2013.2.4
	长期借款	300,000,000	2010.2.26	2012.2.25

被担保单位	债务类型	贷款金额	贷款期限	
			借款日	还款日
	长期借款	150,000,000	2010.4.28	2013.3.27
广州金地	长期借款	250,000,000	2009.6.30	2012.6.29
	长期借款	250,000,000	2009.11.16	2012.11.15
科学城	长期借款	200,000,000	2009.2.9	2012.2.8
南昌铭雅	长期借款	160,000,000	2010.4.30	2013.4.30
	长期借款	90,000,000	2010.5.31	2013.5.21
保利青岛	长期借款	15,000,000	2008.12.19	2011.12.31
	长期借款	200,000,000	2009.9.18	2012.9.30
	长期借款	361,200,000	2010.1.22	2012.12.25
	长期借款	200,000,000	2010.2.5	2012.2.5
上海建锦	长期借款	200,000,000	2009.1.23	2013.1.11
上海建霖	长期借款	500,000,000	2009.11.12	2011.11.11
	长期借款	700,000,000	2009.7.1	2012.7.1
	长期借款	499,000,000	2010.4.9	2013.4.9
	长期借款	828,000,000	2010.4.22	2013.4.22
	长期借款	500,000,000	2009.9.28	2012.9.29
	长期借款	97,000,000	2010.4.14	2013.1.21
	长期借款	300,000,000	2010.1.25	2012.7.24
上海建雍	长期借款	150,000,000	2009.6.30	2012.6.29
	长期借款	100,000,000	2009.10.28	2012.1.11
	长期借款	640,000,000	2009.6.30	2012.6.29
保利沈阳	长期借款	260,000,000	2010.6.1	2013.6.1
沈阳广田	长期借款	150,000,000	2009.11.16	2011.11.15
	长期借款	270,000,000	2009.9.29	2012.9.28
沈阳恒富	长期借款	200,000,000	2010.4.20	2013.1.14
	长期借款	150,000,000	2009.7.28	2011.7.28
天津保利	长期借款	300,000,000	2009.9.7	2012.9.7
	长期借款	170,000,000	2009.9.25	2012.9.25
	长期借款	300,842,000	2010.3.19	2013.3.18
	长期借款	200,000,000	2010.4.19	2013.4.18
	长期借款	500,000,000	2010.6.23	2013.6.9
	长期借款	45,000,000	2008.10.6	2011.8.31
广州天利	长期借款	140,000,000	2009.10.30	2012.10.29
保利武汉	长期借款	100,000,000	2008.1.4	2011.10.22
	长期借款	200,000,000	2008.1.4	2011.10.16
	长期借款	88,000,000	2008.2.18	2011.10.22
	长期借款	100,000,000	2008.3.3	2011.10.22
	长期借款	201,000,000	2007.10.30	2011.10.22
	长期借款	150,000,000	2009.12.7	2011.12.6
	长期借款	200,000,000	2010.1.8	2013.1.8
	长期借款	350,000,000	2009.10.28	2011.10.10
	长期借款	180,000,000	2010.2.26	2013.2.26

