

保利房地产（集团）股份有限公司

600048

 保利[®]地产 | 和者筑善

2011 年半年度报告

二零一一年八月

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	17
七、财务报告（未经审计）	21
八、备查文件目录	21

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	张曦

公司负责人宋广菊、主管会计工作负责人朱铭新及会计机构负责人张曦声明：保证本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

(七) 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	180,285,120,782.38	152,327,972,577.53	18.35
所有者权益（或股东权益）	31,540,086,958.13	29,709,290,130.47	6.16
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	5.3023	6.4929	-18.34
	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	3,937,621,612.27	2,445,893,272.92	60.99
利润总额	3,956,611,587.20	2,432,817,358.84	62.63
归属于上市公司股东的净利润	2,794,611,968.67	1,627,261,291.09	71.74
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,784,489,332.78	1,631,785,797.60	70.64
基本每股收益(元)	0.47	0.27	71.74
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.47	0.27	70.64
稀释每股收益(元)	0.47	0.27	71.74
加权平均净资产收益率(%)	9.13	6.31	增加 2.82个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-8,264,022,346.53	-23,348,235,943.10	64.61
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	-1.3893	-5.1027	72.77

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	-4,507,163.48
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	23,497,138.41
所得税影响额	-5,061,913.98
少数股东权益影响额（税后）	-3,805,425.06
合 计	10,122,635.89

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	80,845,765	1.77	24,253,730	24,253,730	105,099,495	1.77
1、国家持股						
2、国有法人持股	80,845,765	1.77	24,253,730	24,253,730	105,099,495	1.77
3、其他内资持股						
其中：境内非国有法人持股						
境内自然人持股						
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	4,494,791,665	98.23	1,348,437,499	1,348,437,499	5,843,229,164	98.23
1、人民币普通股	4,494,791,665	98.23	1,348,437,499	1,348,437,499	5,843,229,164	98.23
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	4,575,637,430	100.00	1,372,691,229	1,372,691,229	5,948,328,659	100.00

1、股份变动的批准情况

2011年3月22日，2010年度资本公积金每10股转增3股的方案经公司2010年度股东大会批准。

2、股份变动的过户情况

公司2010年度资本公积金转增股份已于2011年5月17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	153,063 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	2,638,417,041	0	冻结 101,400,000
广东华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	2.24	133,048,000	0	质押 59,315,100
中国保利集团公司	国有法人	1.95	115,859,735	105,099,495	0
博时价值增长证券投资基金	其他	1.92	114,400,000	0	0
国信证券股份有限公司	其他	1.14	67,600,000	0	0
百年化妆护肤品有限公司	境内非国有法人	0.89	53,232,399	0	0
张克强	境内自然人	0.84	49,715,141	0	0
中国农业银行—富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	其他	0.82	48,812,771	0	0
朱前记	境内自然人	0.80	47,878,656	0	0
中国建设银行—博时价值增长贰号证券投资基金	其他	0.70	41,600,000	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	2,638,417,041	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	133,048,000	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	114,400,000	人民币普通股
国信证券股份有限公司	67,600,000	人民币普通股
百年化妆护理品有限公司	53,232,399	人民币普通股
张克强	49,715,141	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	48,812,771	人民币普通股
朱前记	47,878,656	人民币普通股
中国建设银行—博时价值增长贰号证券投资基金	41,600,000	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002 沪	34,687,872	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	本公司第三大股东中国保利集团公司持有本公司第一大股东保利南方集团有限公司 100% 的股权；本公司第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；博时价值增长证券投资基金和中国建设银行—博时价值增长贰号证券投资基金同为博时基金管理有限公司管理的基金；未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其它股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。	

备注：保利南方集团有限公司持有的本公司 10140 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	105,099,495	2012 年 7 月 14 日	105,099,495	2009 年非公开发行限售 36 个月

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、国有股划转社保基金会有关情况

(1) 根据财政部、国资委、证监会、社保基金会于 2009 年 6 月 19 日联合下发的《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》（财企[2009]94 号）及《中华人民共和国财政部国务院国有资产监督管理委员会中国证券监督管理委员会全国社会保障基金理事会公告》（2009 年第 63 号）的规定，公司控股股东保利南方集团有限公司（以下简称“保利南方”）应按公司首次公开发行股票的实际发行股份数量 15000 万股的 10%（含后续送转股产生的孳生股份）划转至社保基金会持有。根据有关规定，保利南方持有的本公司股份 10140 万股和 3042 万股分别于 2009 年 6 月 22 日和 2011 年 7 月 8 日实施冻结。

(2) 2011 年 7 月 12 日，保利南方持有的本公司股份 13182 万股划转至社保基金会，并变更登记到社保基金会账户，同时对相应股份予以解冻。

(3) 上述划转完成后，保利南方持有本公司股份由 2,638,417,041 股减少至 2,506,597,041 股，公司实际控制人中国保利集团公司与其全资子公司保利南方合计持有本公司股份 2,622,456,776 股，占公司总股本的 44.0873%。

(三) “08 保利债” 债券持有人情况

报告期末债券持有人总数	302 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—万能保险产品	279,975,000	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
中英人寿保险有限公司	210,000,000	4.88
中国平安保险（集团）股份有限公司	210,000,000	4.88
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
中国平安人寿保险股份有限公司	200,000,000	4.65
中国人寿保险（集团）公司	190,000,000	4.42
嘉禾人寿保险股份有限公司—万能—一个险万能	150,000,000	3.49
长城人寿保险股份有限公司—自有资金	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	9,100,000	2,730,000	0	11,830,000	注 1
张振高	董事	0	0	0	0	
王小朝	董事	10,545,600	3,163,680	0	13,709,280	注 1
张玲	董事	5,171,123	1,551,337	0	6,722,460	注 1
朱铭新	董事、总经理	0	0	0	0	
魏明海	独立董事	0	0	0	0	
张恒山	独立董事	0	0	0	0	
张礼卿	独立董事	0	0	0	0	
陈凯	监事会主席	6,170,000	1,800,000	370,000	7,600,000	注 1、注 2
刘军才	监事	0	0	0	0	
李晶	职工监事	0	0	0	0	
张曦	副总经理兼财务总监	0	0	0	0	
刘平	副总经理	3,131,063	939,319	0	4,070,382	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	2,028	609	0	2,637	注 1
罗峰	离任董事	0	0	0	0	
秦荣生	离任独立董事	0	0	0	0	

注 1：资本公积金转增股本。

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

（二）新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

1、报告期内事项：

2011 年 3 月 22 日，经公司 2010 年度股东大会审议通过，同意选举朱铭新先生为公司第三届董事，同意选举张礼卿先生为公司第三届独立董事，任期均自 2011 年 3 月 22 日至 2012 年 3 月 9 日。秦荣生先生不再担任公司独立董事。

2011 年 4 月 28 日，因工作原因，罗峰先生申请辞去公司董事职务。根据《公司章程》的有关规定，罗峰先生的辞职自辞职报告送达公司董事会时生效。

2、报告期后至本报告披露前事项：

2011 年 7 月 26 日，经公司 2011 年第二次临时股东大会审议通过，同意选举彭碧宏先生为公司第三届董事，任期自 2011 年 7 月 26 日至 2012 年 3 月 9 日。

五、董事会报告

（一）报告期内整体经营情况的讨论与分析

1、市场形势回顾

报告期内，中国经济在复杂多变的国际政治经济形势下继续保持平稳较快增长，实现国内生产总值 20.45 万亿元，同比增长 9.6%；国内通胀压力持续增大，上半年 CPI 同比上涨 5.4%。

报告期内，房地产市场保持稳定增长，全国实现商品房销售面积 4.44 亿平方米、销售金额 24589 亿元，同比分别增长 12.9%和 24.1%；上半年商品房销售均价 5538 元/平方米。报告期内，全国实现房地产开发投资 26250 亿元，同比增长 32.9%，较 2010 年同期回落 5.2 个百分点。

2011 年 1 月 26 日“新国八条”出台以来，国家持续通过限购、限贷、税收等手段加大房地产市场调控。已实施限购的一二线城市商品房成交面积同比出现下降，非限购的三四线城市商品房成交面积仍保持较快增长。报告期内投资性购房需求得到有效控制，市场成交以满足刚性居住需求的中小户型普通住宅为主，商用物业也受到一定程度的追捧。上半年新增房地产贷款 7912 亿元，比 2010 年同期少增 5985 亿元，行业资金面持续收紧。

2、经营业绩回顾

报告期内，公司坚持以发展为主题，以抢资金、抢市场、抢进度为重点，积极应对日益严厉的行业调控和激烈的市场竞争，坚定信心、顺应形势，取得了良好的经营业绩。

（1）报告期内，公司实现签约销售金额 395 亿元，实现签约销售面积 341 万平方米，同比分别增长 81.4%和 27.6%，销售均价 11575 元/平方米，与 2010 年下半年基本持平。6 月份，公司实现签约销售金额 114 亿元，单月销售金额首次突破 100 亿元。报告期内，公司的市场占有率较 2010 年提升 0.25 个百分点，达到 1.6%；24 个有项目销售的城市中有 16 个销售业绩进入当地市场前三名。

报告期内，公司坚持以普通住宅开发为主的产品定位，以满足刚性居住需求为主的中小户型产品占上半年住宅销售面积的近 80%。同时，公司顺应市场需求，主动加大写字楼、公寓、商铺等商用物业的推售力度，实现签约销售金额 109 亿元。

（2）报告期内，公司实现营业收入 152 亿元、净利润 28 亿元，同比分别增长 35.1%和 71.7%。房地产结转面积 165 万平方米、结转收入 144 亿元，同比分别增长 17.2%和 32.3%；房地产业务结算毛利率 40.7%，较 2010 年度提升了 7.5 个百分点。报告期内房地产业务结算毛利率出现较大回升，主要是报告期内广州保利中环广场和北京保利西山林语等高毛利率项目的结算。

（3）报告期内，公司资产规模保持适度增长，截至 6 月 30 日，公司总资产和净资产分别为 1803 亿元和 315 亿元，较 2010 年底分别增长 18.4%和 6.2%。报告期内，公司保持了稳健的资金平衡，实现房地产直接投资 349 亿元，其中支付土地费用 229 亿元；实现房地产销售回笼 319 亿元，新增银行贷款 216 亿元（净增银行贷款 88 亿元），期末公司账面货币资金余额 176 亿元。

（4）报告期内，公司抓住市场机会，拓展了 13 个房地产项目，其中 12 个以底价获取，新增容积率建筑面积 456 万平方米，平均楼面地价 2269 元/平方米，较 2010 年下降了 27%。

公司继续完善区域布局，报告期内新进郑州、合肥、宁波、德阳、通化等 5 个城市。截至 6 月 30 日，公司已进入城市 38 个，共有在建拟建项目 148 个，占地面积 3203 万平方米，容积率建筑面积 5808 万平方米。报告期内，公司实现新开工 773 万平方米，在建面积 2161 万平方米。

(5) 报告期内，公司建立和完善了项目管理、销售管理和财务管理等三大信息系统，有效加强了内部控制，提升了公司的管理效率和管理水平。同时，公司加大了绿色建筑和住宅精装修的推广力度，制定了公司未来五年的绿色建筑和住宅精装修发展规划，并制定了相应的技术标准和发展目标。

(6) 报告期内，公司品牌价值进一步提升，先后获得由国务院企业研究所、清华大学房地产研究所和中指数研究院联合评选的沪深上市公司综合实力、财富创造能力及投资价值第二名，社会责任第三名；荣登住建部政策研究中心“中国责任地产 TOP 10”，获“中国房地产企业社会责任年度领袖”；获 21 世纪报系评选的上市公司最佳董事会等荣誉称号。

3、展望和对策

目前，欧美债务危机和国际地缘政治动荡均增加了全球经济复苏的不确定性，在复杂的国际政治经济形势下，下半年中国经济发展将面临更大的挑战。“保增长、控通胀”仍将成为下半年的经济主题，预期货币政策仍将保持上半年的紧缩状态。

2011 年 7 月 12 号，国务院常务会议出台“新国五条”，重申了坚持房地产行业调控方向不动摇、调控力度不放松的态度。预期下半年随着行业调控措施的持续落实，市场供应量的持续增大和行业资金的持续紧缩，市场不排除出现局部波动的可能。

下半年，公司将继续密切关注政策和市场形势变化，采取灵活经营策略，控制经营风险，保障公司经营业绩的稳健增长。

- (1) 继续坚持以满足刚性居住需求的中小户型普通住宅为主，抢占市场。
- (2) 积极抢占银行信贷资源，加快销售回笼，确保资金平衡。
- (3) 根据市场形势变化，合理控制投资节奏。
- (4) 加强产品创新，不断提升产品品质和客户满意度，大力推广绿色建筑和住宅精装修。
- (5) 实施项目目标成本的动态管理，有效控制项目开发成本。

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：万元 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	13,925,708.06	10,989,814.22	2,935,893.84	26.71	房地产项目地价和工程投入增加
预收款项	6,879,194.27	5,154,432.85	1,724,761.42	33.46	销售回笼款增加
应交税费	-453,018.54	-147,809.11	-305,209.43	-206.49	所得税汇算清缴及预缴税金增加
其他应付款	911,941.22	687,351.39	224,589.83	32.67	保利集团资金支持 and 子公司合作方对等投入资金增加
短期借款	144,640.00	45,000.00	99,640.00	221.42	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	1,025,609.79	688,380.00	337,229.79	48.99	
长期借款	5,142,484.05	4,702,937.84	439,546.21	9.35	
实收资本	594,832.87	457,563.74	137,269.13	30.00	资本公积转增股本

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	1,519,103.74	1,124,474.73	394,629.01	35.09	公司业务增长，收入结转增加
营业税金及附加	177,246.53	102,237.51	75,009.02	73.37	营业收入增长，相应税金增加
销售费用	42,352.50	28,263.67	14,088.83	49.85	销售额增长，相应费用增加

管理费用	32,378.77	22,004.09	10,374.68	47.15	公司业务和经营规模扩大，相应费用增加
所得税费用	108,848.46	60,942.50	47,905.96	78.61	利润总额增长，相应所得税费用增加
少数股东损益	7,351.50	19,613.10	-12,261.60	-62.52	本期合作项目结转利润的比重较小

(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	-826,402.23	-2,334,823.59	1,508,421.36	64.61	房款回笼增加、地价支付减少
投资活动产生的现金流量净额	-32,389.09	-5,059.17	-27,329.92	-540.21	取得子公司支付的现金增加
筹资活动产生的现金流量净额	701,892.44	2,072,147.20	-1,370,254.76	-66.13	净增加银行借款减少

(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	224,652,994.01	占采购总额的比重	19.33%
前五名销售客户销售金额合计	200,452,344.00	占销售总额的比重	1.32%

(4) 主要控股公司经营情况及业绩

单位:万元 币种:人民币

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
上海保利建锦房地产有限公司	上海保利林语溪等	房 地 产 开 发 、 经 营 等	5,000.00	1,205,674.63	143,880.20	62,158.58
保利华南实业有限公司	南海保利花园等		10,000.00	1,436,412.83	165,473.44	49,453.59
保利(重庆)投资实业有限公司	重庆保利心语等		10,000.00	916,833.84	116,191.41	33,114.78
广州金地房地产开发有限公司	广州保利中宇广场等		1,000.00	133,027.73	27,382.80	27,698.85
保利(北京)房地产开发有限公司	北京保利西山林语等		30,000.00	2,011,850.39	251,153.94	23,152.79

5、公司 2011 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	总建筑面积	容积率面积	上半年开工面积	上半年竣工面积	累计开工面积	累计竣工面积	上半年签约面积
1	广州保利V座	广州市珠江新城洗村路中段	写字楼	在建	51.00%	102345	12882	204959	148851	0	0	204959	0	28150
2	广州保利克洛维广场	广州市珠江新城华强路东段	写字楼	在建	51.00%	78049	6381	76979	57432	0	0	76979	0	2000
3	广州保利中环广场	广州市越秀区建设大马路	综合	在建	100.00%	164548	25181	286700	213081	0	76324	286700	169528	0
4	广州保利中汇广场	广州市天河区林和西路	综合	在建	60.00%	72350	10217	122563	97128	0	0	122563	0	44747
5	广州保利中字广场	广州市天河区天河北路628号	综合	在建	100.00%	46306	11417	73878	54032	0	73878	73878	73878	302
6	广州保利中辰广场	广州市天河区龙口西路3号	综合	在建	51.00%	55086	8682	79454	66983	0	0	79454	0	17562
7	广州保利香雪山	广州市萝岗区科学城西环路	住宅	在建	100.00%	204566	224125	295646	224125	0	41235	295646	273867	1308
8	广州保利总部基地项目	广州市萝岗区科学城育星路	综合	在建	100.00%	47439	34678	89270	66829	89270	0	89270	0	0
9	广州保利世界贸易中心	广州市海珠区琶洲会展中心南侧	综合	在建	51.00%	390549	118613	537099	371805	0	0	507311	382296	41281
10	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	在建	80.00%	1148872	288129	1347949	1042041	0	0	329902	0	0
11	广州保利西海岸	广州市白云区金沙洲彩滨北路	住宅	在建	100.00%	701895	204961	722911	573891	120242	0	326859	0	40508
	广州保利星海花园	广州市白云区金沙洲彩滨北路	住宅	在建	100.00%	151744	54854	196641	153591	76582	0	175652	0	39698
12	广州保利春天里	广州市白云区金沙洲悦峰一街	住宅	在建	100.00%	22671	18055	39885	32499	0	0	39885	0	208
13	广州保利白云新城项目	广州市白云区云城东路	住宅	拟建	51.00%	490078	66483	223526	175631	0	0	0	0	0
14	广州保利紫薇花园	广州市白云区汇侨中路	住宅	在建	50.00%	52294	60396	142338	120882	0	0	142338	129774	0
15	广州保利芳村项目	广州市荔湾区旧龙溪路高尔夫球场D、E地块	住宅	拟建	100.00%	352681	103566	393125	281965	0	0	0	0	0
16	广州保利芳村G地块*	广州市荔湾区旧龙溪路高尔夫球场G地块	住宅	拟建	100.00%	177494	63906	249740	178937	0	0	0	0	0
17	广州保利公馆2010	广州市番禺区石楼镇亚冠街1号	住宅	在建	100.00%	77300	64955	166526	116919	0	32000	166526	111321	308
18	广州保利香槟公馆 (原市良路项目)	广州市番禺区市良路	住宅	拟建	100.00%	46278	22978	71026	50552	0	0	0	0	0
19	广州增城保利东江首府	广州市增城市新塘镇新塘大道东	住宅	在建	100.00%	452389	312365	838387	687203	234186	0	430561	0	31033
20	上海保利香槟花园	上海市杨浦区扬州路江浦路	住宅	在建	76.60%	110521	37279	136221	112244	0	0	27516	27516	33
21	上海保利海上五月花	上海市嘉定区永靖路899弄	住宅	在建	100.00%	201491	234952	393232	321118	3719	0	339261	295404	4950
22	上海保利梧桐语	上海市嘉定区和政路	住宅	在建	100.00%	89146	39106	80317	67312	0	0	80317	0	4324
23	上海保利叶上海	上海市宝山区菊太路1198弄	住宅	在建	100.00%	582778	408374	704113	561069	24798	0	652227	361842	40232
24	上海保利叶语	上海市宝山区宝菊路22弄	住宅	在建	100.00%	365002	241796	486361	403913	0	0	374021	0	116898
25	上海保利大场镇项目*	上海市宝山区大场镇	住宅	拟建	100.00%	385389	98805	238155	197610	0	0	0	0	0
26	上海保利林语溪	上海市浦东新区秀沿西路68弄	住宅	在建	100.00%	158911	120573	193388	144688	0	193388	193388	193388	90
27	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	写字楼	拟建	100.00%	495684	37015	136836	88836	0	0	0	0	0
28	上海保利临港新城项目	上海市浦东新区临港新城中心区一期建设区	住宅	拟建	100.00%	192238	141692	186092	141692	0	0	0	0	0
29	上海保利茉莉公馆	上海市浦江镇中心河以南C1-1、2和A3地块	住宅	在建	100.00%	390059	199334	274056	242867	100870	0	100870	0	0
30	上海保利马桥项目*	上海市马桥旗忠基地	住宅	拟建	100.00%	109756	64654	196269	155170	0	0	0	0	0
31	北京保利西山林语	北京市海淀区黑龙潭路	住宅	在建	100.00%	844382	639732	1193370	922680	0	0	507123	498361	26053