被担保单位	债务类型	贷款金额	贷款期限	
			借款日	还款日
	长期借款	150,000,000	2010.6.9	2013.6.8
	长期借款	200,000,000	2010.6.9	2013.6.8
阳江保利	长期借款	100,000,000	2010.1.19	2013.1.18
	长期借款	250,000,000	2010.1.18	2012.10.20
	长期借款	150,000,000	2010.2.5	2013.2.5
广州怡顺	长期借款	550,000,000	2010.3.19	2013.3.19
重庆投资	长期借款	200,000,000	2009.8.31	2011.8.30
	长期借款	150,000,000	2009.9.25	2012.3.11
	长期借款	300,000,000	2009.8.13	2012.3.31
	长期借款	570,000,000	2009.9.22	2012.9.21
	长期借款	250,000,000	2010.6.25	2013.6.24
	长期借款	800,000,000	2009.12.11	2011.12.10
	长期借款	300,000,000	2010.6.23	2013.6.23
保利包头	一年内到期的非流动负债	110,000,000	2008.12.26	2011.4.18
	一年内到期的非流动负债	40,000,000	2008.12.26	2010.11.18
	一年内到期的非流动负债	270,000,000	2008.9.28	2010.9.20
保利北京	一年内到期的非流动负债	200,000,000	2008.1.14	2011.1.10
	一年内到期的非流动负债	300,000,000	2008.2.1	2011.2.1
	一年内到期的非流动负债	300,000,000	2008.3.7	2011.3.7
	一年内到期的非流动负债	200,000,000	2009.6.18	2011.6.18
保利成都	一年内到期的非流动负债	140,000,000	2009.5.21	2011.5.21
	一年内到期的非流动负债	100,000,000	2009.10.12	2011.5.28
华南实业	一年内到期的非流动负债	235,000,000	2008.2.26	2010.12.28
	一年内到期的非流动负债	40,000,000	2008.10.23	2010.9.24
南昌铭雅	一年内到期的非流动负债	200,000,000	2008.12.30	2010.12.21
辽宁保利	一年内到期的非流动负债	30,000,000	2007.12.25	2010.12.24
保利青岛	一年内到期的非流动负债	38,800,000	2008.12.19	2010-12-31
上海建锦	一年内到期的非流动负债	200,000,000	2008.1.4	2011.1.4
	一年内到期的非流动负债	400,000,000	2008.4.3	2011.4.2
上海建霖	一年内到期的非流动负债	670,000,000	2009.6.30	2011.6.29
广州天利	一年内到期的非流动负债	50,000,000	2009.10.30	2011.4.30
重庆投资	一年内到期的非流动负债	187,500,000	2009.2.3	2011.1.20
	一年内到期的非流动负债	112,500,000	2009.1.23	2011.1.22
	一年内到期的非流动负债	70,000,000	2009.9.25	2011.4.12
	一年内到期的非流动负债	300,000,000	2008.2.4	2011.2.4
合计		37,779,641,000		

2、截止 2010 年 6 月 30 日，子公司为下列公司提供担保：

被担保单位	贷款类型	贷款金额	贷款期限		担保单位
			借款日	还款日	
本公司	长期借款	230,000,000.00	2010.6.2	2012.6.2	华南实业
合计		230,000,000.00			

3、银行按揭贷款担保

本公司本部及下属地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2010 年 6 月 30 日止累计担保余额为人民币 1,700,094.50 万元。担保类型分阶段性担保和全程担保，阶段性担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。截止 2010 年 6 月 30 日，本公司承担阶段性担保额为人民币 1,693,957.82 万元，承担全程担保额为人民币 6,136.68 万元。

4、资产抵押

为取得银行贷款，报告期末本公司将下列资产用于抵押：

资产类别	项目名称	抵押金额（万元）
存货	包头保利花园	4,860.00
	包头保利拉菲公馆	7,590.92
	广州保利克洛维广场	40,430.00
	广州保利世贸中心	201,059.00
	北京保利西山林语西 B 地块	61,293.37
	北京保利西山林语西 C 地块	47,733.69
	北京保利欣苑地下车库	547.92
	武汉保利圆梦城	68,408.00
	成都保利公园 198 一期	30,703.00
	成都保利公园 198 二期	15,591.00
	杭州保利东湾	60,000.00
	长沙保利花园二期	14,177.00
	长沙保利润峰云墅	11,000.00
	长沙保利麓谷林语	40,969.82
	南昌保利国际高尔夫花园	1,101.81
天津保利香槟花园	35,700.00	
佛山保利东湖林语	21,526.00	
小计	662,691.53	
投资性房地产	南海保利水城东广场及酒店	86,468.56
固定资产	北京保利垄上别墅会所	4,639.94