保利房地产（集团）股份有限公司 2011 年半年度报告

32	北京保利花园	北京市密云县阳光街	住宅	在建	100.00%	117089	178099	349037	315580	111180	48058	349037	84573	127608
33	北京保利嘉园	北京市朝阳区常营乡朝阳北路	住宅	在建	100.00%	193298	118212	401433	368849	0	5312	401433	379818	3182
34	北京保利东郡	北京市朝阳区石佛营里东路	住宅	在建	100.00%	430882	46188	172689	129326	31714	0	172689	0	0
35	北京保利中央公园 (含国际广场)	北京市朝阳区阜安路	综合	拟建	100.00%	715132	95018	327951	280790	0	0	0	0	0
36	北京保利茉莉公馆	北京市大兴区兴华大街	住宅	在建	100.00%	262338	89248	284883	224883	5343	0	284883	0	13521
37	北京保利新茉莉公馆 (原生物医药基地项目)	北京市大兴区地铁4号线天宫院站	住宅	拟建	100.00%	538925	156018	505907	404907	0	0	0	0	0
38	北京保利罗兰香谷 (原沙河项目)	北京市昌平区沙阳路南	住宅	拟建	90.00%	144368	57753	135314	115506	0	0	0	0	0
39	北京保利沙河经适房项目	北京市昌平区新城5-1街区沙阳路	住宅	拟建	85.00%	41619	40239	118900	103957	0	0	0	0	0
40	北京保利垄上	北京市昌平区立汤路9号	住宅	在建	85.00%	183175	536015	331361	228235	0	0	331361	323113	19501
41	佛山保利香槟花园	佛山市禅城区张槎镇轻工路	住宅	在建	100.00%	161904	95298	353096	266111	0	0	225491	0	51800
42	佛山保利拉菲(原班芙项目)	佛山市南海区里水镇	综合	拟建	100.00%	180708	273333	457129	347133	0	0	0	0	0
43	佛山保利东湖林语	佛山市南海区狮山镇禅炭路	住宅	在建	100.00%	154169	117117	416401	327928	212470	0	416401	0	57891
44	佛山保利东湾一期	佛山市东平新城文德路	综合	在建	100.00%	454842	127701	741049	509312	0	0	0	0	39380
	佛山保利东湾二期	佛山市东平新城裕和路	综合	在建	100.00%	408460	128158	793527	553197	125381	0	216658	0	
45	佛山保利外滩一号	佛山市顺德区容桂外环路2号	住宅	在建	100.00%	211317	120536	391943	325447	295084	0	391943	0	41975
46	佛山保利中环 (原顺德商务区项目)	佛山市顺德区大良街道顺德新城	综合	在建	100.00%	562487	228230	1081125	816227	80074	0	80074	0	165000
47	顺德保利百合花园	佛山市顺德区容桂文海西路8号	住宅	在建	100.00%	80767	51809	276106	233140	0	0	276106	130953	18934
48	阳江保利罗兰香谷	阳江市江城区江朗大道48号	住宅	在建	100.00%	84700	209102	321503	273217	205348	0	321503	90340	39117
49	阳江保利银滩项目	阳江市海陵岛南海一号馆侧十里银滩	综合	在建	100.00%	356787	1623897	829417	665416	153625	0	153625	0	22990
50	东莞保利红珊瑚 (原松山湖项目)	东莞市松山湖开发区新城路	住宅	拟建	100.00%	170826	121862	256568	212040	0	0	0	0	0
51	中山保利林语(原神涌项目)	中山市火炬开发区神涌村	住宅	拟建	25.50%	731647	971312	2052197	1534673	0	0	0	0	0
52	中山保利港口镇项目	中山市港口大道	住宅	拟建	100.00%	486137	425590	1502121	1358012	0	0	0	0	0
53	珠海保利金湾项目	珠海市金湾区机场东路	住宅	拟建	100.00%	231759	109941	448550	329822	0	0	0	0	0
54	福州保利香槟国际 (原电化厂项目)	福州市晋安区塔头路	住宅	拟建	40.00%	591267	213068	855377	703124	0	0	0	0	0
55	厦门保利海上五月花 (原英环路项目)	厦门市集美区英环路	住宅	在建	50.00%	224613	143976	445166	339490	126881	0	126881	0	12619
56	杭州保利东湾	杭州市下沙区20号大街	综合	在建	100.00%	483300	289666	885206	685457	140266	23685	885206	317135	30790
57	杭州保利江语海	杭州市下沙区6号大街	住宅	在建	100.00%	165127	52655	180858	136903	0	0	180858	0	34449
58	杭州保利玫瑰湾 (原下沙38#地块)	杭州市下沙区15号大街	住宅	在建	100.00%	138915	51228	169264	128070	169264	0	169264	0	0
59	杭州保利城市果岭 (原下沙42#地块)	杭州市下沙区大学城	住宅	拟建	100.00%	129936	46063	179822	138189	0	0	0	0	0

保利房地产（集团）股份有限公司 2011 年半年度报告

60	杭州保利香槟国际	杭州市拱墅区申花路789号	住宅	在建	100.00%	86636	20454	69742	53180	69742	0	69742	0	9831
61	杭州保利萧山项目	杭州市萧山开发区市北西部区块	住宅	拟建	90.00%	214628	66920	183548	142378	0	0	0	0	0
62	绍兴保利柯桥项目	绍兴市柯桥主城区西面	住宅	拟建	100.00%	172835	129110	170793	142021	0	0	0	0	0
63	嘉兴保利西塘项目	嘉兴市嘉善县西塘古镇东南端	住宅	拟建	70.00%	43279	99721	129486	99721	0	0	0	0	0
64	浙江保利慈溪项目*	宁波慈溪城西休闲娱乐商务区	综合	拟建	100.00%	562435	293693	733812	595987	0	0	0	0	0
65	南京保利香槟国际	南京市建邺区金沙江东街	住宅	在建	100.00%	265062	95805	262854	210770	0	0	262854	0	49150
66	南京保利紫晶山	南京市栖霞区仙林大道	住宅	在建	51.00%	298329	214444	366400	257302	160666	0	276166	0	47612
67	南京保利罗兰香谷 (原仙林湖项目)	南京市栖霞区仙林湖公园以北	住宅	拟建	100.00%	171826	75467	201597	166026	0	0	0	0	0
68	南京保利梧桐语 (原江宁项目)	南京市江宁区科学园学十三路以东	住宅	拟建	51.00%	244471	155879	401936	327345	0	0	0	0	0
69	无锡保利香槟国际	无锡市滨湖区蠡湖大道	住宅	在建	100.00%	268023	149945	341507	269901	54960	0	121015	0	23723
70	南通保利香槟国际	南通市港闸区城闸新路	住宅	拟建	100.00%	325405	180877	567450	451650	0	0	0	0	0
71	连云港保利海上五月花	连云港市连云区平山北路	住宅	在建	100.00%	132597	145036	377685	319079	33068	0	33068	0	0
72	江苏保利常州项目	常州市钟楼区银杏路	住宅	拟建	100.00%	143047	96780	281077	212916	0	0	0	0	0
73	合肥保利政务区项目*	合肥市政务区科学大道	住宅	拟建	75.99%	346919	181900	652952	495061	0	0	0	0	0
74	天津保利上河雅颂	天津市武清区泉发路	住宅	在建	100.00%	365846	304598	919884	757450	312482	0	919884	263812	76041
75	天津保利海棠湾	天津市武清区雍阳西道	住宅	在建	100.00%	190500	154281	372928	277706	372928	0	372928	0	28718
76	天津保利香槟国际	天津市和平区和平路	住宅	在建	100.00%	84373	14268	95331	71341	0	0	95331	0	8642
77	天津保利大都会	天津市和平区荣业大街76号	综合	在建	50.00%	1005354	91569	842750	659400	0	0	241247	0	36487
78	天津保利玫瑰湾	天津市东丽区昆仑路	综合	在建	100.00%	424040	247357	706482	582232	141232	0	394860	0	48549
79	包头保利花园	包头市青山区青东路	住宅	在建	55.00%	267591	508362	973154	926591	117970	0	973154	616184	87309
80	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	55.00%	47937	130225	224566	212566	34901	0	138561	103660	14814
81	包头保利南海公园	包头市东河区包伊公路南侧	住宅	拟建	55.00%	93700	409037	168698	168698	0	0	0	0	0
82	包头保利拉菲公馆	包头市昆区黄河路	住宅	在建	55.00%	227342	254251	637492	590478	299529	0	579895	0	74407
83	包头保利昆河项目*	包头市昆区昆河东路	住宅	拟建	55.00%	59049	68925	170090	158528	0	0	0	0	0
84	青岛保利百合花园	青岛市四方区金华支路	住宅	在建	100.00%	112146	68128	231860	204385	0	0	231860	95604	794
85	青岛保利百合花园西区	青岛市四方区金沙路	住宅	在建	100.00%	81743	48437	177998	154030	0	0	177998	0	13674
86	青岛保利里院里	青岛市四方区嘉定路	住宅	在建	100.00%	156972	78020	273882	210653	112352	0	221358	0	19884
87	青岛保利香槟国际*	青岛市四方区瑞海北路17号	住宅	拟建	100.00%	159961	84127	238641	184637	0	0	0	0	0
88	青岛保利海上罗兰	青岛胶南市滨海大道1399号	住宅	在建	100.00%	321698	398729	681173	560134	56306	0	56306	0	0
89	沈阳保利花园	沈阳市东陵区东陵路29号	住宅	在建	60.00%	262250	578153	1048738	1002047	0	0	1048738	801101	7423
90	沈阳保利上林湾	沈阳市白山路172号	住宅	在建	92.00%	193647	292429	562313	517225	126503	0	532573	387265	50937
91	沈阳保利十二橡树庄园	沈阳市东陵区棋盘山沈棋路	住宅	在建	100.00%	55425	245589	118305	101522	0	16904	102483	47764	11340
92	沈阳保利心语花园	沈阳市铁西区重工街熊家岗路28号	住宅	在建	100.00%	221019	320000	719400	640000	160666	0	625145	168096	103474

保利房地产（集团）股份有限公司 2011 年半年度报告

93	沈阳保利康桥	沈阳市沈河区浑河北岸五里河公园内	住宅	在建	92.00%	67612	31951	121414	111829	84200	0	84200	0	0
94	沈阳保利溪湖林语	沈阳市皇姑区黄河北大街	住宅	在建	92.00%	270239	429780	933942	859560	222580	0	374180	0	53767
95	沈阳保利海上五月花	沈阳市沈河区东陵西路29号	住宅	在建	60.00%	220975	390000	542280	507000	55710	0	55710	0	40113
96	丹东保利锦江林语	丹东市振兴区宾馆路	住宅	在建	46.92%	141375	457276	546931	525895	0	0	116447	60120	16712
97	营口保利香槟花园	辽宁省营口市老边区盼盼路	住宅	在建	55.00%	299127	330062	1155217	1155217	117043	0	117043	0	0
98	大连保利西海岸	大连市旅顺口区滨港路	住宅	在建	100.00%	76814	41021	208306	187780	112716	0	206985	0	54814
99	长春保利香槟花园	长春市净月区临河街	住宅	拟建	100.00%	138132	168069	315030	268910	0	0	0	0	0
100	长春保利净月项目	长春市净月开发区内梧桐街	综合	拟建	100.00%	43473	228096	250906	250906	0	0	0	0	0
101	长春惠斯勒小镇	长春市净月区净月大街轻轨农博园站	住宅	在建	50.00%	352420	399715	589762	479220	29139	0	102794	0	12218
102	长春保利罗兰香谷	长春市高新区硅谷大街	住宅	在建	80.00%	205137	422808	619328	530875	0	0	601849	377400	6660
103	长春保利百合香湾	长春市二道区远达大街	住宅	在建	100.00%	165922	214481	504672	444359	0	0	504672	0	98423
104	长春保利林语	长春市南关区前进大街	住宅	在建	100.00%	201141	278255	471851	417383	0	0	154105	0	41249
105	长春保利散热厂项目	长春市绿园区振兴路东侧	住宅	拟建	100.00%	211973	157891	428186	378973	0	0	0	0	0
106	吉林保利通化项目*	通化市王八脖子遗址南侧	住宅	拟建	100.00%	165814	297552	505170	453321	0	0	0	0	0
107	武汉保利十二橡树庄园	武汉市洪山东湖开发区民族大道	住宅	在建	100.00%	98245	490612	246372	193951	0	5544	226914	171666	5274
108	武汉保利心语	武汉市洪山东湖开发区光谷大道	住宅	在建	100.00%	282217	424773	752882	651437	0	0	631958	489453	15564
109	武汉保利拉菲	武汉市洪山区雄楚大街	住宅	在建	100.00%	138126	93196	282960	260948	157692	0	157692	0	29234
110	武汉保利中央公馆	武汉市洪山区南湖路中段	住宅	拟建	51.00%	278565	203045	617662	601852	0	0	0	0	0
111	武汉保利马湖项目	武汉市洪山东湖开发区南湖大道	住宅	在建	100.00%	279451	199950	651446	613156	130784	0	130784	0	41990
112	武汉保利圆梦城	武汉阳逻经济开发区圆梦路	住宅	在建	70.00%	488777	711187	2158952	1914531	21356	0	331375	161097	19976
113	武汉保利海上五月花	武汉市江夏区江夏大道88号	住宅	在建	100.00%	153759	209339	517098	441374	82117	0	279107	0	84158
114	武汉保利香槟国际	武汉市硚口区解放大道	住宅	拟建	88.00%	148358	51440	221697	205760	0	0	0	0	0
115	黄冈保利壹号公馆	黄冈市黄州区东门路	住宅	拟建	100.00%	25236	33021	86839	82553	0	0	0	0	0
116	长沙保利润峰云墅	长沙市天心区芙蓉南路	住宅	在建	56.00%	99729	379831	144580	144580	0	19386	144580	113700	8920
117	长沙保利花园二期	长沙市天心区湘府路	住宅	在建	56.00%	84306	103456	251286	234706	0	0	251286	0	26859
118	长沙保利国际广场 (原南湖广场)	长沙市天心区湘江中路	综合	在建	80.00%	380432	80259	617552	481552	450421	0	548580	0	41480
119	长沙保利麓谷林语	长沙市岳麓区桐梓坡路408号	住宅	在建	80.00%	427732	790004	1380545	1154600	0	207308	801817	332281	161316
120	湖南保利洞庭东岸	岳阳市岳阳楼区巴陵西路	综合	在建	80.00%	40013	55300	103000	94500	0	0	63496	63496	0
121	南昌保利铭雅欧洲城	南昌市红谷滩新区庐山南大道1999号	住宅	在建	60.00%	204478	616975	424061	349472	0	3843	319946	165759	4629
122	南昌保利半山国际花园	南昌市湾里区红湾大道66号	住宅	在建	75.00%	336666	1647730	674000	644000	62153	0	137492	0	50159
123	南昌保利东湾国际花园	南昌市高新区京东大道1866号	住宅	在建	100.00%	152700	120880	333049	247804	143408	0	207530	0	32482
124	南昌保利艾溪湖项目	南昌市高新区艾溪湖二路	住宅	拟建	100.00%	212744	191449	522695	421188	0	0	0	0	0
125	郑州省纺机项目*	郑州市天山路	住宅	拟建	50.00%	103849	54503	261433	207111	0	0	0	0	0
126	重庆保利花园	重庆市北部新区经开园留云路1号	住宅	在建	100.00%	322117	807410	831894	739524	0	10440	721469	360032	5652

保利房地产（集团）股份有限公司 2011 年半年度报告

127	重庆保利香槟花园	重庆市渝北区北部城区东翼龙头寺新溉路	住宅	在建	100.00%	164768	258222	644257	526288	0	0	586610	586610	583
128	重庆保利康桥	重庆市沙坪坝区沙滨路10号	住宅	在建	100.00%	56739	29190	193789	167956	0	193789	193789	193789	500
129	重庆保利椰风半岛	重庆市江北区松石路	住宅	在建	100.00%	36000	16300	95235	77327	95235	0	95235	0	0
130	重庆保利江上明珠	重庆市江北区观音桥鸿恩寺森林公园旁	住宅	在建	100.00%	693634	596498	1459428	1253100	57340	0	188598	0	12700
131	重庆保利香雪花园	重庆市江北区冉家坝南桥寺转盘盘溪路150号	住宅	在建	100.00%	367425	141668	694645	594888	151124	0	231431	0	90906
132	重庆保利心语	重庆市九龙坡区龙江路8号	住宅	在建	100.00%	75098	57185	261836	219811	0	261836	261836	261836	315
133	重庆保利港湾国际	重庆市九龙坡区黄杨路83号	住宅	在建	100.00%	133335	47970	256123	215860	0	0	256123	0	21776
134	重庆保利可爱岛	重庆市大渡口区双山一支路	住宅	在建	100.00%	47659	29833	124691	104430	124691	0	124691	0	82797
135	成都保利石象湖项目	成都市蒲江县石象湖	住宅	拟建	90.00%	335076	542002	700484	542002	0	0	0	0	0
136	成都保利公园198一期	成都市新都区蜀龙大道	住宅	在建	90.00%	200458	200000	671002	510000	0	0	634525	469233	115445
	成都保利公园198二期	成都市新都区蜀龙大道	住宅	在建	90.00%	215024	200000	646779	480000	56190	195231	412629	288226	
	成都保利公园198三期	成都市新都区蜀龙大道	住宅	在建	90.00%	160687	100000	322907	240000	182247	0	322907	0	
	成都保利公园198四期 (拉菲庄园)	成都市新都区蜀龙大道	住宅	在建	90.00%	215119	299998	678233	678233	0	0	49961	0	
137	成都保利狮山水库项目	成都市新都区木兰镇狮子社三社、三河街道三都	住宅	拟建	51.00%	151893	133333	363167	320000	0	0	0	0	0
138	成都保利城*	成都市新都区大丰街道办事处	住宅	拟建	51.00%	338330	181006	754344	543018	0	0	0	0	0
139	成都保利中心	成都市武侯区人民南路四段领事馆路7号	综合	在建	51.00%	276326	43682	389679	299959	98555	0	389679	0	93808
140	成都保利花园	成都市武侯区武侯大道聚龙路	住宅	在建	100.00%	344865	173189	620695	484930	258784	0	563515	0	145596
141	成都保利金香槟	成都市青羊区西三环 IT 大道	住宅	在建	100.00%	90017	45098	188790	130785	0	0	188790	0	3952
142	成都保利蝴蝶公馆 (原茉莉公馆)	成都市青羊区贝森北路	住宅	拟建	100.00%	82627	23136	120246	87916	0	0	0	0	0
143	成都保利康桥	成都市成华区杉板桥路	住宅	拟建	100.00%	274683	82322	320963	246965	0	0	0	0	0
144	成都保利心语花园	成都市高新区剑南大道	住宅	在建	100.00%	484930	254366	854398	636246	283874	0	370954	0	55078
	成都保利国际广场	成都市高新区天府大道	写字楼	拟建	100.00%									
145	成都保利心语四期	成都市高新区元华路	住宅	在建	100.00%	141603	43822	295150	219112	135343	0	135343	0	10154
146	成都保利香槟国际*	成都市高新西区西芯大道天目路	住宅	在建	51.00%	167839	122667	414850	306667	259100	0	259100	0	36064
147	成都保利玫瑰公馆*	成都市高新区天府新城大源组团	住宅	拟建	100.00%	157051	50531	204510	151593	0	0	0	0	0
148	德阳保利国际城*	德阳市经济技术开发区金沙江路	综合	拟建	55.00%	369273	348776	1053428	930863	0	0	0	0	0
	其他					0	0	0	0	0	0	0	0	56449
	合计					37400983	32028095	70148063	58075253	7731404	1408161	30619512	10421291	3409023

注：加“*”为2011年上半年公司新拓展项目。

(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	14,353,905,228.03	8,504,754,766.25	29.65	32.30	16.91	增加 5.01 个百分点
其他	830,924,098.51	227,972,321.10	51.00	122.42	200.72	增加 3.47 个百分点
合计	15,184,829,326.54	8,732,727,087.35	30.84	35.30	18.81	增加 5.44 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 84.95 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	3,059,537,101.77	25.61	2,435,694,858.44
中国上海	2,924,464,436.00	51.06	1,935,996,400.00
中国佛山	2,326,816,362.26	69.82	1,370,164,508.38
中国重庆	1,967,618,252.01	201.86	651,832,032.40
中国北京	1,612,276,254.97	30.44	1,236,069,554.89
中国成都	844,246,178.20	21.94	692,357,563.00
中国包头	456,564,834.17	-20.14	571,725,713.45
中国沈阳	394,309,003.55	6.55	370,054,958.43
中国杭州	377,093,691.26	-	-
中国长春	355,864,267.76	209.95	114,814,560.09
中国武汉	320,187,992.21	-73.32	1,200,140,737.82
中国青岛	271,003,529.00	-24.42	358,588,564.50
中国长沙	247,229,977.64	132.76	106,218,081.85
中国南昌	26,390,816.77	-72.52	96,048,398.15
中国阳江	674,029.63	6,548.63	10,137.87
中国天津	552,599.34	-99.34	83,282,378.00
合计	15,184,829,326.54	35.30	11,222,998,447.27

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(%)
中国上海	2,923,820,485.00	20.36	157,207.67	9.52
中国广州	2,604,352,916.75	18.13	171,687.14	10.39
中国佛山	2,129,627,577.02	14.84	351,198.71	21.26
中国重庆	1,933,248,697.00	13.47	385,725.34	23.35
中国北京	1,559,331,377.00	10.86	93,421.12	5.66
中国成都	829,143,609.00	5.78	170,218.72	10.31
中国包头	448,684,653.00	3.13	101,102.73	6.12
中国杭州	377,093,691.26	2.63	12,908.88	0.78

中国沈阳	375,880,746.00	2.62	56,853.83	3.44
中国长春	346,982,019.00	2.42	40,420.11	2.45
中国武汉	307,411,192.00	2.14	35,511.21	2.15
中国青岛	271,003,529.00	1.89	38,637.32	2.34
中国长沙	233,347,439.00	1.63	35,806.31	2.17
中国南昌	13,977,297.00	0.10	943.71	0.06
合计	14,353,905,228.03	100.00	1,651,328.80	100.00

(三) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

(1) 2009年非公开发行募集资金总体使用情况

经中国证券监督管理委员会 2009 年 6 月 26 日《关于核准保利房地产（集团）股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2009]573 号文）核准，保利地产于 2009 年 7 月 6 日非公开发行人民币普通股（A 股）331,674,958 股，每股发行价格为人民币 24.12 元，募集资金总额人民币 7,999,999,986.96 元，扣除发行费用人民币 184,650,002.82 元，募集资金净额为人民币 7,815,349,984.14 元。截至 2010 年 12 月 31 日，公司已累计使用募集资金 7,815,349,984.14 元，占募集资金净额的 100.00%，募集资金余额为 0 元。

(2) 2009年非公开发行承诺项目的效益情况

截至 2011 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
				2009 年度	2010 年度	2011 年 1-6 月		
1	上海保利叶上海项目	注 1	89,172	-2,741.37	44,726.79	-2,013.51	39,451.52	注 2
2	上海保利林语溪项目	注 1	22,624	-1,403.64	-3,111.27	58,026.17	53,395.97	是
3	广州保利 V 座项目	注 1	44,525	-182.49	-886.69	2.58	-1,114.43	注 2
4	顺德保利百合花园项目	注 1	10,263	-188.57	-402.14	7,281.21	6,673.85	注 2
5	天津保利上河雅颂项目	注 1	49,842	5,637.00	19,342.00	-851.00	23,058.00	注 2
6	长沙保利麓谷林语项目	注 1	64,259	-1,419.16	2,494.38	1,680.61	2,755.83	注 2
7	成都保利公园 198 一期项目	注 1	50,084	12,846.00	13,306.17	17,741.78	41,605.95	注 2
8	长春保利罗兰香谷项目	注 1	31,164	13,024.21	8,502.64	11,889.00	36,132.76	是
	合计		361,933	25,571.98	83,971.88	93,756.84	201,959.45	

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：截至 2011 年 6 月 30 日，除上海保利林语溪项目、长春保利罗兰香谷项目外，其他项目由于开发周期较长，目前只结转了部分收入和利润，因而暂未达到预计效益。上述项目均按照预定计划开发建设，并已取得了良好的销售业绩，截至 2011 年 6 月 30 日，销售情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	截至 2011 年 6 月 30 日累计签约金额
上海保利叶上海项目	854,973
广州保利 V 座项目	155,366
顺德保利百合花园项目	124,899
天津保利上河雅颂项目	410,734
长沙保利麓谷林语项目	358,872

成都保利公园 198 一期项目	255, 291
合计	2, 160, 135

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	运作或管理项目
广东保利房地产开发有限公司	20, 000	100%		拟整合广州分公司与保利广州公司项目的平台公司
保利（中山）房地产开发有限公司	5, 000	100%		中山保利港口镇项目
保利（珠海）房地产开发有限公司	5, 000	100%		珠海保利金湾项目
上海保利建瑾房地产有限公司	10, 000		100%	上海保利大场镇项目
上海保利建融房地产有限公司	500		100%	上海保利马桥项目
慈溪保利建锦房地产开发有限公司	10, 000	50%	50%	浙江保利慈溪项目
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	10, 000		51%	南京保利梧桐语
绍兴保利房地产开发有限公司	5, 000	100%		绍兴保利柯桥项目
合肥保利房地产开发有限公司	10, 000	51%	49%	合肥保利政务区项目
北京保利成房地产开发有限公司	1, 000		100%	北京保利罗兰香谷
青岛保利广源置业有限公司	USD3125		100%	青岛保利香槟国际
郑州恒天兴华房地产有限公司	10, 000	50%		郑州省纺机项目
成都雅驰置业有限公司	7, 000		51%	成都保利香槟国际
保利（德阳）房地产开发有限公司	10, 000		55%	德阳保利国际城

(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	项目累 计投资
北京保利新茉莉公馆	进行 前期规划 和报建工作	北京保利兴房地产开发有限公司	281518	326465
上海保利大场镇项目		上海保利建瑾房地产有限公司	265897	265897
广州保利白云新城项目		保利广州房地产开发有限公司	161315	185634
成都保利康桥		成都市保华房地产开发有限公司	127953	184479
成都保利公园198	分期开发，部 分已建成交楼	保利（成都）实业有限公司 成都市新都区保利投资有限公司	108975	553440
南通保利香槟国际	进行 前期规划 和报建工作	保利地产南通有限公司	84463	160455
广州保利芳村 G 地块		保利房地产（集团）股份有限公司	78899	78899
北京保利罗兰香谷		北京保利成房地产开发有限公司	73089	88089
合肥保利政务区项目		合肥保利房地产开发有限公司	85179	85179
青岛保利海上罗兰	进行主体施工	青岛保利广惠置业有限公司	66074	117842

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、上海证券交易所的有关规定，规范运作，建立健全规章制度体系，进一步完善公司治理结构。报告期内完成《公司章程》和《董事会秘书工作细则》等制度修订，并新制定《合作公司资金往来管理制度》，规范下属各合作单位资金往来，维护公司权益，控制资金风险。

报告期内，公司进一步加强与董事、监事的沟通力度，通过《经营月报》等方式定期向董事、监事汇报宏观经济形势、行业政策动态、公司经营情况等事项，并邀请独立董事、外部监事参与公司年度总结大会，有效地促进了董事会指导决策能力和监事会约束监督能力的提升。

报告期内，公司进一步深化下属公司法人治理建设，完善二级法人治理结构，组织召开了各地区公司和合作项目公司的年度董事会、股东会，对成都、青岛等区域的法人治理情况进行了摸查，初步制定了《二级公司管理规定（试行）》。

报告期内，根据中国证监会广东监管局《关于开展上市公司投资者关系调查工作的通知》（广东证监〔2011〕110号）的要求，公司对投资者关系工作的现状和问题进行全面自查，总结经验、完善机制，有效地促进了投资者关系管理水平的提升。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

经 2010 年度股东大会审议通过，公司 2010 年度利润分配及资本公积金转增股本方案为：以截至 2010 年 12 月 31 日公司总股本 4,575,637,430 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.13 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 5,948,328,659 股，详见公司于 2011 年 5 月 11 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《2010 年度利润分配及资本公积金转增股本实施公告》（公告编号 2011-022 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 2010 年度每 10 股派发现金红利 2.13 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)	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、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			1,023,297,073.82	2,001,147,638.89
上海三利实业有限公司	集团兄弟公司			1,287,390.00	42,651,981.67
信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	其他关联人			568,964,000.00	2,282,234,972.57

天津盛世鑫和置业有限公司	合营公司	-577,227,772.28	1,203,714,911.00		
福州中鼎投资有限公司	联营公司	668,135,812.24	1,336,135,812.24		
福建中联盛房地产开发有限公司	合营公司	170,028,216.59	423,078,216.59		
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	合营公司	-30,000,000.00	290,713,600.00		
合计		230,936,256.55	3,253,642,539.83	1,593,548,463.82	4,326,034,593.13
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（不包括对控股子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	440,000,000.00
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	440,000,000.00
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	6,022,367,700.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	50,521,367,700.00
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额（A+B）	50,961,367,700.00
担保总额占公司净资产的比例（%）	161.58
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0.00
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）	49,121,367,700.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）	35,191,324,220.94
上述三项担保金额合计（C+D+E）	49,121,367,700.00

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 396,494.73 万元，截至 2011 年 6 月 30 日累计银行按揭担保余额为 1,973,701.43 万元。

3、委托理财及委托贷款情况

(1) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

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，中国保利集团公司、保利南方集团有限公司、上海三利实业有限公司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、“08 保利债”有关情况

2011 年 5 月 9 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+，维持评级展望为正面。2011 年 7 月 11 日，“08 保利债”第三年债券利息派付完毕。

2、七星摩根广场 A 座写字楼有关情况

自公司 2010 年度报告披露以来，保利北京与盘古投资关于七星摩根广场 A 座写字楼的仲裁无最新进展。

(十四) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期
2010 年 12 月份销售情况简报	上海证券报 B16、证券时报 D8、中国证券报 B013	2011 年 1 月 12 日
关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B16、证券时报 D8、中国证券报 B013	2011 年 1 月 12 日
2010 年度业绩快报	上海证券报 36、证券时报 D13、中国证券报 A20	2011 年 2 月 1 日
2011 年 1 月份销售情况简报	上海证券报 B24、证券时报 D5、中国证券报 B005	2011 年 2 月 17 日
关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B24、证券时报 D5、中国证券报 B005	2011 年 2 月 17 日
2010 年年报摘要	上海证券报 B25B26B27、证券时报 D21D23、中国证券报 B015B016	2011 年 3 月 1 日
2010 年年报		2011 年 3 月 1 日
第三届董事会第十一次会议决议公告暨召开 2010 年度股东大会通知	上海证券报 B25、证券时报 D21、中国证券报 B015	2011 年 3 月 1 日
第三届监事会第九次会议决议公告	上海证券报 B25、证券时报 D21、中国证券报 B015	2011 年 3 月 1 日
关于 2010 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告	上海证券报 B25、证券时报 D21、中国证券报 B015	2011 年 3 月 1 日
2011 年 2 月份销售情况简报	上海证券报 B24、证券时报 D16、中国证券报 B008	2011 年 3 月 9 日

2010 年度股东大会决议公告	上海证券报 B8、证券时报 D13、中国证券报 B004	2011 年 3 月 23 日
第三届董事会第十二次会议决议公告	上海证券报 B8、证券时报 D13、中国证券报 B004	2011 年 3 月 23 日
第三届董事会第十三次会议决议公告暨召开 2011 年第一次临时股东大会通知	上海证券报 B11、证券时报 D60、中国证券报 B080	2011 年 3 月 25 日
2011 年 3 月份销售情况简报	上海证券报 B64、证券时报 D5、中国证券报 A08	2011 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 B64、证券时报 D5、中国证券报 A08	2011 年 4 月 8 日
2011 年第一次临时股东大会的二次通知	上海证券报 B48、证券时报 D016、中国证券报 B013	2011 年 4 月 13 日
关于 2011 年第一次临时股东大会的催告通知	上海证券报 B96、证券时报 D21、中国证券报 B004	2011 年 4 月 15 日
2011 年第一次临时股东大会决议公告	上海证券报 B94、证券时报 D21、中国证券报 A29	2011 年 4 月 20 日
2011 年第一季度报告正文	上海证券报 61、证券时报 D40、中国证券报 B007	2011 年 4 月 25 日
2011 年第一季度报告全文		2011 年 4 月 25 日
关于董事辞职的公告	上海证券报 B17、证券时报 D12、中国证券报 B009	2011 年 5 月 5 日
关于“08 保利债(122012)”跟踪评级结果的公告	上海证券报 B32、证券时报 D8、中国证券报 B008	2011 年 5 月 10 日
2011 年 4 月份销售情况简报	上海证券报 B32、证券时报 D8、中国证券报 B008	2011 年 5 月 10 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 D8、中国证券报 B008	2011 年 5 月 10 日
2010 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 B8、证券时报 D21、中国证券报 B005	2011 年 5 月 11 日
2011 年 5 月份销售情况简报	上海证券报 B19、证券时报 D32、中国证券报 A28	2011 年 6 月 10 日
关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B19、证券时报 D32、中国证券报 A28	2011 年 6 月 10 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 2011 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 2011 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
2011 年 8 月 29 日

合并资产负债表

2011 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	17,560,180,294.67	19,151,445,548.58
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	544,756,220.41	587,179,871.06
预付款项	五、3	12,856,663,384.85	13,370,679,535.74
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、4	4,438,466,041.54	3,664,209,563.14
买入返售金融资产			
存货	五、5	139,257,080,559.36	109,898,142,220.58
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		174,657,146,500.83	146,671,656,739.10
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、7	960,182,166.06	936,959,326.88
投资性房地产	五、8	4,162,622,892.07	4,239,603,167.46
固定资产	五、9	358,324,060.45	322,944,471.40
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	五、10	9,067,736.54	8,956,359.98
开发支出			
商誉	五、11	10,378,093.86	10,378,093.86
长期待摊费用	五、12	8,828,402.75	5,163,680.75
递延所得税资产	五、13	118,570,929.82	132,310,738.10
其他非流动资产			

非流动资产合计		5,627,974,281.55	5,656,315,838.43
资产总计		180,285,120,782.38	152,327,972,577.53
流动负债：			
短期借款	五、15	1,446,400,000.00	450,000,000.00
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	4,131,100.00	7,760,100.00
应付账款	五、17	4,883,202,379.91	4,209,513,742.17
预收款项	五、18	68,791,942,701.48	51,544,328,495.06
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	58,975,189.39	240,519,095.01
应交税费	五、20	-4,530,185,395.74	-1,478,091,090.81
应付利息	五、21	293,195,924.66	143,932,910.96
应付股利	五、22	59,210,308.70	21,397,682.70
其他应付款	五、23	9,119,412,188.55	6,873,513,871.14
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	10,256,097,923.94	6,883,800,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		90,382,382,320.89	68,896,674,806.23
非流动负债：			
长期借款	五、25	51,424,840,452.56	47,029,378,401.38
应付债券	五、26	4,276,878,606.05	4,271,786,299.18
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	五、13	107,486,472.32	109,802,286.81
其他非流动负债			
非流动负债合计		55,809,205,530.93	51,410,966,987.37
负债合计		146,191,587,851.82	120,307,641,793.60
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、27	5,948,328,659.00	4,575,637,430.00
资本公积	五、28	11,906,935,732.94	13,279,626,961.94
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、29	475,630,539.34	475,630,539.34
一般风险准备			
未分配利润	五、30	13,198,704,104.95	11,378,702,908.87
外币报表折算差额		10,487,921.90	-307,709.68
归属于母公司所有者权益合计		31,540,086,958.13	29,709,290,130.47

少数股东权益		2,553,445,972.43	2,311,040,653.46
所有者权益合计		34,093,532,930.56	32,020,330,783.93
负债和所有者权益总计		180,285,120,782.38	152,327,972,577.53

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：张曦

母公司资产负债表

2011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		2,020,849,141.35	4,517,677,485.44
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十一、1	92,679,800.15	73,528,779.60
预付款项		1,601,825,348.90	2,463,649,670.60
应收利息			
应收股利		256,178,514.52	14,780,745.52
其他应收款	十一、2	33,386,883,786.48	22,559,461,607.13
存货		10,361,511,840.32	9,464,456,741.32
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		47,719,928,431.72	39,093,555,029.61
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	5,343,798,718.20	4,707,762,456.02
投资性房地产		597,013,514.03	611,563,038.72
固定资产		88,795,841.98	85,302,681.10
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		5,837,093.15	5,605,693.32
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		4,969,533.85	4,912,190.45
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,040,414,701.21	5,415,146,059.61
资产总计		53,760,343,132.93	44,508,701,089.22
流动负债:			
短期借款		475,000,000.00	300,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		226,322,662.65	248,095,840.10
预收款项		2,428,381,517.86	1,553,473,335.53
应付职工薪酬		6,969,454.79	48,834,100.49

应交税费		-276,974,430.45	-157,922,640.23
应付利息		292,753,424.66	143,490,410.96
应付股利			
其他应付款		18,948,056,787.04	11,857,438,429.86
一年内到期的非流动负债		3,200,000,000.00	780,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		25,300,509,416.55	14,773,409,476.71
非流动负债：			
长期借款		4,621,325,000.00	5,408,090,000.00
应付债券		4,276,878,606.05	4,271,786,299.18
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		211,898.27	423,796.53
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,898,415,504.32	9,680,300,095.71
负债合计		34,198,924,920.87	24,453,709,572.42
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		5,948,328,659.00	4,575,637,430.00
资本公积		11,838,724,864.09	13,211,416,093.09
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		475,630,539.34	475,630,539.34
一般风险准备			
未分配利润		1,298,734,149.63	1,792,307,454.37
所有者权益（或股东权益）合计		19,561,418,212.06	20,054,991,516.80
负债和所有者权益（或股东权益）总计		53,760,343,132.93	44,508,701,089.22

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：张曦

合并利润表
2011 年 1—6 月

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	本期金额	上期金额
一、营业总收入		15,191,037,369.02	11,244,747,329.93
其中：营业收入	五、31	15,191,037,369.02	11,244,747,329.93
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		11,250,101,315.35	8,850,785,610.66
其中：营业成本	五、31	8,733,024,196.27	7,365,354,376.75
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	1,772,465,288.58	1,022,375,116.78
销售费用	五、33	423,524,976.82	282,636,721.91
管理费用	五、34	323,787,741.20	220,040,913.92
财务费用	五、35	-11,849,091.45	-34,285,236.33
资产减值损失	五、37	9,148,203.93	-5,336,282.37
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	五、36	-3,314,441.40	51,931,553.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-4,777,160.82	-1,623,783.01
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,937,621,612.27	2,445,893,272.92
加：营业外收入	五、38	35,941,525.02	9,043,649.51
减：营业外支出	五、39	16,951,550.09	22,119,563.59
其中：非流动资产处置损失		4,527,781.76	60,742.17
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,956,611,587.20	2,432,817,358.84
减：所得税费用	五、40	1,088,484,570.23	609,425,034.74
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,868,127,016.97	1,823,392,324.10
归属于母公司所有者的净利润		2,794,611,968.67	1,627,261,291.09
少数股东损益		73,515,048.30	196,131,033.01
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五、41	0.47	0.27
（二）稀释每股收益	五、41	0.47	0.27
七、其他综合收益	五、42	10,548,671.80	-2,035,432.21
八、综合收益总额		2,878,675,688.77	1,821,356,891.89
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,805,407,600.25	1,625,233,948.88
归属于少数股东的综合收益总额		73,268,088.52	196,122,943.01

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：张曦

母公司利润表

2011 年 1—6 月

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	本期金额	上期金额
一、营业收入	十一、4	788,729,306.65	649,096,979.20
减：营业成本	十一、4	489,719,918.90	444,440,524.58
营业税金及附加		93,490,501.82	37,690,910.32
销售费用		30,288,803.18	22,759,132.02
管理费用		36,371,083.82	24,539,055.22
财务费用		-2,407,859.79	-13,375,710.42
资产减值损失		946,874.63	-1,012,292.39
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十一、5	375,831,897.05	264,980,586.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		10,955,408.63	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		516,151,881.14	399,035,945.87
加：营业外收入		314,155.00	1,237,933.00
减：营业外支出		137,120.61	676,741.22
其中：非流动资产处置损失		7,120.61	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		516,328,915.53	399,597,137.65
减：所得税费用		35,291,447.68	33,744,750.79
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		481,037,467.85	365,852,386.86
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		481,037,467.85	365,852,386.86