八、承诺事项

截止 2010 年 6 月 30 日，本公司已签订合同（主要为土地和建安合同）但未付的约定资本项目支出共计人民币 1,813,747.51 万元，需在合同他方履行合同约定义务的同时，在若干年内支付，具体如下（单位：万元）：

项 目	合同金额	累计已付款	期末余额	1 年内支付	1~2 年内支付额	2~3 年内支付额
土地受让合同	2,307,758.52	1,332,886.64	974,871.88	922,271.88	52,600.00	
建安工程合同	2,245,965.85	1,412,013.36	833,952.49	701,010.39	132,942.10	
其他约定支出	16,167.19	11,244.05	4,923.14	4,348.59	536.95	37.60
合 计	4,569,891.56	2,756,144.05	1,813,747.51	1,627,630.86	186,079.05	37.60

九、资产负债表日后事项

无。

十、其他重要事项

按照保利北京与盘古氏投资有限公司（以下简称“盘古投资”）2008 年达成的相关协议，盘古投资将其开发建设七星摩根广场 A 座写字楼整栋房产，以 13.7196078 亿元的价格售予保利北京（具体情况详见公司 2008 年度财务报告）。在约定时间内，盘古投资未支付回购款也未能完工验收和交付该房产，已构成违约。经北京仲裁委员会裁决，保利北京与盘古投资于 2009 年 7 月 27 日达成《仲裁和解协议书》约定：

保利北京同意在收到盘古投资支付违约金和退还购房款后，按以下约定的条件为盘古投资解除《北京市商品房预售合同》相应面积的房产：

1、盘古投资在 2009 年 10 月 31 日前向保利北京退还购房款的，从合同约定交楼之日（2008 年 12 月 1 日）起，盘古投资按购房款的每日万分之五的标准向保利北京计付违约金。在此基础上保利北京为盘古投资解除相应的商品房预售合同。盘古投资在 2009 年 11 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日期间继续向保利北京退还购房款的，除按照上述约定违约金标准执行外，盘古投资还需按每日万分之二点五的标准支付该剩余面积自 2008 年 12 月 1 日起至该笔退房款到账之日的解约赔偿金。

2、对截止 2010 年 1 月 1 日未被付款解除预售合同的房屋，不再办理预售合同的解除手续，由保利北京作为产权人持有剩余房产。盘古投资对保利北京所持有的房产按购房款的每日万分之五支付延期交楼违约金。

截至 2009 年 12 月 31 日，盘古投资已向保利北京支付 7 亿元，保利北京共解除七星摩根 A 座写字楼面积 55647 平方米。由于盘古投资未能按时将其余款项支付给保利北京，尚有 76528

平方米的房屋未解除预售合同。

公司在政泉项目总计投入 8 亿元，目前累计收回资金 8 亿元。

保利北京依据仲裁裁决书及仲裁和解协议书，现正进行强制执行和解过程中。

十一、母公司财务报表重要项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款按种类列示如下：

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大的应收账款								
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款								
其他不重大应收账款	114,817,609.22	100.00	5,740,880.46	5	123,675,356.99	100.00	6,183,767.85	5
合 计	114,817,609.22	100.00	5,740,880.46	5	123,675,356.99	100.00	6,183,767.85	5

(2) 应收账款账龄分析：

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	112,819,318.67	98.26	5,640,965.93	123,376,767.44	99.76	6,168,838.37
1 至 2 年	1,998,290.55	1.74	99,914.53	298,589.55	0.24	14,929.48
2 至 3 年			-			
3 年以上			-			
合 计	114,817,609.22	100.00	5,740,880.46	123,675,356.99	100.00	6,183,767.85