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：张曦

合并现金流量表

2011年1—6月

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	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		32,483,308,049.81	20,175,596,607.14
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、43	1,375,283,380.36	414,997,272.14
经营活动现金流入小计		33,858,591,430.17	20,590,593,879.28
购买商品、接受劳务支付的现金		33,962,300,289.11	39,496,188,659.01
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		550,593,082.20	307,092,034.90
支付的各项税费		6,472,314,581.15	3,554,983,150.50
支付其他与经营活动有关的现金	五、43	1,137,405,824.24	580,565,977.97
经营活动现金流出小计		42,122,613,776.70	43,938,829,822.38
经营活动产生的现金流量净额		-8,264,022,346.53	-23,348,235,943.10
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		1,462,719.42	1,050,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		252,423.45	204,178.00
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			
投资活动现金流入小计		1,715,142.87	-11,332,433.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		31,197,007.66	42,227,955.87
投资支付的现金		28,000,000.00	8,888,638.90
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		266,409,078.31	-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		325,606,085.97	39,259,221.77
投资活动产生的现金流量净额		-323,890,943.10	-50,591,655.48
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		192,000,000.00	3,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		192,000,000.00	3,000,000.00
取得借款收到的现金		22,607,992,026.25	26,974,475,604.75
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		22,799,992,026.25	26,977,475,604.75
偿还债务支付的现金		12,833,166,013.10	4,875,912,451.72
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,883,141,545.29	1,349,760,681.21
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		119,350,143.55	179,205,965.93
支付其他与筹资活动有关的现金	五、43	64,760,067.55	30,330,436.11
筹资活动现金流出小计		15,781,067,625.94	6,256,003,569.04
筹资活动产生的现金流量净额		7,018,924,400.31	20,721,472,035.71
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-2,276,364.59	-5,447.21
五、现金及现金等价物净增加额		-1,571,265,253.91	-2,677,361,010.08
加：期初现金及现金等价物余额		19,131,445,548.58	15,227,911,967.21
六、期末现金及现金等价物余额		17,560,180,294.67	12,550,550,957.13

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：张曦

母公司现金流量表

2011年1—6月

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	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		1,626,464,495.34	888,122,109.02
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		30,276,309,664.45	25,322,404,371.28
经营活动现金流入小计		31,902,774,159.79	26,210,526,480.30
购买商品、接受劳务支付的现金		1,560,426,536.73	2,164,699,739.50
支付给职工以及为职工支付的现金		62,466,678.80	31,310,776.71
支付的各项税费		270,047,557.30	213,174,449.96
支付其他与经营活动有关的现金		33,675,073,712.30	27,997,348,539.34
经营活动现金流出小计		35,568,014,485.13	30,406,533,505.51
经营活动产生的现金流量净额		-3,665,240,325.34	-4,196,007,025.21
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		123,478,719.42	184,405,037.00
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		123,478,719.42	184,405,037.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,183,459.00	2,934,672.50
投资支付的现金		124,080,853.55	4,888,638.90
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		501,000,000.00	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		632,264,312.55	207,823,311.40
投资活动产生的现金流量净额		-508,785,593.13	-23,418,274.40
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		4,557,000,000.00	5,298,090,000.00
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		4,557,000,000.00	5,298,090,000.00
偿还债务支付的现金		1,748,765,000.00	520,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,109,201,590.92	389,658,710.00
支付其他与筹资活动有关的现金		21,835,834.70	22,956,113.89
筹资活动现金流出小计		2,879,802,425.62	932,614,823.89
筹资活动产生的现金流量净额		1,677,197,574.38	4,365,475,176.11

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		-2,496,828,344.09	146,049,876.50
加：期初现金及现金等价物余额		4,517,677,485.44	2,664,085,741.96
六、期末现金及现金等价物余额		2,020,849,141.35	2,810,135,618.46

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：张曦

合并所有者权益变动表

2011 年 1—6 月

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	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	4,575,637,430.00	13,279,626,961.94			475,630,539.34		11,378,702,908.87	-307,709.68	2,311,040,653.46	32,020,330,783.93
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	4,575,637,430.00	13,279,626,961.94			475,630,539.34		11,378,702,908.87	-307,709.68	2,311,040,653.46	32,020,330,783.93
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,372,691,229.00	-1,372,691,229.00					1,820,001,196.08	10,795,631.58	242,405,318.97	2,073,202,146.63
（一）净利润							2,794,611,968.67		73,515,048.30	2,868,127,016.97
（二）其他综合收益								10,795,631.58	-246,959.78	10,548,671.80
上述（一）和（二）小计							2,794,611,968.67	10,795,631.58	73,268,088.52	2,878,675,688.77
（三）所有者投入和减少资本									326,300,000.00	326,300,000.00
1. 所有者投入资本									326,300,000.00	326,300,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配							-974,610,772.59		-157,162,769.55	-1,131,773,542.14
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							-974,610,772.59		-157,162,769.55	-1,131,773,542.14
4. 其他										

(五) 所有者权益内部结转	1,372,691,229.00	-1,372,691,229.00							
1. 资本公积转增资本(或股本)	1,372,691,229.00	-1,372,691,229.00							
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									
(七) 其他									
四、本期期末余额	5,948,328,659.00	11,906,935,732.94			475,630,539.34	13,198,704,104.95	10,487,921.90	2,553,445,972.43	34,093,532,930.56

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	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									
(七) 其他									
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

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：张曦

母公司所有者权益变动表

2011 年 1—6 月

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	本期金额							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	
一、上年年末余额	4,575,637,430.00	13,211,416,093.09			475,630,539.34		1,792,307,454.37	20,054,991,516.80
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	4,575,637,430.00	13,211,416,093.09			475,630,539.34		1,792,307,454.37	20,054,991,516.80
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,372,691,229.00	-1,372,691,229.00					-493,573,304.74	-493,573,304.74
（一）净利润							481,037,467.85	481,037,467.85
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							481,037,467.85	481,037,467.85
（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							-974,610,772.59	-974,610,772.59
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							-974,610,772.59	-974,610,772.59
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转	1,372,691,229.00	-1,372,691,229.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	1,372,691,229.00	-1,372,691,229.00						
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								

(七) 其他								
四、本期期末余额	5,948,328,659.00	11,838,724,864.09			475,630,539.34		1,298,734,149.63	19,561,418,212.06

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	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								
（七）其他								
四、本期期末余额	4,575,637,430.00	13,211,416,093.09			419,702,992.34		1,654,811,918.24	19,861,568,433.67

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：张曦

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，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股，共计转增 1,055,916,330 股。本次转增后总股本数为 4,575,637,430 股。

2011 年 5 月 17 日，公司以 2010 年 12 月 31 日股本为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股，共计转增 1,372,691,229 股。本次转增后总股本数为 5,948,328,659 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

本公司财务报表以持续经营为基础，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-基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定（以下合称“企业会计准则”），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财务状况、经营成果和现金流量等相关信息。

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

除恒利（香港）置业有限公司采用港币为记账本位币外，本公司及其他子公司采用人民

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。

同一控制下的企业合并中，合并方发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

（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。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。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。

非同一控制下的企业合并中，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

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. 外币业务及外币财务报表折算

（1）外币业务折算

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，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

（2）外币财务报表折算

本公司的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再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即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。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。

外币现金流量按照系统合理方法确定的，采用交易发生日的即期汇率折算。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，全部或按处置该境外经营的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或金融负债。

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、贷款和应收款项、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）以及其他金融负债。

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。后续计量则分类进行处理：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；财务担保合同及以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量。

本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

（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。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分的账面价值与终止确认部分的收到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。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

持有至到期投资、贷款和应收款项发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

（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。

重大的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，本公司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) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项应收款项账面余额超过 10,000.00 万元以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值，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) 按组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据	
信用期及账龄	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
按组合计提坏账准备的计提方法	余额百分比法

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备情况如下：

组合名称	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
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	5	5

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明可能发生了减值，如债务人出现撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回、现金流量严重不足等情况的。
坏账准备的计提方法	对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项，将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，确认减值损失。

11. 存货

(1) 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括开发成本、开发产品、库存商品、低值易耗品等。

(2) 发出存货的计价方法

存货发出时，采取个别认定法确定其发出的实际成本。

（3）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。

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估计的销售费用和相关税费后金额；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持有待售的材料等，可变现净值为市场售价。

（4）存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品领用按一次摊销法摊销。

12. 长期股权投资

（1）投资成本的确定

①对于企业合并取得的长期股权投资，如为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或协议约定的价值；

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，确认投资收益并调整长期股权投资。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，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，除追加或收回投资外，账面价值一般不变。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

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，对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情形。

确定对被投资单位具有重大影响的依据：当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：

- ①在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；
- ②参与被投资单位的政策制定过程；
- ③向被投资单位派出管理人员；
- ④被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；
- ⑤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。

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；若不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去相关税费。

13. 投资性房地产

（1）投资性房地产的种类和计量模式

本公司投资性房地产的种类：出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。

本公司投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

（2）采用成本模式核算政策

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧。具体核算政策与固定资产部分相同。

本公司投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销。具体核算政策与无形资产部分相同。

资产负债表日，本公司对投资性房地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。

14. 固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、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。同时满足以下条件时予以确认：

①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

（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、机器设备、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。

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。固定资产的公允价值减去处置费用后净额，如存在公平交易中的销售协议价格，则按照销售协议价格减去可直接归属该资产处置费用的金额确定；或不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去处置费用后的金额确定。

（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：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②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会行使这种选择权；③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；④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；⑤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

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

（2）在建工程结转固定资产的标准和时点

本公司在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

- ①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；
- ②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，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；
- ③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；
- ④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。

在建工程可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后的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）资本化金额计算方法

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的金额确定；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的加权平均利率；③借款存在折价或溢价的，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

本公司无形资产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。

本公司无形资产后续计量，分别为：①使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，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使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，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。

（2）使用寿命有限的无形资产使用寿命估计

本公司对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：①运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；②技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；③以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；④现在或潜在的竞争者预期采取的行动；⑤为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；⑥对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；⑦与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

（3）使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命不确定的判断依据：①来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；②综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带

来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

（4）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。

无形资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后的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。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

20. 预计负债

（1）预计负债的确认标准

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其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

按照履行相关现时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，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；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

政府补助主要包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

（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

本公司递延所得税资产和递延所得税负债的确认：

（1）根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

（2）递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

（3）对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

25. 持有待售资产

（1）持有待售资产的确认标准

同时满足下列条件:公司已经就处置该资产作出决议;公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议;该项资产转让将在一年内完成。

(2) 持有待售资产的会计处理

对于持有待售的固定资产,应当调整该项固定资产的预计净残值,使该固定资产的预计净残值反映其公允价值减去处置费用后的金额,但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值,原账面价值高于调整后预计净残值的差额,应作为资产减值损失计入当期损益。

对于持有待售其他非流动资产,比照上述原则处理,持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组,处置组是指作为整体出售或其他方式一并处置的一组资产。

26. 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

(1) 主要会计政策变更说明

无。

(2) 主要会计估计变更说明

无。

27. 前期会计差错更正

无。

三、税项

(一) 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,本公司及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 24%,恒利置业按香港当地的税法规定执行 16.5%的所得税率。

(二) 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 18% 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 24%。

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

金额单位：人民币万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	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
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		51.00	51.00	是	56,858.77	
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		100.00	100.00	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、经营等	10,000.00		100.00	100.00	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	6,015.60		100.00	100.00	是		
3-1. 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		100.00	100.00	是		
3-2. 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		100.00	100.00	是		
3-3. 佛山市保利水城商业经营有限公司（“南海水城”）	全资子公司	佛山市	房地产开发	500.00	房地产经营	500.00		100.00	100.00	是		

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	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
3-4. 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	100.00	旅业、餐饮、酒店管理服务等	100.00		100.00	100.00	是		
3-5. 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		100.00	100.00	是		
3-6. 佛山物业服务管理有限公司（“佛山物业”）	全资子公司	佛山市	物业管理	50.00	物业管理	50.00		100.00	100.00	是		
3-7. 佛山保利正高房地产开发有限公司（“佛山正高”）	全资子公司	佛山市	房地产开发	1,000.00	房地产开发经营	1,000.00		100.00	100.00	是		
3-8. 佛山市保利恒信房地产有限公司（“佛山恒信”）	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		100.00	100.00	是		
3-9. 佛山保利恒顺置业有限公司（“佛山恒顺”）	全资子公司	佛山市	房地产开发	30,000.00	房地产开发经营	29,493.20		100.00	100.00	是		
4-1. 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	5,000.00	物业管理、室内外装饰等	5,000.00		100.00	100.00	是		
4-2. 保利（厦门）物业管理有限公司（“厦门物业”）	全资子公司	厦门市	物业管理	50.00	物业管理、家居装饰等	50.00		100.00	100.00	是		
5. 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	300.00	酒店管理等	300.00		100.00	100.00	是		
6. 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	房地产开发经营等	5,000.00		100.00	100.00	是		
7-1. 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		51.00	51.00	是	10,411.11	
7-2. 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	100.00	物业管理等	100.00		100.00	100.00	是		
8-1. 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		60.00	60.00	是	19,039.58	
8-2. 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		51.00	51.00	是	3,380.42	
9-1. 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		55.00	55.00	是	1,462.03	
9-2. 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	800.00	房屋开发、商品房出租等	720.00		90.00	90.00	是	96.55	
10-1. 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		100.00	100.00	是		
10-2. 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	500.00	物业管理等	500.00		100.00	100.00	是		
10-3. 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		100.00	100.00	是		
11-1. 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		100.00	100.00	是		
11-2. 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	500.00	物业管理、家居装饰等	500.00		100.00	100.00	是		
11-3. 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		100.00	100.00	是		
11-4. 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	房地产开发与经营	1,000.00		100.00	100.00	是		
11-5. 北京保利成房地产开发有限公司（“北京保利成”）	全资子公司	北京市	房地产开发	1,000.00	房地产开发	1,000.00		100.00	100.00	是		
12-1. 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		61.00	61.00	是	4,590.98	
12-2. 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		100.00	100.00	是		
13-1. 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		100.00	100.00	是		
13-2. 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、经营等	5,000.00		100.00	100.00	是		
13-3. 上海保利建晖房地产有限公司（“上海建晖”）	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		100.00	100.00	是		
13-4. 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、经营等	10,000.00		100.00	100.00	是		
13-5. 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、经营等	5,000.00		100.00	100.00	是		
13-6. 嘉善安平养生置业有限公司（“嘉善置业”）	控股子公司	嘉兴市	房地产开发	1,000.00	房地产开发、经营等	700.00		70.00	70.00	是	285.97	
13-7. 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、经营等	10,000.00		100.00	100.00	是		

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	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
13-8. 保利地产南通房地产有限公司(“保利南通”)	全资子公司	南通市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、经营等	10,000.00		100.00	100.00	是		
13-9. 上海保利建镇投资咨询有限公司(“上海建镇”)	全资子公司	上海市	商业开发	100.00	房地产开发、经营等	100.00		100.00	100.00	是		
13-10. 上海保利建融房地产有限公司(“上海建融”)	全资子公司	上海市	房地产开发	500.00	房地产开发经营等	500.00		100.00	100.00	是		
14-1. 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		100.00	100.00	是		
14-2. 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	500.00	物业管理等	500.00		100.00	100.00	是		
15-1. 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		80.00	80.00	是	7,207.31	
15-2. 长沙永峰生态动物园建设开发有限公司(“长沙永峰”)	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		70.00	70.00	是	600.00	
15-3. 湖南保利物业管理有限公司(“湖南物业”)	控股子公司	长沙市	物业管理	500.00	物业管理等	500.00		100.00	100.00	是		
15-4. 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	房地产开发、经营等	2,000.00		100.00	100.00	是		
15-5. 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	房地产开发与经营	700.00		70.00	70.00	是	-11.70	
15-6. 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	房地产开发与经营	1,000.00		100.00	100.00	是		
16. 绍兴保利房地产开发有限公司(“绍兴保利”)	全资子公司	绍兴市	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营等	5,000.00		100.00	100.00	是		
17. 合肥保利房地产开发有限公司(“合肥保利”)	控股子公司	合肥市	房地产开发	10,000.00	房地产开发销售等	10,000.00		100.00	100.00	是		
18-1. 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	房地产开发和商品房销售等	10,132.00		100.00	100.00	是		
18-2. 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	508.00	物业管理等	478.00		94.09	94.09	是	37.58	
18-3. 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	房地产开发经营	5,000.00		100.00	100.00	是		
18-4. 黄冈保利房地产开发有限公司(“黄冈保利”)	全资子公司	黄冈市	房地产开发	2,000.00	房地产开发等	2,000.00		100.00	100.00	是		
18-5. 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	房地产开发等	2,000.00		100.00	100.00	是		
18-6. 武汉保利金砺房地产开发有限公司(“武汉金砺”)	控股子公司	武汉市	房地产开发	2,000.00	房地产开发等	2,000.00		100.00	100.00	是		
18-7. 武汉林宇房地产开发有限公司(“武汉林宇”)	控股子公司	武汉市	房地产开发	9,803.92	房地产开发等	5,000.00		51.00	51.00	是	5,820.52	
18-8. 武汉林海房地产开发有限公司(“武汉林海”)	全资子公司	武汉市	房地产开发	5,000.00	房地产开发等	5,000.00		100.00	100.00	是		
19-1. 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	房地产开发等	4,400.00		55.00	55.00	是	12,233.46	
19-2. 保利(包头)物业管理有限公司(“包头物业”)	控股子公司	包头市	物业管理	300.00	物业管理等	300.00		100.00	100.00	是		
20-1. 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	房地产销售及租赁代理业务等	HKD100		100.00	100.00	是		
20-2. 青岛保利广源置业有限公司(“青岛广源”)	全资子公司	青岛市	房地产开发	USD3125	房地产开发经营等	USD 125		100.00	100.00	是		
21. 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	50.00	物业管理等	50.00		100.00	100.00	是		
22. 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		70.00	70.00	是	3,801.81	
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		64.00	64.00	是	3,555.53	
24-1. 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	房地产开发经营	20,000.00		100.00	100.00	是		
24-2. 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	房地产开发经营等	9,000.00		90.00	90.00	是	4,178.65	
24-3. 成都市香樟房地产开发有限公司(“成都香樟”)	全资子公司	成都市	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营等	5,000.00		100.00	100.00	是		
24-4. 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	房地产开发经营	20,000.00		100.00	100.00	是		
24-5. 成都市保华房地产开发有限公司(“成都保华”)	全资子公司	成都市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	10,000.00		100.00	100.00	是		
24-6. 保利(德阳)实业有限公司(“保利德阳”)	控股子公司	德阳市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	5,500.00		55.00	55.00	是	4,495.03	

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的非货币项目余额	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
24-7. 成都市保丰投资有限公司(“成都保丰”)	控股子公司	成都市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	5,100.00		51.00	51.00	是	4,882.41	
24-8. 保利(德阳)房地产开发有限公司(“德阳房地产”)	控股子公司	德阳市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营等	5,500.00		55.00	55.00	是	4,438.60	
24-9. 成都保鑫投资有限公司(“成都保鑫”)	控股子公司	成都市	房地产开发	20,000.00	房地产开发经营等	10,200.00		51.00	51.00	是	9,798.21	
25. 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	100.00	房地产开发经营、物业管理等	70.00		70.00	70.00	是	-239.21	
26-1. 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		100.00	100.00	是		
26-2. 上海保利建甯房地产有限公司(“上海建甯”)	全资子公司	上海市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营、经营等	10,000.00		100.00	100.00	是		
26-3. 上海保利建理房地产有限公司(“上海建理”)	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		100.00	100.00	是		
27. 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	房地产开发与经营等	5,000.00		100.00	100.00	是		
28-1. 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	房地产开发经营	10,000.00		100.00	100.00	是		
28-2. 浙江保利建屹房地产发展有限公司(“杭州建屹”)	全资子公司	杭州市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	10,000.00		100.00	100.00	是		
28-3. 杭州保利建嘉房地产开发有限公司(“杭州建嘉”)	控股子公司	杭州市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	9,000.00		90.00	90.00	是	997.59	
28-4. 浙江保利物业管理有限公司(“浙江物业”)	全资子公司	杭州市	物业管理	500.00	物业管理	500.00		100.00	100.00	是		
28-5. 慈溪保利建锦房地产开发有限公司(“慈溪建锦”)	全资子公司	宁波市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营等	10,000.00		100.00	100.00	是		
28-6. 杭州祥博投资咨询有限公司(“杭州祥博”)	全资子公司	杭州市	房地产咨询	500.00	房地产咨询	500.00		100.00	100.00	是		
29-1. 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	房地产开发等	20,000.00		100.00	100.00	是		
29-2. 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	房地产开发经营等	10,000.00		100.00	100.00	是		
29-3. 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	房地产开发经营等	10,000.00		100.00	100.00	是		
29-4. 天津保利金融街物业服务服务有限公司(“天津物业”)	全资子公司	天津市	物业管理	50.00	物业管理	50.00		100.00	100.00	是		
30-1. 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	房地产开发、物业管理等	10,000.00		100.00	100.00	是		
30-2. 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	USD1590	房地产开发、物业管理等	USD1590		100.00	100.00	是		
30-3. 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	房地产开发、物业管理等	10,000.00		100.00	100.00	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	房地产开发经营等	6,000.00		100.00	100.00	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	-27.03	
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	300.00	物业管理	300.00		100.00	100.00	是		
32-1. 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		100.00	100.00	是		
32-2. 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		100.00	100.00	是		
32-2-1. 长春保利房地产开发有限公司(“长春保利”)	全资子公司	长春市	房地产开发	5,000.00	房地产开发、经营等	5,000.00		100.00	100.00	是		
32-3. 长春市东朗房地产开发有限公司(“长春东朗”)	全资子公司	长春市	房地产开发	1,000.00	房地产开发与经营等	1,000.00		100.00	100.00	是		
33. 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	房地产开发与经营等	2,550.00		51.00	51.00	是	1,272.14	
34. 广州市琶洲投资有限公司(“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		80.00	80.00	是	1,665.84	
35-1. 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		100.00	100.00	是		
35-2. 保利常州房地产发展有限公司(“保利常州”)	全资子公司	常州市	房地产开发	2,000.00	房地产开发与经营等	2,000.00		100.00	100.00	是		
35-3. 保利江苏宁祥房地产有限公司(“江苏宁祥”)	全资子公司	南京市	房地产开发	2,000.00	房地产开发与经营等	2,000.00		100.00	100.00	是		

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	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
35-4. 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		100.00	100.00	是		
35-5. 保利连云港房地产开发有限公司(“保利连云港”)	全资子公司	连云港市	房地产开发	2,000.00	房地产开发与经营等	2,000.00		100.00	100.00	是		
35-6. 江苏保利宁晟房地产开发有限公司(“江苏宁晟”)	控股子公司	南京市	房地产开发	10,000.00	房地产开发与经营等	5,100.00		51.00	51.00	是	4,868.86	
36. 江苏保利宁远房地产开发有限公司(“江苏宁远”)	控股子公司	南京市	房地产开发	9,803.92	房地产开发与经营等	5,000.00		51.00	51.00	是	7,002.45	
37-1. 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		100.00	100.00	是		
37-2. 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		100.00	100.00	是		
38-1. 保利(营口)房地产开发有限公司(“保利营口”)	控股子公司	营口市	房地产开发	5,000.00	房地产开发与经营等	2,750.00		55.00	55.00	是	2,034.81	
38-2. 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	27,687.00	房地产开发与经营等	27,687.00		100.00	100.00	是		
39. 保利(东莞)房地产开发有限公司(“保利东莞”)	全资子公司	东莞市	房地产开发	5,000.00	房地产开发与经营等	5,000.00		100.00	100.00	是		
40. 保利(东莞)投资有限公司(“东莞投资”)	控股子公司	东莞市	房地产开发	10,000.00	房地产开发与经营等	8,000.00		80.00	80.00	是	1,995.65	
41. 恒福(香港)置业有限公司(“香港恒福”)注	全资子公司	香港	房地产开发、经营、管理	USD100	房地产开发、经营、管理			100.00	100.00	否		
42. 保利(珠海)房地产开发有限公司(“保利珠海”)	全资子公司	珠海市	房地产开发	5,000.00	房地产开发与经营等	5,000.00		100.00	100.00	是		
43. 保利(中山)房地产开发有限公司(“保利中山”)	全资子公司	中山市	房地产开发	5,000.00	房地产开发与经营等	5,000.00		100.00	100.00	是		
44. 广东保利房地产开发有限公司(“广东保利”)	全资子公司	广州市	房地产开发	20,000.00	房地产开发与经营等	20,000.00		100.00	100.00	是		
45. 辽宁富利建筑安装工程有限责任公司(“辽宁富利”)	全资子公司	沈阳市	土木工程建筑	2,000.00	土木工程建筑、建筑设计等	2,000.00		100.00	100.00	是		
46. 江西保利物业管理有限责任公司(“江西物业”)	全资子公司	南昌市	物业管理	300.00	物业管理、家居装饰等	300.00		100.00	100.00	是		

注：截至 2011 年 6 月 30 日，恒福（香港）置业有限公司尚未实际投入资金，该公司也未有经营业务，因而未纳入合并范围。

(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	经营范围	期末实际出资额	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
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	高尔夫球场经营等	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	经营范围	期末实际出资额	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
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	800.00	房地产经营、销售等	800.00		100.00	100.00	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		100.00	100.00	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	800.00	安装小区智能化系统等	850.00		100.00	100.00	是		

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司的投资的 其他非流动资产	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
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		100.00	100.00	是		
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		100.00	100.00	是		
6.丹东保利天锡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		51.00	51.00	是	4,708.13	
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		100.00	100.00	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		85.00	85.00	是	3,409.69	
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		90.00	90.00	是	337.51	
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	27,983.36		100.00	100.00	是		
11.重庆盛创鑫浩房地产开发有限公司（“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		100.00	100.00	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		100.00	100.00	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		75.00	75.00	是	521.25	
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		80.00	80.00	是	8,776.81	
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		90.00	90.00	是	1,057.77	
16.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		60.00	60.00	是	19,861.16	
16-1.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		100.00	100.00	是		
16-2.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		100.00	100.00	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		100.00	100.00	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	11,000.16	房地产开发经营	11,071.08		51.00	51.00	是	12,376.01	
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		100.00	100.00	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		100.00	100.00	是		
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	320.00	展览服务、场地出租等	163.20		51.00	51.00	是	3,016.16	
22.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		60.00	60.00	是	1,074.89	
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	建设监理	600.00	建设监理	647.88		100.00	100.00	是		
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	900.00		60.00	60.00	是	449.73	
24.沈阳万怡房产置业有限公司（“沈阳万怡”）	控股子公司	沈阳市	房地产开发	21,202.30	房地产开发	21,202.30		100.00	100.00	是		
25.湖南华源房地产开发有限公司（“湖南华源”）	控股子公司	长沙市	房地产开发	800.00	房地产开发	1,800.00		100.00	100.00	是		
26.成都市保新房地产开发有限公司（“成都保新”）	控股子公司	成都市	房地产开发	10,000.00	房地产开发	5,100.00		51.00	51.00	是	4,868.22	
27.南昌瑞达置业有限公司（“南昌瑞达”）	全资子公司	南昌市	房地产开发	10,000.00	房地产开发等	63,540.00		100.00	100.00	是		
28.成都富通置业有限公司（“成都富通”）	全资子公司	成都市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	26,691.05		100.00	100.00	是		
29.成都雅驰置业有限公司（“成都雅驰”）	控股子公司	成都市	房地产开发	7,000.00	房地产开发经营等	17,164.05		51.00	51.00	是	3,122.57	

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	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
30. 郑州恒天兴华房地产有限公司(“郑州恒天”)	控股子公司	郑州市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营等	10,000.00		50.00	50.00	是	10,000.00	

2. 本公司拥有半数或半数以下表决权而纳入合并范围的子公司

名称	表决权比例	纳入合并范围的原因
郑州恒天	50%	注

注：公司持有郑州恒天 50%的股权，该公司的五名董事中三名由本公司委派，公司对其拥有实际控制权，因而纳入本公司财务报表合并范围。

3. 特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	与公司主要业务往来	在合并报表内确认的主要资产期末余额	在合并报表内确认的负债期末余额
广州保利紫薇花园项目(注)	50%	350,713,246.06	209,854,695.55
广州琶州项目部	80%	2,938,829,555.94	2,946,587,004.13

注：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。

4. 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、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	期末净资产	本期净利润
北京保利成	9,492,276.10	-507,723.90
德阳房地产	98,635,471.32	-1,364,528.68
成都雅驰	63,725,983.16	-6,302,595.66
成都保鑫	199,963,421.00	-36,579.00
上海建瑾	98,420,020.70	-1,579,979.30
上海建融	5,000,347.22	347.22
江苏宁晟	99,364,496.49	-635,503.51
保利珠海	49,769,107.73	-230,892.27
保利中山	49,636,183.75	-363,816.25
广东保利	200,068,834.45	68,834.45
绍兴保利	49,985,734.30	-14,265.70
慈溪建锦	100,011,581.79	11,581.79

名 称	期末净资产	本期净利润
杭州祥博	4,998,700.09	-1,299.91
合肥保利	99,443,277.87	-556,722.13
青岛广源	8,095,750.00	
郑州恒天	97,116,138.80	
辽宁富利	19,448,155.16	-551,844.84
江西物业	3,000,000.00	
厦门物业	500,000.00	

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名 称	期末净资产	本期净利润
青岛恒利基础工程有限公司		46,111.52

注：青岛恒利基础工程有限公司本期已办理注销。

5. 本期发生的非同一控制下企业合并

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
成都雅驰	无商誉	合并成本等于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额
郑州恒天	无商誉	合并成本等于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额

6. 本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

无。

7. 境外经营实体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 0.83162 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，采用交易发生日即期汇率折算。

五、合并财务报表重要项目注释

1. 货币资金

(1) 货币资金按类别列示如下

项 目	期末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	---	---	11,585,638.27	---	---	7,115,050.04
其中：人民币	---	---	11,585,638.27	---	---	7,115,050.04
银行存款：	---	---	17,533,460,741.49	---	---	19,113,133,050.64
其中：人民币	---	---	17,326,863,104.65	---	---	18,870,246,980.04
港 元	211,590.17	0.83162	175,962.62	219,108.24	0.8509	186,439.20
美 元	31,896,544.01	6.4716	206,421,674.22	36,646,629.23	6.6227	242,699,631.40
其他货币资金：	---	---	15,133,914.91	---	---	31,197,447.90
其中：人民币	---	---	15,133,914.91	---	---	31,197,447.90
美 元						
合 计	---	---	17,560,180,294.67	---	---	19,151,445,548.58

(2) 其他货币资金按明细列示如下

项 目	期末余额	年初余额
保证金存款	15,133,914.91	11,197,447.90
其他存款		20,000,000.00
合 计	15,133,914.91	31,197,447.90

2. 应收账款

(1) 应收账款按种类列示如下

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	573,427,600.43	100.00	28,671,380.02	100.00
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	573,427,600.43	100.00	28,671,380.02	100.00

(续)

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	618,084,074.80	100.00	30,904,203.74	100.00
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	618,084,074.80	100.00	30,904,203.74	100.00

注：应收账款种类的划分及坏账计提政策详见附注二. 10。

组合中，按余额百分比法计提坏账准备的应收账款情况：

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	414,713,917.41	72.32	20,735,695.87	502,537,569.83	81.31	25,126,878.49
1 至 2 年	127,031,010.99	22.16	6,351,550.55	93,648,274.63	15.15	4,682,413.73
2 至 3 年	16,587,839.63	2.89	829,391.98	21,796,061.54	3.52	1,089,803.08
3 年以上	15,094,832.40	2.63	754,741.62	102,168.80	0.02	5,108.44
合 计	573,427,600.43	100.00	28,671,380.02	618,084,074.80	100.00	30,904,203.74

期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

(2) 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。

(3) 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 (%)
1. 招商银行股份有限公司广州分行	客户	63,505,618.82	1-2 年	11.07
2. 魏添荣	客户	15,466,000.00	1 年以内	2.70
3. 翁良栋	客户	9,840,000.00	1 年以内	1.72
4. 徐富洪	客户	9,200,000.00	1 年以内	1.60
5. 中国进出口银行广东省分行	客户	9,128,186.00	1 年以内	1.59
合 计	—	107,139,804.82	—	18.68

3. 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	8,677,238,682.61	67.50	9,479,734,575.58	70.90
1 至 2 年	1,617,562,069.64	12.58	1,807,677,799.81	13.52

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
2 至 3 年	589,186,524.88	4.58	1,191,261,016.54	8.91
3 年以上	1,972,676,107.72	15.34	892,006,143.81	6.67
合 计	12,856,663,384.85	100.00	13,370,679,535.74	100.00

注：预付超过 1 年的款项除盘古氏投资公司购房款外，主要为房地产项目合作款、工程款等，因项目处于合作前期或未办理结算所致。

(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	占预付款项 总额的比例%	时间	未结算原因
1.盘古氏投资公司	无关联	828,364,309.00	6.45	3-4 年	详见附注十.其他重要事项
2.北京海开房地产开发 有限公司	无关联	773,724,226.40	6.02	1-4 年	项目合作款
3.广东物资集团	无关联	615,000,000.00	4.78	1 年以内	项目合作款
4.广州市富景房地产 开发有限公司	无关联	580,224,855.90	4.51	1-4 年	项目合作款
5.石家庄市土地储备 中心	无关联	500,000,000.00	3.89	1 年以内	土地保证金
合 计	—	3,297,313,391.30	25.65	—	—

(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。

4. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示如下

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	3,581,222,491.83	79.87		
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款	902,361,631.27	20.13	45,118,081.56	100.00
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	4,483,584,123.10	100.00	45,118,081.56	100.00

(续)

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	3,022,706,283.28	81.74		
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款	675,266,610.38	18.26	33,763,330.52	100.00
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应 收款				
合 计	3,697,972,893.66	100.00	33,763,330.52	100.00

注：其他应收款种类的划分及坏账计提政策详见附注二.10。

组合中，按余额百分比法计提坏账准备的其他应收款情况：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1年以内	637,237,813.56	70.62	31,861,890.67	498,559,657.59	73.83	24,927,982.88
1至2年	146,394,291.23	16.22	7,319,714.56	143,758,236.18	21.29	7,187,911.81
2至3年	87,942,257.75	9.75	4,397,112.89	16,444,936.07	2.44	822,246.80
3年以上	30,787,268.73	3.41	1,539,363.44	16,503,780.54	2.44	825,189.03
合计	902,361,631.27	100.00	45,118,081.56	675,266,610.38	100.00	33,763,330.52

(2) 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。

(3) 单项金额较大的其他应收款的性质或内容，及无需计提坏账准备的原因：

单位名称	金额	其他应收款性质或内容
1. 福州中鼎投资有限公司（“福州中鼎”）	1,336,135,812.24	项目合作资金，本公司全资子公司广州金地的联营企业
2. 天津盛世鑫和置业有限公司（“盛世鑫和”）	1,203,714,911.00	项目合作资金，本公司全资子公司天津香槟的合营企业
3. 福建中联盛房地产开发有限公司（“福建中联盛”）	423,078,216.59	项目合作资金，本公司全资子公司广州金地的合营企业
4. 上海绿地集团成都置业有限公司	327,579,952.00	往来款，本公司子公司的合作方股东
5. 长春万科溪之谷房地产开发有限公司（“长春溪之谷”）	290,713,600.00	项目合作资金，本公司全资子公司长春恒富的合营企业
合计	3,581,222,491.83	——

注：上述款项除上海绿地集团成都置业有限公司外，均为公司按照相关项目合作协议，按股权比例对等向联营和合营企业投入的款项，公司对其采用个别认定法进行减值测试，由于公司能有效参与上述公司的经营管理，且上述公司所开发的房地产项目均具有较好的经济效益，经测算未发现存在减值迹象，因而未计提坏账准备。上海绿地集团成都置业有限公司为本公司控股子公司成都保蓉的少数股东，在成都保蓉实现正现金流的情况下，为提高资金使用效益，双方股东按股权比例调出资金使用，由于股东之间相互制约、权力义务对等，因而未计提坏账准备。

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
1. 福州中鼎	联营企业	1,336,135,812.24	1年以内	29.80
2. 盛世鑫和	合营企业	1,203,714,911.00	1-2年	26.85
3. 福建中联盛	合营企业	423,078,216.59	1年以内	9.44
4. 上海绿地集团成都置业有限公司	无关联	327,579,952.00	1年以内	7.30
5. 长春溪之谷	合营企业	290,713,600.00	1年以内	6.48
合计	——	3,581,222,491.83		79.87

(5) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
1. 福州中鼎	联营企业	1,336,135,812.24	29.80
2. 盛世鑫和	合营企业	1,203,714,911.00	26.85
3. 福建中联盛	合营企业	423,078,216.59	9.44
4. 长春溪之谷	合营企业	290,713,600.00	6.48
合 计	—	3,253,642,539.83	72.57

5. 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	54,684,188.10		54,684,188.10	303,588,000.33		303,588,000.33
开发成本	135,333,614,022.20		135,333,614,022.20	106,332,916,460.91		106,332,916,460.91
开发产品	3,867,306,394.94		3,867,306,394.94	3,260,155,955.28		3,260,155,955.28
低值易耗品	1,475,954.12		1,475,954.12	1,481,804.06		1,481,804.06
合 计	139,257,080,559.36		139,257,080,559.36	109,898,142,220.58		109,898,142,220.58

(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年9月	4,286,203.49		622,849.84	3,663,353.65
广州保利红棉花园	2001年12月	1,622,983.83		114,106.42	1,508,877.41
广州保利大厦	2006年4月	4,968,962.46			4,968,962.46
广州保利花园二期	2006年12月	21,701,374.76		201,792.50	21,499,582.26
广州保利白云山庄	2002年12月	4,100,360.37			4,100,360.37
广州保利百合花园	2005年4月	3,128,367.82	3,563,068.08	3,441,701.08	3,249,734.82
广州保利百合花园二期	2007年4月	15,426,563.06			15,426,563.06
广州香槟花园	2005年11月	7,069,712.89			7,069,712.89
广州保利香雪山	2011年9月	77,818,219.77	141,606,562.45	156,795,738.53	62,629,043.69
广州保利西子湾	2010年12月	45,541,892.84		6,032,977.02	39,508,915.82
广州保利海棠花园	2006年6月	1,473,986.25			1,473,986.25
广州保利国际广场	2007年3月	307,272,337.46	1,929,911.94		309,202,249.40
广州保利林海山庄	2010年2月	69,329,520.13	4,950,414.69	916,204.45	73,363,730.37
广州保利中心	2010年7月	162,365,716.14	22,880,541.18	3,720,851.71	181,525,405.61
广州保利公馆 2010	2011年9月	56,958,253.81	255,670,104.21	308,902,255.49	3,726,102.53
广州保利林语山庄	2011年06月	32,031,084.55	62,177,595.89	94,127,467.79	81,212.65
广州保利麓苑	2007年9月	6,045,222.42	1,002,693.15	5,285,828.29	1,762,087.28
广州保利紫薇花园	2011年12月	9,913.81	41,725,123.07	3,246,834.00	38,488,202.88
广州保利心语花园	2010年6月	55,891,384.41		3,907,196.26	51,984,188.15

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广州增城保利壹号公馆	2010年12月	30,614,065.11	26,552,561.07	30,167,215.68	26,999,410.50
广州保利中宇广场	2011年4月		468,565,130.71	439,643,185.24	28,921,945.47
广州保利中环广场	2011年9月	8,761,835.88	282,819,919.00	270,924,346.08	20,657,408.80
南海保利水城	2011年6月	150,385,360.78		27,806,706.18	122,578,654.60
南海保利花园	2011年6月	41,554,241.68	872,608,105.14	899,431,217.06	14,731,129.76
南海保利星座	2010年5月	42,019,903.31		749,233.99	41,270,669.32
沈阳保利花园	2011年12月	45,746,928.50			45,746,928.50
沈阳海棠花园	2007年7月	4,866,078.04		1,206,664.76	3,659,413.28
沈阳保利上林湾	2012年12月	210,542,271.66	12,784,911.30	116,750,479.92	106,576,703.04
丹东保利锦江林语	2013年12月	26,816,997.09			26,816,997.09
沈阳保利百合花园	2010年7月	121,874,181.34	5,961,420.60		127,835,601.94
北京保利欣苑	2005年7月	5,490,012.00			5,490,012.00
北京保利蔷薇花园	2010年3月	19,891,980.73	1,317,146.45	1,784,037.96	19,425,089.22
北京保利香槟花园	2009年12月	6,862,789.26			6,862,789.26
北京保利西山林语	2014年12月	1,176,602.31	415,783,488.95	297,836,044.47	119,124,046.79
北京保利百合花园	2010年3月	5,178,176.97	71,383,149.06	70,392,332.63	6,168,993.40
武汉保利花园	2008年7月	40,044,281.03	4,337,460.00		44,381,741.03
武汉保利十二橡树庄园	2012年6月	11,412,153.47	83,311,423.33	79,539,848.60	15,183,728.20
武汉保利心语花园	2011年12月	148,197,554.76		101,921,616.84	46,275,937.92
武汉保利海寓	2010年12月	5,597,332.11	5,123,796.44	4,087,282.71	6,633,845.84
武汉保利圆梦城	2015年12月	64,929,346.02		60,319,767.48	4,609,578.54
长沙今利园	2002年12月	4,223,117.23		317,000.00	3,906,117.23
长沙保利苑	2002年1月	196,099.71			196,099.71
长沙保利花园一期	2010年1月	70,522,838.81	4,122,008.79	23,520,380.40	51,124,467.20
湖南保利洞庭东岸	2011年12月		127,338,904.70		127,338,904.70
长沙保利麓谷林语	2013年12月	282,016,794.94		107,419,471.25	174,597,323.69
长沙保利阆峰云墅	2011年12月	111,039,166.40		44,425,795.29	66,613,371.11
上海保利香槟花园	2013年12月	28,321,353.83		823,609.47	27,497,744.36
上海十二橡树庄园	2008年12月	4,283,696.48		2,236,253.55	2,047,442.93
上海保利西子湾	2010年11月	8,767,364.33	242,908,004.47	60,167,990.56	191,507,378.24
上海保利海上五月花	2011年12月		8,767,364.33		8,767,364.33
上海保利林语溪	2011年4月		1,716,394,643.66	1,701,884,313.63	14,510,330.03
上海保利叶上海	2014年3月	155,028,457.00		760,451.00	154,268,006.00
重庆保利花园	2012年3月	45,184,753.36	36,896,544.80	71,733,755.67	10,347,542.49
重庆保利香槟花园	2012年6月	8,485,180.20		1,021,770.54	7,463,409.66
重庆保利心语	2011年5月		725,190,601.52	718,522,511.96	6,668,089.56
重庆保利康桥	2011年5月		545,386,523.22	530,696,847.10	14,689,676.12
重庆国宾上院	2010年3月	15,445,738.20	82,496.19		15,528,234.39
包头保利百合花园	2011年12月		15,631,787.55	9,867,167.00	5,764,620.55
包头保利拉菲公馆	2012年12月		333,047,961.45	324,253,468.62	8,794,492.83