(3) 本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款情况。

(4) 应收账款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
招商银行股份有限公司 广州分行	客户	76,550,000.00	1 年以内	66.67
黎彪	客户	8,207,747.77	1 年以内	7.15
福建省佳美集团公司	客户	1,066,691.06	1 年以内	0.93
袁峰	客户	724,589.55	1 年以内	0.63
张文红	客户	650,000.00	1 年以内	0.57
合计		87,199,028.38		75.95

2. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露:

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	23,444,356,884.29	99.95			15,052,964,050.03	92.12		
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款								
其他不重大其他应收款	12,416,456.20	0.05	620,822.81	5	1,287,900,786.7	7.88	1,190,227.81	5
合计	23,456,773,340.49	100.00	620,822.81		16,340,864,836.73	100.00	1,190,227.81	

(2) 其他应收款账龄分析:

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内	23,451,801,638.57	99.98	372,237.71	16,325,638,139.96	99.91	428,892.97
1至2年	399,508.17	0.00	19,975.41	3,867,379.64	0.02	193,368.98
2至3年	4,572,193.75	0.02	228,609.69	11,359,317.13	0.07	567,965.86
3年以上						
合计	23,456,773,340.49	100.00	620,822.81	16,340,864,836.73	100.00	1,190,227.81

(3) 本报告期其他应收款中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(4) 其他应收款金额前五名单位情况:

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
保利(天津)房地产开发有限公司	本公司子公司	4,005,451,501.70	1年以内	17.07
保利(北京)房地产开发有限公司	本公司子公司	3,191,542,993.36	1年以内	13.60
保利江苏房地产发展有限公司	本公司子公司	2,335,143,706.90	1年以内	9.96
广州市琶洲投资有限公司	本公司子公司	1,899,216,951.79	1年以内	8.10
江苏保利宁远房地产开发有限公司	本公司子公司	1,850,321,665.55	1年以内	7.89
合计	——	13,281,676,819.30	——	56.62

3. 长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
保利广州	成本法	10,200,000.00	10,200,000.00		10,200,000.00	51	51				133,287,786.00
保利增城	成本法	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00	100	100				
科学城	成本法	30,000,000.00	60,151,633.08		60,151,633.08	100	100				
华储公司	成本法	5,513,643.69	5,513,643.69		5,513,643.69	87.5	87.5				
保利华南	成本法	94,953,633.62	100,000,000.00		100,000,000.00	100	100				
大埔项目	成本法	65,000,000.00	65,000,000.00		65,000,000.00	50	50				
广州物业	成本法	4,614,738.86	4,500,000.00		4,500,000.00	90	90				
保利地产会所	成本法	2,400,000.00	2,400,000.00		2,400,000.00	80	80				
富利设计	成本法	600,000.00	600,000.00		600,000.00	60	60				
保利代理	成本法	12,347,853.92	12,347,853.92		12,347,853.92	100	100				
保利数码	成本法	4,500,000.00	4,500,000.00		4,500,000.00	50	50				1,000,000.00
富利建安	成本法	50,000,000.00	133,137,341.43		133,137,341.43	100	100				
保利国贸	成本法	51,000,000.00	51,000,000.00		51,000,000.00	51	51				
保利会展	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100	100				
佳利装饰	成本法	35,695,700.00	35,695,700.00		35,695,700.00	99	99				
保利沈阳	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00	60	60				
沈阳盛华	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00	4,888,638.90	9,888,638.90	55	55				13,594,200.00
辽宁保利	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00		80,000,000.00	80	80				
保利北京	成本法	301,197,210.30	301,197,210.30		301,197,210.30	99.17	99.17				
金成华	成本法	22,500,000.00	22,500,000.00		22,500,000.00	75	75				
上海保利	成本法	60,865,617.21	60,870,386.26		60,870,386.26	61	61				
上海建乔	成本法	18,000,000.00	18,000,000.00		18,000,000.00	90	90				31,500,000.00
上海建锦	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100	100				
重庆投资	成本法	97,500,000.00	97,500,000.00		97,500,000.00	97.5	97.5				
重庆高尔夫	成本法	46,301,526.23	46,301,526.23		46,301,526.23	90	90				
湖南保利	成本法	40,017,582.83	39,603,534.61		39,603,534.61	80	80				
保利武汉	成本法	107,280,000.00	107,280,000.00		107,280,000.00	99	99				
保利包头	成本法	44,000,000.00	44,000,000.00		44,000,000.00	55	55				44,798,600.00
香港恒利	成本法	915,200.00	915,200.00		915,200.00	100	100				
江西金通泰	成本法	22,500,000.00	22,500,000.00		22,500,000.00	75	75				
长春六合	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00		80,000,000.00	80	80				
保利博高华	成本法	105,000,000.00	105,000,000.00		105,000,000.00	70	70				