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
包头保利花园	2012年6月	115,355.65	342,899.54		458,255.19
南昌保利铭雅欧洲城	2011年12月	70,561,757.36		23,906,303.32	46,655,454.04
长春保利罗兰香谷	2011年8月	55,126,015.76	104,749,518.86	143,243,244.50	16,632,290.12
成都保利公园198一期	2011年12月	31,817,036.91	626,430,799.56	539,943,962.09	118,303,874.38
成都保利公园198二期	2012年6月	6,821,722.31			6,821,722.31
天津保利上河雅颂	2013年8月	49,151,629.06			49,151,629.06
沈阳保利心语花园	2012年12月	48,993,681.88		17,093,915.48	31,899,766.40
沈阳保利十二橡树庄园	2012年12月	166,144,844.17	7,685,934.79	125,556,449.35	48,274,329.61
青岛保利百合花园	2011年12月	8,002,383.29	288,242,988.24	204,284,014.63	91,961,356.90
杭州保利东湾	2012年12月	220,902,816.08	369,231,156.64	234,965,017.09	355,168,955.63
北京保利嘉园	2011年9月		172,870,466.65	9,839,695.03	163,030,771.62
北京保利垄上	2011年6月		360,296,221.00	360,296,221.00	
顺德保利百合花园	2011年12月		785,046,817.48	402,912,338.98	382,134,478.50
合计		3,260,155,955.28	9,256,718,170.15	8,649,567,730.49	3,867,306,394.94

(3) 开发成本

编号	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	广州保利香雪山	2007年2月	2011年9月	204,566	184,801,030.37	33,042,409.64	141,606,562.45	76,236,877.56
2	广州保利公馆2010	2008年2月	2011年9月	77,300	250,092,317.37	27,714,500.41	255,670,104.21	22,136,713.57
3	广州保利西海岸	2009年9月	2014年12月	701,895	4,948,840,122.63	121,476,461.97		5,070,316,584.60
4	广州保利春天里	2010年6月	2012年6月	22,671	177,789,757.95	26,526,237.67		204,315,995.62
5	广州保利星海花园	2010年9月	2012年12月	151,744	924,898,887.58	66,799,963.28		991,698,850.86
6	广州保利芳村项目	2011年9月	2014年9月	352,681	1,864,235,039.47	30,466,603.84		1,894,701,643.31
7	广州保利芳村G地块	2012年6月	2015年6月	177,494		820,092,930.46		820,092,930.46
8	广州保利香樟公馆(原市良路项目)	2011年9月	2013年9月	46,278	222,019,697.88	14,112,165.73		236,131,863.61
9	广州保利总部基地项目	2010年10月	2012年12月	47,439	26,339,781.82	11,762,962.66		38,102,744.48
10	广州保利林语山庄	2004年8月		152,626	18,855,325.84	43,322,270.05	62,177,595.89	
11	广州保利世界贸易中心	2006年12月	2012年12月	390,549	497,773,172.64	151,791,415.26		649,564,587.90
12	广州保利心语花园	2005年10月			28,964,165.51		28,964,165.51	
13	广州保利V座	2007年12月	2012年6月	102,345	606,030,817.41	128,652,913.33		734,683,730.74
14	广州保利中环广场	2006年10月	2011年9月	164,548	626,583,641.27	25,612,252.26	282,819,919.00	369,375,974.53
15	广州保利中宇广场	2008年5月		46,306	359,353,890.84	109,211,239.87	468,565,130.71	
16	广州保利克洛维广场	2009年9月	2012年12月	78,049	653,038,057.48	72,486,998.11		725,525,055.59
17	中山保利林语(原神涌项目)	2011年9月	2014年9月	731,647	1,958,631,790.08	2,224,985.60		1,960,856,775.68
18	中山保利港口镇项目	2011年12月	2014年12月	486,137		785,878,637.94		785,878,637.94
19	广州保利白云新城项目	2011年9月	2015年6月	490,078		1,858,423,258.85		1,858,423,258.85
20	广州保利紫薇花园	2006年4月	2011年12月	52,294	41,735,036.88	15,257,979.78	41,725,123.07	15,267,893.59
21	广州保利中汇广场	2010年9月	2012年9月	72,350	368,640,428.25	80,868,681.21		449,509,109.46

编号	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
22	广州保利琶洲村项目	2010年12月	2015年12月	1,148,872	2,316,487,476.15	244,064,246.50		2,560,551,722.65
23	广州增城保利东江首府	2010年5月	2013年12月	452,389	2,185,645,709.47	136,605,097.45		2,322,250,806.92
24	顺德保利百合花园	2008年4月	2011年12月	80,767	715,637,351.40	69,409,466.08	785,046,817.48	
25	南海保利水城	2006年1月		254,379	91,628,952.32		91,628,952.32	
26	南海保利花园	2007年1月		312,196	538,396,881.86	334,211,223.28	872,608,105.14	
27	佛山保利东湖林语	2010年6月	2012年6月	154,169	714,297,229.54	186,592,064.37		900,889,293.91
28	佛山保利香槟花园	2010年10月	2012年12月	161,904	730,113,450.70	120,357,166.15		850,470,616.85
29	佛山保利外滩一号	2010年6月	2013年12月	211,317	1,228,741,788.14	145,231,829.07		1,373,973,617.21
30	佛山保利东湾一期	2010年9月	2015年12月	454,842	2,090,738,598.78	16,489,122.82		2,107,227,721.60
31	佛山保利东湾二期	2010年9月	2015年12月	408,460	1,513,680,926.52	144,426,850.81		1,658,107,777.33
32	佛山保利拉菲(原班美项目)	2011年9月	2014年12月	180,708	541,055,651.83	1,566,654.87		542,622,306.70
33	顺德乐从项目	2012年3月	2014年12月	136,257		726,594,390.79		726,594,390.79
34	佛山保利中环(原顺德商务区项目)	2011年5月	2015年6月	562,487	736,327,112.80	343,519,261.04		1,079,846,373.84
35	广州保利中辰广场	2008年7月	2011年12月	55,086	457,921,596.87	13,731,784.58		471,653,381.45
36	沈阳保利花园	2004年3月	2011年12月	262,250	466,297,107.99	50,876,118.54		517,173,226.53
37	沈阳保利海上五月花	2011年3月	2014年6月	220,975	642,245,995.60	104,738,125.09		746,984,120.69
38	沈阳保利百合花园	2006年6月		89,156	5,851,024.17	110,396.43	5,961,420.60	
39	沈阳保利上林湾	2007年5月	2012年12月	193,647	202,502,097.19	14,711,479.11	12,784,911.30	204,428,665.00
40	沈阳保利溪湖林语	2010年4月	2015年6月	270,239	609,764,905.05	64,567,358.46		674,332,263.51
41	沈阳保利康桥	2011年5月	2013年6月	67,612	376,770,977.86	69,911,296.65		446,682,274.51
42	丹东保利锦江林语	2009年3月	2013年12月	141,375	254,538,498.91	112,241,872.00		366,780,370.91
43	沈阳保利心语花园	2008年6月	2012年12月	221,019	791,782,270.64	33,782,467.27		825,564,737.91
44	营口保利香槟花园	2011年4月	2015年6月	299,127	271,283,179.12	112,871,552.35		384,154,731.47
45	沈阳保利十二橡树庄园	2009年3月	2012年12月	55,425	188,788,062.51	35,010,115.64	7,685,934.79	216,112,243.36
46	大连保利西海岸	2010年11月	2012年12月	76,814	259,688,722.94	29,919,364.32		289,608,087.26
47	包头保利花园	2006年6月	2012年6月	267,591	248,766,260.73	203,393,419.14	342,899.54	451,816,780.33
48	包头保利百合花园	2006年10月	2011年12月	47,937	46,910,235.92	8,653,422.04	15,631,787.55	39,931,870.41
49	包头保利南海公园	2011年6月	2014年3月	93,700	565,626,147.51	97,134,936.99		662,761,084.50
50	包头保利昆河项目	2012年3月	2015年3月	59,049		154,451,781.09		154,451,781.09
51	包头保利拉菲公馆	2009年4月	2012年12月	227,342	838,399,423.68	242,956,599.07	333,047,961.45	748,308,061.30
52	北京保利垄上	2005年7月		183,175	244,913,986.88	115,382,234.12	360,296,221.00	
53	北京保利罗兰香谷(原沙河项目)	2011年9月	2014年6月	144,368		878,489,285.63		878,489,285.63
54	北京保利沙河经适房项目	2011年12月	2013年12月	41,619		104,252,044.89		104,252,044.89
55	北京保利蔷薇花园	2005年11月		41,500	294,693.57	1,022,452.88	1,317,146.45	
56	北京保利百合花园	2008年1月		172,661	11,931,313.43	59,451,835.63	71,383,149.06	
57	北京保利西山林语	2007年4月	2014年12月	844,382	292,896,750.97	164,122,234.80	415,783,488.95	41,235,496.82
58	北京保利嘉园	2007年12月	2011年9月	193,298	124,014,697.28	53,355,516.11	172,870,466.65	4,499,746.74
59	北京保利茉莉公馆	2009年4月	2012年12月	262,338	1,852,583,716.33	247,235,170.57		2,099,818,886.90
60	北京保利花园	2010年3月	2012年12月	117,089	547,589,745.03	270,525,170.24		818,114,915.27

编号	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
61	北京保利东郡	2010年9月	2013年6月	430,882	3,150,967,186.75	48,014,650.87		3,198,981,837.62
62	北京保利新莱莉公馆(原生物医药基地项目)	2011年9月	2014年6月	538,925		3,264,743,011.25		3,264,743,011.25
63	北京保利中央公园(国际广场)	2011年7月	2014年12月	715,132	5,049,007,601.23	185,414,482.07		5,234,422,083.30
64	上海保利香槟花园	2004年12月	2013年12月	110,521	258,568,487.78	4,873,198.76		263,441,686.54
65	上海保利海上五月花	2007年4月	2011年12月	201,491	129,591,839.61	68,304,937.42	8,767,364.33	189,129,412.70
66	上海保利西子湾	2008年2月		221,703	203,069,843.61	39,838,160.86	242,908,004.47	
67	上海保利梧桐语	2010年9月	2012年12月	89,146	580,046,669.14	66,490,979.41		646,537,648.55
68	上海保利林语溪	2008年9月		158,911	1,268,470,386.10	447,924,257.56	1,716,394,643.66	
69	上海保利黄浦江项目	2011年12月	2014年12月	495,684	3,015,736,318.50	2,419,744.85		3,018,156,063.35
70	上海保利临港新城项目	2011年9月	2013年9月	192,238	1,203,521,773.25	67,837,950.15		1,271,359,723.40
71	嘉兴保利西塘项目	2011年9月	2013年1月	43,279	68,926,299.80	8,100,796.19		77,027,095.99
72	南通保利香槟国际	2011年9月	2014年12月	325,405	759,914,027.37	842,855,863.23		1,602,769,890.60
73	上海保利莱莉公馆	2011年3月	2013年6月	390,059	2,614,672,478.60	144,952,439.34		2,759,624,917.94
74	武汉保利十二橡树庄园	2006年10月	2012年6月	98,245	172,831,515.55	27,841,372.43	83,311,423.33	117,361,464.65
75	武汉保利心语花园	2007年1月	2011年12月	282,217	233,621,208.63	193,252,903.90		426,874,112.53
76	武汉保利海上五月花	2009年6月	2013年12月	153,759	505,863,744.36	70,145,421.80		576,009,166.16
77	武汉保利拉菲	2011年1月	2013年12月	138,126	761,242,992.59	31,613,055.25		792,856,047.84
78	武汉保利香槟国际	2011年7月	2013年12月	148,358	893,736,934.20	44,456,181.84		938,193,116.04
79	武汉保利马湖项目	2011年6月	2015年6月	279,451	1,170,724,277.74	50,036,675.15		1,220,760,952.89
80	武汉保利中央公馆	2011年9月	2015年6月	278,565	1,114,172,012.32	55,390,563.07		1,169,562,575.39
81	黄冈保利壹号公馆	2011年9月	2013年9月	25,236	114,651,381.96	12,145,448.88		126,796,830.84
82	武汉保利圆梦城	2008年4月	2015年12月	488,777	473,115,303.73	99,413,139.00		572,528,442.73
83	湖南保利洞庭东岸	2007年9月	2011年12月	40,013	203,645,983.89	3,602,920.81	127,338,904.70	79,910,000.00
84	长沙保利花园一期	2007年5月		26,451		4,122,008.79	4,122,008.79	
85	长沙保利麓谷林语	2009年3月	2013年12月	427,732	983,575,947.55	187,359,988.88		1,170,935,936.43
86	长沙保利阅峰云墅	2006年6月	2011年12月	99,729	36,637,572.55	33,892,252.22		70,529,824.77
87	长沙保利花园二期	2009年7月	2012年12月	84,306	521,356,876.46	158,746,211.37		680,103,087.83
88	长沙保利国际广场(原南湖广场)	2011年3月	2014年12月	380,432	1,345,530,237.25	76,045,994.28		1,421,576,231.53
89	重庆保利花园	2004年8月	2012年3月	322,117	432,499,191.34	130,144,470.82	36,896,544.80	525,747,117.36
90	重庆保利香槟花园	2005年4月	2012年6月	164,768	90,589,633.37		33,918,728.79	56,670,904.58
91	重庆保利心语	2009年7月		75,098	488,031,983.06	237,158,618.46	725,190,601.52	
92	重庆保利康桥	2009年7月		56,739	383,112,952.15	162,273,571.07	545,386,523.22	
93	重庆保利椰风半岛	2011年6月	2013年12月	36,000	82,631,531.32	39,808,314.19		122,439,845.51
94	重庆保利江上明珠	2010年8月	2013年12月	693,634	3,744,303,973.99	310,431,208.79		4,054,735,182.78
95	重庆保利香雪花园	2010年8月	2012年12月	367,425	1,717,279,887.80	168,848,424.48		1,886,128,312.28
96	重庆保利可爱岛	2011年3月	2013年3月	47,659	212,790,545.83	52,773,956.40		265,564,502.23
97	重庆保利港湾国际	2010年7月	2012年6月	133,335	687,518,591.39	151,083,381.65		838,601,973.04
98	长春保利罗兰香谷	2007年8月	2011年8月	205,137		104,749,518.86	104,749,518.86	
99	长春保利百合香湾	2010年6月	2013年6月	165,922	538,143,931.24	180,154,111.75		718,298,042.99

编号	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
100	南昌保利铭雅欧洲城		2011年12月	204,478	129,269,717.73	157,196,088.18		286,465,805.91
101	南昌保利半山国际花园	2010年10月	2015年12月	336,666	706,464,859.32	51,606,032.07		758,070,891.39
102	成都保利石象湖项目	2011年10月	2013年10月	335,076	594,744,398.29	41,383,267.40		636,127,665.69
103	成都保利心语花园(含国际广场)	2010年4月	2013年12月	484,930	771,644,628.81	269,487,104.44		1,041,131,733.25
104	成都保利心语四期	2011年3月	2013年12月	141,603	426,689,290.35	87,874,385.92		514,563,676.27
105	成都保利康桥	2011年9月	2014年3月	274,683	926,948,887.60	918,899,915.50		1,845,848,803.10
106	成都狮山水库项目	2011年9月	2013年9月	151,893	177,030,000.00	107,454,329.53		284,484,329.53
107	成都保利蝴蝶公馆(原茉莉公馆)	2011年9月	2012年12月	82,627	268,208,777.40	291,555,648.03		559,764,425.43
108	成都保利金香槟	2010年5月	2012年12月	90,017	592,593,590.28	109,976,585.37		702,570,175.65
109	成都保利花园	2010年5月	2013年12月	344,865	1,818,683,167.56	254,527,339.88		2,073,210,507.44
110	成都保利公园198一期	2008年4月	2011年12月	200,458	523,381,806.96	264,180,863.21	626,430,799.56	161,131,870.61
111	成都保利公园198二期	2009年2月	2012年6月	215,024	650,854,043.56	364,417,486.81		1,015,271,530.37
112	成都保利公园198三期	2010年12月	2013年12月	160,687	347,091,572.28	117,790,709.50		464,882,281.78
113	成都保利公园198四期(拉菲庄园)	2010年8月	2014年12月	215,119	687,603,508.16	261,324,159.19		948,927,667.35
114	成都保利香槟国际	2011年5月	2014年5月	167,839		343,457,185.69		343,457,185.69
115	成都保利玫瑰公馆	2011年12月	2014年12月	157,051		585,455,254.35		585,455,254.35
116	德阳保利国际城	2011年12月	2016年12月	369,273		882,622,366.12		882,622,366.12
117	成都保利城	2011年12月	2015年12月	338,330		411,668,347.55		411,668,347.55
118	成都保利中心	2010年6月	2012年12月	276,326	1,499,873,476.55	320,481,311.31		1,820,354,787.86
119	上海保利叶上海	2008年2月	2014年3月	582,778	1,377,508,709.31	493,871,495.28		1,871,380,204.59
120	上海保利大场镇项目	2011年12月	2013年12月	385,389		2,657,410,547.00		2,657,410,547.00
121	上海保利叶语	2010年8月	2013年12月	365,002	1,604,632,537.45	217,826,427.15		1,822,458,964.60
122	杭州保利江语海	2010年6月	2012年6月	165,127	1,086,219,222.73	70,963,238.40		1,157,182,461.13
123	杭州保利香槟国际	2011年1月	2013年3月	86,636	604,713,104.45	30,961,046.53		635,674,150.98
124	杭州保利玫瑰湾(原下沙38#地块)	2011年6月	2013年12月	138,915	394,035,590.00	421,336,064.40		815,371,654.40
125	杭州保利城市果岭(原下沙42#地块)	2011年7月	2013年12月	129,936	363,286,526.00	149,859,600.90		513,146,126.90
126	杭州保利萧山项目	2011年7月	2013年12月	214,628	1,435,003,000.00	45,014,990.60		1,480,017,990.60
127	杭州保利东湾	2008年3月	2012年12月	483,300	1,634,177,434.34	316,009,535.24	369,231,156.64	1,580,955,812.94
128	浙江保利慈溪项目	2011年8月	2014年12月	562,435		1,145,484,000.00		1,145,484,000.00
129	绍兴保利柯桥项目	2011年9月	2013年12月	172,835		620,023,109.00		620,023,109.00
130	天津保利上河雅颂	2008年3月	2013年8月	365,846	890,060,712.55	476,579,332.09		1,366,640,044.64
131	天津保利玫瑰湾	2010年9月	2013年12月	424,040	2,159,591,830.63	141,872,123.13		2,301,463,953.76
132	天津保利香槟国际	2010年7月	2012年6月	84,373	414,149,587.54	118,474,345.18		532,623,932.72
133	天津保利海棠湾	2011年1月	2013年12月	190,500	561,215,066.30	95,564,968.76		656,780,035.06
134	青岛保利百合花园西区	2010年6月	2012年12月	81,743	399,298,396.84	61,628,179.37		460,926,576.21
135	青岛保利海上罗兰	2011年6月	2013年12月	321,698	518,159,270.38	649,052,166.79		1,167,211,437.17
136	青岛保利百合花园	2008年7月	2011年12月	112,146	524,944,779.63	92,985,704.23	288,242,988.24	329,687,495.62
137	青岛保利香槟国际	2011年7月	2012年12月	159,961		408,513,705.55		408,513,705.55
138	青岛保利里院	2010年8月	2012年12月	156,972	565,290,189.06	120,878,096.45		686,168,285.51
139	长春保利香槟花园	2011年7月	2013年12月	138,132	603,741,114.06	56,985,102.97		660,726,217.03