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
青岛安信	成本法	51,000,000.00	51,000,000.00		51,000,000.00	51	51				
保利成都	成本法	180,000,000.00	180,000,000.00	20,000,000.00	200,000,000.00	100	100				
保利西安	成本法	700,000.00	700,000.00		700,000.00	70	70				
上海建霖	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100	100				
南昌铭雅	成本法	112,894,545.68	112,894,545.68		112,894,545.68	60	60				
沈阳广田	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	100	100				
保利杭州	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100	100				
广州天利	成本法	110,710,800.00	110,710,800.00		110,710,800.00	51	51				
保利天津	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00	100	100				
广州金地	成本法	39,939,666.56	39,939,666.56		39,939,666.56	100	100				
青岛实业	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100	100				
保利阳江	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00	100	100				
长春恒富	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100	100				
保利锦汉	成本法	1,632,000.00	1,632,000.00		1,632,000.00	51	51				40,800,000.00
君兰置业	成本法	4,000,000.00	4,000,000.00		4,000,000.00	40	40				
保利财务	成本法	35,000,000.00	35,000,000.00		35,000,000.00	10	10				
广东重工	成本法	10,567,840.00	10,567,840.00		10,567,840.00	60	60				
佛山保利	成本法	200,000.00	200,000.00		200,000.00	1	1				
成都保蓉	成本法	25,500,000.00	25,500,000.00		25,500,000.00	51	51				
琶洲投资	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00		80,000,000.00	80	80				
保利江苏	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100	100				
杭州建屹	成本法	49,000,000.00	49,000,000.00		49,000,000.00	49	49				
江苏宁远	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100	100				
保利大连	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100	100				
广州金诺	成本法	9,000,000.00	9,000,000.00		9,000,000.00	60	60				
青岛广惠	成本法	100,000,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00	100	100				
保利海陵岛	成本法	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00	100	100				
合计		3,289,047,558.90	3,206,858,881.76	224,888,638.90	3,431,747,520.66	—	—	—			264,980,586.00

4. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入明细如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	649,096,979.20	2,172,314,099.10
其他业务收入		
营业收入合计	649,096,979.20	2,172,314,099.10

(2) 营业成本明细如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本	444,440,524.58	1,146,906,797.01
其他业务成本		
营业成本合计	444,440,524.58	1,146,906,797.01

(3) 主营业务按行业分项列示如下：

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	628,099,460.00	442,486,584.10	2,163,853,575.70	1,143,470,623.63
其他	20,997,519.20	1,953,940.48	8,460,523.40	3,436,173.38
合 计	649,096,979.20	444,440,524.58	2,172,314,099.10	1,146,906,797.01

(4) 本期公司前五名客户的营业收入情况：

项 目	营业收入	占公司全部营业收入比例(%)
王晓蒲	62,166,153.00	9.58
徐俊	6,399,293.00	0.99
崔亚琴	5,522,553.00	0.85
朱少群	5,405,953.00	0.83
王骏	2,623,808.00	0.40
合 计	82,117,760.00	12.65

5. 投资收益

(1) 投资收益明细情况

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	264,980,586.00	458,626,563.28
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合 计	264,980,586.00	458,626,563.28

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
保利广州	133,287,786.00		上期无分红
保利包头	44,798,600.00		上期无分红
保利锦汉	40,800,000.00		上期无分红
合 计	218,886,386.00		上期无分红

注：上述单位投资收益占利润总额的5%以上。

（3） 投资收益的说明

投资收益汇回不存在有重大限制。

6. 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	365,852,386.86	1,057,715,337.45
加：资产减值准备	-1,012,292.39	-93,809,184.87
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,210,407.82	4,284,103.93
无形资产摊销	410,910.51	10,418.18
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		-784,080.00
财务费用（收益以“－”号填列）		
投资损失（收益以“－”号填列）	-264,980,586.00	-458,626,563.28
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	253,073.10	24,402,949.34
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-211,898.27	-15,878.29
存货的减少（增加以“－”号填列）	-437,660,100.84	766,988,140.04
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-5,330,797,695.75	-694,826,782.81
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,470,928,769.75	-636,612,763.15
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-4,196,007,025.21	-31,274,303.46
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,810,135,618.46	1,290,964,373.50
减：现金的期初余额	2,664,085,741.96	886,574,434.57
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	146,049,876.50	404,389,938.93

十二、补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》[证监会公告（2008）43 号]，本公司非经常性损益如下：

项 目	金 额	说 明
1. 非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	9,018.53	
2. 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的的税收返还、减免		
3. 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
4. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
5. 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		
6. 非货币性资产交换损益		
7. 委托他人投资或管理资产的损益		
8. 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
9. 债务重组损益		
10. 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
11. 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
12. 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
13. 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
14. 除同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		
15. 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
16. 对外委托贷款取得的损益		
17. 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
18. 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
19. 受托经营取得的托管费收入		
20. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-13,084,932.61	
21. 其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	-13,075,914.08	
22. 所得税影响额	2,780,415.57	
23. 少数股东权益影响额（税后）	5,770,992.00	
合 计	-4,524,506.51	

2. 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益（人民币元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	6.31	0.36	0.36
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.33	0.36	0.36

3. 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 资产负债表项目：

项 目	期末数	期初数	增减额	增减幅度(%)	主要原因
存货	93,788,326,086.45	60,098,919,702.29	33,689,406,384.16	56.06	加大项目投入和项目拓展,经营规模扩大
投资性房地产	1,480,511,611.50	807,387,936.03	673,123,675.47	83.37	南海保利水城等经营物业投入使用
应交税费	-2,447,214,997.05	-974,886,522.44	-1,472,328,474.61	-151.03	销售回款增加,相应预缴税金增加
其他应付款	3,439,713,421.73	2,376,757,582.36	1,062,955,839.37	44.72	集团资金支持增加
短期借款	659,699,000.00	308,019,786.77	351,679,213.23	114.17	根据经营规模扩大的资金需求,适当增加借款规模
一年内到期的非流动负债	4,873,800,000.00	3,690,595,000.00	1,183,205,000.00	32.06	
长期借款	39,869,178,712.27	20,249,781,838.75	19,619,396,873.52	96.89	

(2) 利润表项目：

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	11,244,747,329.93	8,290,923,400.26	2,953,823,929.67	35.63	公司业务增长,收入结转增加
营业成本	7,365,354,376.75	5,167,778,254.25	2,197,576,122.50	42.52	营业收入增长,相应成本结转所致
资产减值损失	-5,336,282.37	-90,920,497.80	85,584,215.43	94.13	上期存货跌价准备转回较多
投资收益	51,931,553.65	213,563.28	51,717,990.37	24,216.71	本期处置广州保利康桥产生收益较多
少数股东损益	196,131,033.01	92,978,110.24	103,152,922.77	110.94	本期合作项目结转利润的比重较大

保利房地产（集团）股份有限公司

2010年8月6日