编号	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
140	长春保利林语	2010年6月	2013年6月	201,141	850,213,560.84	152,506,818.41		1,002,720,379.25
141	长春保利散热厂项目	2011年9月	2013年12月	211,973		555,129,130.00		555,129,130.00
142	长春保利净月项目	2011年9月	2014年12月	43,473	110,042,239.93	3,673,490.00		113,715,729.93
143	阳江保利罗兰香谷	2009年9月	2012年12月	84,700	125,703,665.07	176,026,664.70		301,730,329.77
144	阳江保利银滩项目	2010年9月	2014年12月	356,787	765,941,900.46	213,372,411.40		979,314,311.86
145	南京保利香槟国际	2010年6月	2013年12月	265,062	1,876,899,882.93	141,523,663.04		2,018,423,545.97
146	无锡保利香槟国际	2010年11月	2014年6月	268,023	1,607,941,750.58	66,015,368.30		1,673,957,118.88
147	江苏保利常州项目	2011年9月	2013年9月	143,047	319,308,039.71	2,086,753.45		321,394,793.16
148	南京保利罗兰香谷(原仙林湖项目)	2011年12月	2013年12月	171,826	760,000,000.00	31,442,192.37		791,442,192.37
149	连云港保利海上五月花	2011年6月	2013年6月	132,597	82,065,650.69	240,655,298.30		322,720,948.99
150	南京保利梧桐语(原江宁项目)	2011年9月	2013年12月	244,471		1,061,383,052.94		1,061,383,052.94
151	南京保利紫晶山	2010年9月	2013年12月	298,329	1,953,650,457.92	182,966,980.58		2,136,617,438.50
152	珠海保利金湾项目	2011年11月	2013年11月	231,759		868,738,441.30		868,738,441.30
153	东莞保利红珊瑚(原松山湖项目)	2011年9月	2014年9月	170,826	395,015,290.43	380,893,136.02		775,908,426.45
154	南昌保利艾溪湖项目	2011年12月	2013年12月	212,744		861,586,529.57		861,586,529.57
155	南昌保利东湾国际花园	2010年8月	2013年12月	152,700	556,188,603.26	36,102,890.18		592,291,493.44
156	合肥保利政务区项目	2011年8月	2014年2月	346,919		851,359,650.92		851,359,650.92
157	郑州市纺机项目	2011年12月	2014年12月	103,849		368,439,543.88		368,439,543.88
	合计				106,332,916,460.91	38,341,504,635.32	9,340,807,074.03	135,333,614,022.20

(4) 资本化利息:

报告期末资本化利息余额 5,265,977,445.30 元, 本期利息资本化比例为 99.29%。

(5) 存货抵押:

公司账面价值合计为 1,557,216.47 万元的北京保利东郡等存货项目已作抵押, 具体见附注七.6 资产抵押。

6. 对合营企业投资和联营企业投资

(1) 合营企业基本情况

被投资单位名称	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
1. 盛世鑫和	50.00	50.00	6,775,871,177.80	6,407,608,053.34	368,263,124.46		-15,868,485.33
2. 福建中联盛	50.00	50.00	1,288,992,102.51	1,243,233,780.35	45,758,322.16		-3,382,143.93
3. 长春溪之谷	50.00	50.00	1,183,852,480.22	1,155,885,247.89	27,967,232.33		-10,352,123.95

(2) 联营企业基本情况

被投资单位名称	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
1. 广州市葆成企业管理有限公司（“广州葆成”）	30.00	30.00	1,153,032.88	2,411,097.23	-1,258,064.35		-13,364.09
2. 福州中鼎	40.00	40.00	3,437,875,289.86	3,340,969,782.12	96,905,507.74		-2,327,982.07
3. 信保（天津）股权投资基金管理有限公司	40.00	40.00	289,231,484.64	162,555,624.67	126,675,859.97	43,673,370.07	27,388,521.58

7. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位	核算方法	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				
保利财务有限公司（“保利财务”）	成本法	35,000,000.00	35,000,000.00		35,000,000.00	10	10				1,462,719.42
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				
信保（天津）股权投资基金管理有限公司	权益法	40,000,000.00	11,714,935.36	38,955,408.63	50,670,343.99	40	40				
广州葆成（注1）	权益法	30,000.00				30	30				
盛世鑫和	权益法	200,000,000.00	192,069,854.89	-7,934,242.67	184,135,612.22	50	50				
福建中联盛	权益法	25,000,000.00	24,570,233.04	-1,691,071.97	22,879,161.07	50	50				
福州中鼎	权益法	40,000,000.00	39,693,395.92	-931,192.83	38,762,203.09	40	40				
长春溪之谷	权益法	25,000,000.00	19,159,678.14	-5,176,061.98	13,983,616.16	50	50				
信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（注2）	成本法	600,000,000.00	600,000,000.00		600,000,000.00						
合计		983,852,800.00	936,959,326.88	23,222,839.18	960,182,166.06			—			1,462,719.42

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2：2010年8月，公司之联营企业信保（天津）股权投资基金管理有限公司作为普通合伙人，发起设立了信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙），公司为有限合伙人，共认缴并实际出资600,000,000.00元。

(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。

8. 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	4,426,789,225.98		4,035,871.01	4,422,753,354.97
房屋建筑物	4,426,789,225.98		4,035,871.01	4,422,753,354.97

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	187,186,058.52	73,538,574.31	594,169.93	260,130,462.90
房屋建筑物	187,186,058.52	73,538,574.31	594,169.93	260,130,462.90
土地使用权				
三、投资性房地产减值准备累计金额合计				
房屋建筑物				
土地使用权				
四、投资性房地产账面价值合计	4,239,603,167.46	-73,538,574.31	3,441,701.08	4,162,622,892.07
房屋建筑物	4,239,603,167.46	-73,538,574.31	3,441,701.08	4,162,622,892.07
土地使用权				

注 1：本期折旧和摊销额为 73,538,574.31 元；

注 2：本期投资性房地产无减值。

注 3：账面价值为 381,500.21 万元的投资性房地产已作抵押，具体见附注七.6 资产抵押。

9. 固定资产

(1) 固定资产及其累计折旧明细项目和增减变动如下：

项 目	年初数	本期增加额		本期减少额	期末余额
一、账面原值合计	424,993,496.70	62,709,324.65		9,199,723.76	478,503,097.59
房屋及建筑物	163,558,256.12	30,545,731.85		7,386,361.26	186,717,626.71
运输工具	105,670,959.59	15,051,482.93		1,122,447.35	119,599,995.17
办公设备	59,123,233.44	15,079,868.27		690,915.15	73,512,186.56
其他设备	96,641,047.55	2,032,241.60			98,673,289.15
		本期新增	本期计提	—	—
二、累计折旧合计	102,049,025.30	162,863.94	21,345,755.01	3,378,607.11	120,179,037.14
房屋及建筑物	4,791,517.04	94,650.37	7,035,953.21	2,286,896.30	9,635,224.32
运输工具	37,722,163.70	65,701.86	6,179,418.83	705,890.09	43,261,394.30
办公设备	30,669,314.50	2,511.71	5,644,600.06	385,820.72	35,930,605.55
其他设备	28,866,030.06		2,485,782.91		31,351,812.97
三、固定资产账面净值合计	322,944,471.40	41,200,705.70		5,821,116.65	358,324,060.45
房屋及建筑物	158,766,739.08	23,415,128.27		5,099,464.96	177,082,402.39
运输工具	67,948,795.89	8,806,362.24		416,557.26	76,338,600.87
办公设备	28,453,918.94	9,432,756.50		305,094.43	37,581,581.01
其他设备	67,775,017.49	-453,541.31			67,321,476.18
四、减值准备合计					
房屋及建筑物					

项 目	年初数	本期增加额	本期减少额	期末余额
运输工具				
办公设备				
其他设备				
五、固定资产账面价值合计	322,944,471.40	41,200,705.70	5,821,116.65	358,324,060.45
房屋及建筑物	158,766,739.08	23,415,128.27	5,099,464.96	177,082,402.39
运输工具	67,948,795.89	8,806,362.24	416,557.26	76,338,600.87
办公设备	28,453,918.94	9,432,756.50	305,094.43	37,581,581.01
其他设备	67,775,017.49	-453,541.31		67,321,476.18

注 1：本期折旧额为 21,345,755.01 元，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收回金额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 6,980.70 万元的固定资产已作抵押，具体见附注七.6 资产抵押。

注 4：公司期末不存在闲置的固定资产。

10. 无形资产

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、账面原值合计	13,007,367.20	1,615,254.00		14,622,621.20
软件	13,007,367.20	1,615,254.00		14,622,621.20
二、累计摊销额合计	4,051,007.22	1,503,877.44		5,554,884.66
软件	4,051,007.22	1,503,877.44		5,554,884.66
三、无形资产账面净值合计	8,956,359.98	111,376.56		9,067,736.54
软件	8,956,359.98	111,376.56		9,067,736.54
四、减值准备合计				
软件				
五、无形资产账面价值合计	8,956,359.98	111,376.56		9,067,736.54
软件	8,956,359.98	111,376.56		9,067,736.54

注：本期摊销额为 1,503,877.44 元。

11. 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加额	本期减少额	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	
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	

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	期末减值准备
保利江西	7,660,000.00			7,660,000.00	
合 计	10,378,093.86			10,378,093.86	

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
办公楼装修等	5,163,680.75	4,877,067.76	1,212,345.76		8,828,402.75
合 计	5,163,680.75	4,877,067.76	1,212,345.76		8,828,402.75

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	18,447,365.40	16,166,883.57
股权投资差额	2,658,297.65	2,658,297.65
内部未实现收益	39,651,893.60	48,187,422.08
预提费用等	57,813,373.17	65,298,134.80
小 计	118,570,929.82	132,310,738.10
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）	211,898.27	423,796.53
被收购企业计税价值同公允价值差异的递延所得税负债	107,274,574.05	109,378,490.28
小 计	107,486,472.32	109,802,286.81

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	金 额
应纳税差异项目：	
股份制改组时评估增值调账应计所得税	847,593.08
被收购企业计税价值同公允价值差异的递延所得税负债	429,098,296.20
小 计	429,945,889.28
可抵扣差异项目：	
坏账准备	73,789,461.60
股权投资差额	10,633,190.60
内部未实现收益	158,607,574.40

项 目	金 额
预提费用等	231,253,492.68
小 计	474,283,719.28

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	
坏账准备	64,667,534.26	22,864,849.38	13,742,922.06		73,789,461.58
合 计	64,667,534.26	22,864,849.38	13,742,922.06		73,789,461.58

15. 短期借款

(1) 短期借款按分类列示如下

借款条件	期末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款	1,446,400,000.00	350,000,000.00
信用借款		100,000,000.00
合 计	1,446,400,000.00	450,000,000.00

(2) 以上借款不存在逾期未偿还情况。

(3) 保证借款详见附注七.1 担保情况及附注七.2 子公司为公司担保情况。

16. 应付票据

项 目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	4,131,100.00	7,760,100.00
合 计	4,131,100.00	7,760,100.00

注：应付票据期末余额中下一会计期间将到期的金额为 4,131,100.00 元。

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	2,478,381,646.01	50.75	3,177,455,149.72	75.48
1 至 2 年	2,172,802,661.16	44.50	868,724,543.01	20.64
2 至 3 年	185,292,541.64	3.79	163,034,889.82	3.87
3 年以上	46,725,531.10	0.96	299,159.62	0.01
合 计	4,883,202,379.91	100.00	4,209,513,742.17	100.00

(2) 期末应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

(3) 账龄超过一年的大额应付账款情况

公司一年以上的应付款主要系房地产项目的预提工程成本和费用。

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	51,157,887,862.70	74.36	47,226,871,637.76	91.62
1 至 2 年	16,233,544,480.05	23.60	4,301,798,900.69	8.35
2 至 3 年	1,400,510,358.73	2.04	15,657,956.61	0.03
3 年以上				
合 计	68,791,942,701.48	100.00	51,544,328,495.06	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	期初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
广州保利西海岸	926,475,947.00	49,606,933.00	2014.12	98.62
广州保利星海花园	906,997,351.00	457,618,295.00	2012.12	98.57
广州保利国际广场	32,747,575.00			96.01
广州保利林海山庄	749,656.00	2,593,257.00		100.00
广州红棉花园		113,331.67		100.00
广州保利中汇广场	863,274,401.00	292,555,907.00	2012.09	70.00
广州保利中辰广场	922,180,275.00	75,097,976.00	2011.12	95.06
广州保利百合花园	3,598,500.00	2,935,698.00		100.00
广州保利心语花园	1,054,080,883.75	1,028,623,727.75		90.88
广州保利林语山庄	65,717,312.57	90,800,357.17		98.12
广州保利麓苑	4,046,134.00	7,858,115.00		99.42
广州保利紫薇花园	581,641.00	872,790.00	2011.12	100.00
广州增城保利壹号公馆	6,297,717.00	44,482,562.00		100.00
广州保利 V 座	1,012,156,169.00	926,245,160.00	2012.06	100.00
广州保利香雪山	117,615,012.86	348,385,337.86	2011.09	100.00
广州保利西子湾	991,756.00	5,339,828.00		100.00
广州保利中环广场	40,052,495.00	711,831,673.00	2011.09	68.60
广州保利中字广场	1,240,000.00	954,606,791.00		99.50
广州保利春天里	346,955,478.00	328,975,328.00	2012.06	100.00
广州保利世界贸易中心	1,595,149,056.18	685,305,962.28	2012.12	91.00
广州保利公馆 2010	465,000.00	356,386,846.00	2011.09	100.00
广州北京大厦	20,000.00			100.00

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
广州香槟花园	18,863,411.00			100.00
广州保利花园二期	54,444,000.00			100.00
广州白云山庄	180,000.00			100.00
广州保利克洛维广场	12,203,278.00		2012.12	4.17
广州增城保利东江首府	294,971,050.00		2013.12	59.96
南海保利花园	1,902,521.08	1,458,286,367.75		99.94
南海保利星座	1,346,000.00	13,320,612.00		98.79
顺德保利百合花园	670,302,709.50	999,366,692.00	2011.12	90.72
佛山保利外滩一号	354,414,838.00	42,326,875.00	2013.12	66.14
佛山保利东湾	1,159,373,821.00	581,054,622.00	2015.12	76.18
佛山保利香槟花园	601,689,206.00	173,792,654.00	2012.12	76.52
佛山保利东湖林语	684,350,381.00	267,139,127.10	2012.06	48.28
南海保利水城	3,425,060.97			99.81
武汉保利花园	6,428,124.40	1,655,564.40		100.00
武汉保利十二橡树庄园	151,826,560.00	204,131,198.00	2012.06	91.47
武汉保利心语花园	990,542,710.00	891,124,472.00	2011.12	93.54
武汉保利圆梦城	205,040,182.00	146,586,423.00	2015.12	78.23
武汉保利海上五月花	960,445,833.00	479,236,064.00	2013.12	93.31
武汉保利海寓	5,707,477.00	3,930,984.00		97.90
武汉保利拉菲	241,138,897.00		2013.12	45.53
武汉保利马湖项目	141,939,355.00		2015.06	63.27
湖南文化大厦		2,334.00		100.00
长沙保利花园一期	2,092,912.00	27,460,910.93		97.27
长沙保利花园二期	1,063,740,104.00	821,987,444.00	2012.12	99.35
长沙保利麓谷林语	2,071,100,762.00	1,356,645,522.00	2013.12	94.30
长沙保利润峰云墅	240,866,007.55	159,420,055.55	2011.12	95.31
湖南保利洞庭东岸	44,877,766.04	29,391,615.80	2011.12	84.05
长沙保利南湖广场	351,777,429.00		2014.12	76.03
沈阳保利海上五月花	236,268,682.00	94,231,239.00	2014.06	91.28
沈阳保利溪湖林语	449,682,718.00	193,094,794.00	2015.06	82.50
沈阳保利花园	1,045,363,235.69	819,952,990.69	2011.12	97.78
沈阳保利百合花园	16,246,732.23	2,131,548.40		98.90
沈阳保利海棠花园	110,000.00	291,096.00		98.00
沈阳保利上林湾	193,896,429.40	130,124,119.40	2012.12	92.40
沈阳保利十二橡树庄园	408,395,172.00	345,722,199.00	2012.12	89.00
沈阳保利心语花园	922,899,239.88	408,844,256.88	2012.12	87.18
北京保利茉莉公馆	2,785,001,357.70	1,834,777,528.70	2012.12	99.35
北京保利垄上	113,252,913.92	480,621,459.80	2011.06	99.20
北京保利蔷薇花园	90,000.00	20,000.00		100.00

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
北京保利香槟花园	50,000.00	50,000.00		100.00
北京保利百合花园	1,009,600.00	50,021,767.00		100.00
北京保利嘉园	95,473,583.60	116,176,789.60	2011.09	98.41
北京保利西山林语	356,654,467.40	677,127,360.40	2014.12	99.28
北京保利花园	1,753,249,177.00	970,214,496.00	2012.12	99.97
重庆保利香槟花园	34,246,539.49	35,666,327.81	2012.06	99.08
重庆保利花园	721,323,232.41	669,704,629.59	2012.03	99.42
重庆保利康桥	1,374,129.98	765,346,962.06		98.50
重庆保利心语	337,410.08	994,242,251.08		99.83
重庆保利国宾上院	1,041,543.32	138,781.32		99.45
重庆保利江上明珠	1,503,068,357.60	947,787,748.00	2013.12	85.75
重庆保利香雪花园	803,009,081.00	262,760,928.00	2012.12	87.38
重庆保利港湾国际	144,332,748.00	41,175,675.00	2012.06	48.62
重庆保利可爱岛	277,904,147.00		2013.03	80.23
重庆保利椰风半岛	10,500,000.00		2013.12	
南昌保利铭雅欧洲城	275,701,870.48	204,019,436.51	2011.12	99.47
南昌保利东湾国际花园	220,126,130.00	42,485,828.00	2013.12	34.86
南昌保利半山国际花园	250,916,195.78	94,844,813.40	2015.12	60.55
上海保利叶语	1,558,492,920.00	192,244,903.11	2013.12	94.00
上海保利十二橡树庄园	5,722,035.76	5,943,203.76		100.00
上海保利香槟花园	160,000.00	160,000.00	2013.12	94.00
上海保利西子湾	52,594,300.00	85,565,028.00	2010.11	96.00
上海保利海上五月花	197,363,187.11	97,970,332.11	2011.12	96.00
上海保利林语溪	10,651,421.40	2,743,767,577.40		99.45
上海保利叶上海	3,434,833,247.14	2,141,230,915.44	2014.03	96.90
上海保利梧桐语	27,330,243.00		2012.12	11.94
包头保利花园	1,351,280,404.69	749,827,211.02	2012.06	94.00
包头保利百合花园	32,348,018.86	39,560,680.86	2011.12	85.00
包头保利拉菲公馆	993,732,786.00	1,041,696,712.00	2012.12	68.00
长春保利罗兰香谷	284,819,511.67	506,398,738.13	2011.08	99.57
长春保利百合香湾	1,071,508,588.00	546,006,150.00	2013.06	83.21
长春保利林语	532,169,218.03	222,044,264.97	2013.06	77.92
成都保利公园 198 一期	22,993,594.00	706,360,453.00	2011.12	91.51
成都保利公园 198 二期	1,481,589,922.00	909,086,212.00	2012.06	83.00
成都保利公园 198 三期	585,989,654.00	440,929,438.00	2013.12	72.23
成都保利花园	2,371,220,113.00	1,009,601,382.00	2013.12	79.06
成都保利金香槟	1,158,700,069.00	870,555,052.00	2012.12	80.81
成都保利心语花园	2,490,187,449.00	1,498,273,957.00	2013.12	73.32
成都保利中心	2,826,494,954.00	1,699,358,857.00	2012.12	69.80

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
成都保利香槟国际	144,306,652.00		2014.05	52.71
杭州保利江语海	756,533,144.81	316,184,214.00	2012.06	81.01
杭州保利东湾	3,129,085,728.35	3,033,269,074.90	2012.12	96.41
杭州保利香槟国际	66,431,482.00		2013.03	63.15
天津保利香槟国际	844,291,328.89	560,977,812.33	2012.06	60.00
天津保利玫瑰湾	1,500,614,034.80	632,748,635.47	2013.12	78.00
天津保利上河雅颂	2,335,189,880.31	1,768,752,632.36	2013.08	82.00
天津保利海棠湾	244,631,789.00		2013.12	66.00
丹东保利锦江林语	206,320,485.68	151,298,584.68	2013.12	83.21
青岛保利百合花园	481,977,350.20	744,116,616.20	2011.12	99.91
青岛保利百合花园西区	1,010,126,669.40	766,529,815.40	2012.12	92.93
青岛保利里院里	905,786,686.00	682,403,203.00	2012.12	87.62
阳江保利罗兰香谷	356,881,770.00	138,055,925.00	2012.12	81.39
阳江保利银滩项目	105,416,230.00		2014.12	49.41
南京保利紫晶山	1,583,738,639.80	879,154,574.30	2013.12	81.72
南京保利香槟国际	2,843,517,630.98	1,863,318,958.05	2013.12	88.36
无锡保利香槟国际	421,344,952.00	135,261,306.00	2014.06	42.27
大连保利西海岸	191,139,734.00	38,283,000.00	2012.12	67.92
合计	68,475,423,274.74	51,425,605,858.39		

注：预收款项主要是未达到收入确认条件的预收房款。预售比例采用项目累计已签约面积除项目累计达到销售条件（一般指取得预售证）面积计算得出。

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

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	217,949,704.29	286,198,958.54	467,153,108.68	36,995,554.15
二、职工福利费		16,545,211.78	16,087,905.36	457,306.42
三、社会保险费	2,190,208.05	32,158,266.69	33,545,718.03	802,756.71
其中：医疗保险费	615,888.29	7,754,564.29	8,055,590.90	314,861.68
基本养老保险费	1,387,962.16	21,510,931.15	22,479,461.50	419,431.81
年金缴费				
失业保险费	95,421.39	1,754,117.70	1,800,999.91	48,539.18
工伤保险费	43,163.52	637,797.55	669,402.71	11,558.36
生育保险费	47,772.69	500,856.00	540,263.01	8,365.68
四、住房公积金	1,132,439.59	13,236,652.95	13,645,894.46	723,198.08
五、工会经费和职工教育经费	16,147,406.35	4,602,863.45	3,269,321.76	17,480,948.04
六、非货币性福利	553,756.51		469,687.51	84,069.00
七、因解除劳动关系给予的补偿		63,644.00	63,644.00	
八、其他	2,545,580.22	16,243,579.17	16,357,802.40	2,431,356.99
其中：以现金结算的股份支付				

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
合 计	240,519,095.01	369,049,176.58	550,593,082.20	58,975,189.39

注：应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额；工会经费和职工教育经费金额为 17,480,948.04 元；非货币性福利金额 84,069.00 元；因解除劳动关系给予补偿金额为 63,644.00 元。

20. 应交税费

税 种	期末余额	年初余额	备注
营业税	-2,616,778,901.43	-1,410,977,593.17	3%、5%或 20%
增值税	-68,914.51	-413,162.98	
城建税	-171,104,947.57	-83,623,813.73	流转税的 1%-7%
教育费附加	-92,505,683.51	-47,742,004.79	流转税的 3%
企业所得税	-1,141,676,230.66	124,994,708.32	
土地增值税	-538,210,649.32	-102,708,968.53	
其他税金	30,159,931.26	42,379,744.07	
合 计	-4,530,185,395.74	-1,478,091,090.81	

21. 应付利息

项 目	期末余额	年初余额
公司债券利息	293,195,924.66	143,932,910.96
合 计	293,195,924.66	143,932,910.96

22. 应付股利

投资者名称	期末余额	年初余额	超过一年未支付原因
沈阳盛世高中压阀门有限公司	21,397,682.70	21,397,682.70	
广东丰伟房地产开发有限公司	1,142,606.00		
深圳市友和置业有限公司	3,670,020.00		
包头市神泽投资有限公司	13,875,000.00		
北京赛波特技术咨询有限公司	4,125,000.00		
北京国宏经济技术研究有限公司	15,000,000.00		
合 计	59,210,308.70	21,397,682.70	

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	7,281,576,575.80	79.85	5,967,150,560.90	86.81
1 至 2 年	1,191,740,701.03	13.07	302,334,630.16	4.40
2 至 3 年	106,890,209.96	1.17	513,739,109.26	7.48
3 年以上	539,204,701.76	5.91	90,289,570.82	1.31

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
合 计	9,119,412,188.55	100.00	6,873,513,871.14	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情况

单位名称	本公司关系	期末余额	年初余额
1. 保利集团	最终控制方	2,001,147,638.89	977,850,565.07
2. 上海三利	同受最终控制方控制	42,651,981.67	41,364,591.67
合 计		2,043,799,620.56	1,019,215,156.74

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况

公司账龄一年以上的其他应付款主要系子公司合作方对等投入的款项，由于房地产项目开发周期较长所致。

(4) 金额较大的其他应付款说明

单位名称	金额	其他应付款性质或内容
1. 信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2,282,234,972.57	合作方对等投入款
2. 保利集团	2,001,147,638.89	资金支持及利息、担保费
3. 中山市凯茵豪园房地产开发有限公司	979,024,250.00	合作方对等投入款
4. 广东中益投资有限公司	239,807,500.00	合作方对等投入款
5. 广州市康隆投资有限责任公司	239,777,500.00	合作方对等投入款
合 计	5,741,991,861.46	—

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	10,256,097,923.94	6,883,800,000.00
一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款		
合 计	10,256,097,923.94	6,883,800,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

借款条件	期末余额	年初余额
信用借款	2,905,000,000.00	780,000,000.00
质押借款	40,397,923.94	
保证借款	7,178,000,000.00	5,603,800,000.00
抵押借款	132,700,000.00	500,000,000.00
合 计	10,256,097,923.94	6,883,800,000.00

注：保证借款详见附注七.1 及附注七.2；抵押借款详见附注七.6 资产抵押，质押借款系以子公司香港恒利股权做质押

取得借款。

(3) 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额		期初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中海信托股份有限公司	2010.03.30	2012.03.30	人民币	6.410		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
中海信托股份有限公司	2010.04.23	2012.04.23	人民币	6.720		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
中国民生银行广州分行	2009.05.27	2012.05.26	人民币	6.400		600,000,000.00		600,000,000.00
新华信托股份有限公司	2009.09.23	2012.01.14	人民币	6.080		500,000,000.00		500,000,000.00
中国工商银行广州西华支行	2009.06.04	2012.06.04	人民币	5.585		500,000,000.00		300,000,000.00
合计						3,600,000,000.00		3,400,000,000.00

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				期初余额
		1-2年	2-3年	3-5年	5年以上	
信用借款	3,098,000,000.00	1,980,000,000.00	1,118,000,000.00			10,196,090,000.00
质押借款	161,591,695.74	80,795,847.87	80,795,847.87			760,788,401.38
保证借款	42,976,967,700.00	21,477,767,700.00	18,262,000,000.00	2,296,700,000.00	940,500,000.00	27,763,450,000.00
抵押借款	5,188,281,056.82	726,700,000.00	1,974,700,000.00	212,700,000.00	2,274,181,056.82	8,309,050,000.00
合计	51,424,840,452.56	24,265,263,547.87	21,435,495,847.87	2,509,400,000.00	3,214,681,056.82	47,029,378,401.38

注：保证借款详见附注七.1、附注七.2及附注七.3；抵押借款详见附注七.6 资产抵押；质押借款系以子公司香港恒利股权做质押取得借款。

(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		期初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中信银行尚都国际中心支行	2010.09.16	2015.09.16	人民币	6.026		1,630,000,000.00		400,000,000.00
中信银行广州分行	2011.01.13	2021.01.12	人民币	6.400		1,500,000,000.00		
中国银行广州东山支行	2010.04.02	2020.04.02	人民币	5.940		1,230,000,000.00		1,230,000,000.00
中国农业银行佛山南海支行	2010.05.18	2013.05.18	人民币	6.300		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
中国农业银行北京开发区支行	2010.06.22	2013.06.22	人民币	5.985		970,000,000.00		1,100,000,000.00
合计						6,330,000,000.00		3,730,000,000.00

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	年初应付利息	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	4,300,000,000.00	143,490,410.96	149,263,013.70		292,753,424.66	4,276,878,606.05
合计	4,300,000,000.00			4,300,000,000.00	143,490,410.96	149,263,013.70		292,753,424.66	4,276,878,606.05

27. 股本

项目	年初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		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	80,845,765			24,253,730		24,253,730	105,099,495
3、其他内资持股							
4、外资持股							
有限售条件股份合计	80,845,765			24,253,730		24,253,730	105,099,495
二、无限售条件流通股							
1、人民币普通股	4,494,791,665			1,348,437,499		1,348,437,499	5,843,229,164
无限售条件流通股合计	4,494,791,665			1,348,437,499		1,348,437,499	5,843,229,164
三、股份总数	4,575,637,430.00			1,372,691,229.00		1,372,691,229.00	5,948,328,659.00

注：根据公司2010年度股东大会决议，2011年5月17日公司以2010年12月31日股本为基数，以资本公积每10股转增3股。新增股本经大信会计师事务所出具大信验字[2011]第1-0046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	13,208,669,318.69		1,372,691,229.00	11,835,978,089.69
其他资本公积	70,957,643.25			70,957,643.25
合计	13,279,626,961.94		1,372,691,229.00	11,906,935,732.94

注：根据公司2010年度股东大会决议，2011年5月17日公司以2010年12月31日股本为基数，以资本公积每10股转增3股，使资本公积减少1,372,691,229.00元。

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	475,630,539.34			475,630,539.34
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	475,630,539.34			475,630,539.34

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	11,378,702,908.87	---
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	11,378,702,908.87	---
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,794,611,968.67	---
减：提取法定盈余公积		母公司净利润的 10%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	974,610,772.59	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	13,198,704,104.95	

注：根据公司 2010 年度股东大会决议，公司以 2010 年 12 月 31 日总股本为基数，每 10 股派发现金红利 2.13 元（含税），共计分配利润 974,610,772.59 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	上期发生额
主营业务收入	15,184,829,326.54	11,222,998,447.27
其他业务收入	6,208,042.48	21,748,882.66
营业收入合计	15,191,037,369.02	11,244,747,329.93

（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	8,732,727,087.35	7,350,244,284.52
其他业务成本	297,108.92	15,110,092.23
营业成本合计	8,733,024,196.27	7,365,354,376.75

（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	14,353,905,228.03	8,504,754,766.25	10,849,409,383.04	7,274,434,772.07
其他	830,924,098.51	227,972,321.10	373,589,064.23	75,809,512.45
合 计	15,184,829,326.54	8,732,727,087.35	11,222,998,447.27	7,350,244,284.52

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) 主营业务收入按地区分项列示如下

地 区	营业收入	营业收入比上期增减%	上期营业收入
中国广州	3,059,537,101.77	25.61	2,435,694,858.44
中国上海	2,924,464,436.00	51.06	1,935,996,400.00
中国佛山	2,326,816,362.26	69.82	1,370,164,508.38
中国重庆	1,967,618,252.01	201.86	651,832,032.40
中国北京	1,612,276,254.97	30.44	1,236,069,554.89
中国成都	844,246,178.20	21.94	692,357,563.00
中国包头	456,564,834.17	-20.14	571,725,713.45
中国沈阳	394,309,003.55	6.55	370,054,958.43
中国杭州	377,093,691.26		
中国长春	355,864,267.76	209.95	114,814,560.09
中国武汉	320,187,992.21	-73.32	1,200,140,737.82
中国青岛	271,003,529.00	-24.42	358,588,564.50
中国长沙	247,229,977.64	132.76	106,218,081.85
中国南昌	26,390,816.77	-72.52	96,048,398.15
中国阳江	674,029.63	6,548.63	10,137.87
中国天津	552,599.34	-99.34	83,282,378.00
合计	15,184,829,326.54	35.30	11,222,998,447.27

(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%
1. 王晓蒲	62,166,153.00	0.41
2. 易毅能	38,800,000.00	0.26
3. 广州吉盛伟邦家居采购有限公司	38,556,000.00	0.25
4. 蔡忠、李歆	30,846,823.00	0.20
5. 刘玉枝	30,083,368.00	0.20
合计	200,452,344.00	1.32

32. 营业税金及附加

项 目	计缴标准	本期发生额	上期发生额
营业税	3%、5%或 20%	870,050,926.64	616,006,421.50
城建税	按流转税的 1%-7%	48,521,203.87	35,862,957.25
教育费附加	按流转税的 3%	27,381,623.93	17,831,052.73
土地增值税	增值额的 30%-60%	770,315,322.05	329,462,082.64
其他		56,196,212.09	23,212,602.66
合 计		1,772,465,288.58	1,022,375,116.78

33. 销售费用

项 目	本年数	上年数
职工薪酬	59,716,873.92	41,280,981.41
广告费	141,816,310.80	96,260,447.75
销售代理费	58,141,515.71	68,461,424.37
销售现场费用	42,297,439.25	13,471,824.33
宣传活动费	42,642,665.55	25,600,641.41
其他	78,910,171.59	37,561,402.64
小 计	423,524,976.82	282,636,721.91

34. 管理费用

项 目	本年数	上年数
职工薪酬	133,427,583.74	82,187,617.97
差旅交通费	19,650,041.38	12,880,722.28
办公与租赁费	35,616,735.70	27,785,342.06
税费	57,107,913.20	43,089,868.64
折旧费	16,060,380.44	11,009,092.44
其他	61,925,086.74	43,088,270.53
小计	323,787,741.20	220,040,913.92

35. 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	14,051,017.84	10,593,476.98
减：利息收入	51,257,292.62	56,523,573.50
汇兑损失	2,318,751.94	940,258.59
减：汇兑收益	838,054.31	711.77
其他支出	23,876,485.70	10,705,313.37
合 计	-11,849,091.45	-34,285,236.33

36. 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	1,462,719.42	1,050,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-4,777,160.82	-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		
持有持有至到期投资期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产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		

项 目	本期发生额	上期发生额
处置持有至到期投资取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
其他		
合 计	-3,314,441.40	51,931,553.65

(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
新保利大厦		1,050,000.00	本期无分红
保利财务	1,462,719.42		上期无分红
合 计	1,462,719.42	1,050,000.00	

(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
重工监理		-218,170.32	本期纳入合并范围
盛世鑫和	-7,934,242.67	-1,405,612.69	
福建中联盛	-1,691,071.97		上期尚未投资
福州中鼎	-931,192.83		上期尚未投资
长春溪之谷	-5,176,061.98		上期尚未投资
信保（天津）股权投资基金管理有限公司	10,955,408.63		上期尚未投资
合 计	-4,777,160.82	-1,623,783.01	

(4) 投资收益的说明

本公司及子公司投资收益汇回不存在重大限制。

37. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	9,148,203.93	993,655.97
二、存货跌价损失		-6,329,938.34
合 计	9,148,203.93	-5,336,282.37

38. 营业外收入**(1) 营业外收入明细如下**

项 目	本期发生额		上期发生额	
	金额	计入当期非经常性损益的金额	金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	20,618.28	20,618.28	69,760.7	69,760.7
其中：固定资产处置利得	20,618.28	20,618.28	69,760.7	69,760.7
罚款及违约金收入	14,658,682.51	14,658,682.51	4,514,355.74	4,514,355.74

项 目	本期发生额		上期发生额	
	金额	计入当期非经常性损益的金额	金额	计入当期非经常性损益的金额
其他	21,262,224.23	21,262,224.23	4,459,533.07	4,459,533.07
合 计	35,941,525.02	35,941,525.02	9,043,649.51	9,043,649.51

39. 营业外支出

项 目	本期发生额		上期发生额	
	金额	计入当期非经常性损益的金额	金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	4,527,781.76	4,527,781.76	60,742.17	60,742.17
其中：固定资产处置损失	4,527,781.76	4,527,781.76	60,742.17	60,742.17
对外捐赠支出	680,490.00	680,490.00	560,000.00	560,000.00
非常损失				
罚款支出	1,258,194.12	1,258,194.12	869,513.42	869,513.42
其他	10,485,084.21	10,485,084.21	20,629,308.00	20,629,308.00
合 计	16,951,550.09	16,951,550.09	22,119,563.59	22,119,563.59

40. 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	1,077,060,576.44	601,930,813.76
递延所得税调整	11,423,993.79	7,494,220.98
其中：递延所得税资产	13,739,808.28	9,366,787.36
递延所得税负债	-2,315,814.49	-1,872,566.38
合 计	1,088,484,570.23	609,425,034.74

41. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

本公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》（中国证券监督管理委员会公告[2010]2 号）、《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）》（中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号）要求计算的每股收益如下：

项 目	代 码	本期发生额	上期发生额
归属于公司普通股股东的净利润（I）	P0	2,794,611,968.67	1,627,261,291.09
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润（II）	P0	2,784,489,332.78	1,631,785,797.60
期初股份总数	S0	4,575,637,430.00	4,575,637,430.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1	1,372,691,229.00	1,372,691,229.00
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si		
报告期因回购等减少股份数	Sj		
报告期缩股数	Sk		

项 目	代 码	本期发生额	上期发生额
报告期月份数	M0	6	6
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi	1	2
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	Mj		
发行在外的普通股加权平均数	S	5,948,328,659.00	5,948,328,659.00
基本每股收益(I)		0.47	0.27
基本每股收益(II)		0.47	0.27
调整后的归属于普通股股东的当期净利润(I)	P1	2,794,611,968.67	1,627,261,291.09
调整后扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润(II)	P1	2,784,489,332.78	1,631,785,797.60
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			
稀释后的发行在外普通股的加权平均数		5,948,328,659.00	5,948,328,659.00
稀释每股收益(I)		0.47	0.27
稀释每股收益(II)		0.47	0.27

(1) 基本每股收益

基本每股收益 = $P0 \div S$

$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$

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；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 为报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

(2) 稀释每股收益

稀释每股收益 = $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 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，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。

42. 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		

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		
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		
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	10,795,631.58	-8,090.00
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小 计	10,795,631.58	-8,090.00
5. 其他	-246,959.78	-2,027,342.21
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	-246,959.78	-2,027,342.21
合 计	10,548,671.80	-2,035,432.21

43. 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	本期金额
与有关单位往来	1,092,305,885.74
购房诚意金及代收业主款项	161,985,271.65
其他	120,992,222.97
合 计	1,375,283,380.36

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
与有关单位往来	564,516,208.55
期间费用	504,867,817.54
其他	68,021,798.15
合 计	1,137,405,824.24

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额
融资费用	64,760,067.55
合 计	64,760,067.55

44. 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：		
净利润	2,868,127,016.97	1,823,392,324.10
加：资产减值准备	9,148,203.93	-5,336,282.37
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	94,884,329.32	30,021,718.99
无形资产摊销	1,503,877.44	608,430.36
长期待摊费用摊销	1,212,345.76	1,531,823.17
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）	4,507,163.48	9,018.53
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）		
财务费用（收益以“－”号填列）	14,051,017.84	10,588,058.02
投资损失（收益以“－”号填列）	3,314,441.40	-51,931,553.65
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	13,739,808.28	9,618,252.93
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-2,315,814.49	-1,872,566.38
存货的减少（增加以“－”号填列）	-29,358,938,338.78	-33,689,406,384.16
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	169,311,562.34	946,387,928.31
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	17,917,432,039.98	7,578,153,289.05
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-8,264,022,346.53	-23,348,235,943.10
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	17,560,180,294.67	12,550,550,957.13
减：现金的期初余额	19,131,445,548.58	15,227,911,967.21
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	-1,571,265,253.91	-2,677,361,010.08

(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	金额
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	271,640,500.00
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	271,640,500.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	5,231,421.69
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	266,409,078.31
4、取得子公司的净资产	167,317,837.59

项 目	金 额
流动资产	295,318,639.65
非流动资产	5,602,081.38
流动负债	133,602,883.44
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	
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	
4、处置子公司的净资产	
流动资产	
非流动资产	
流动负债	
非流动负债	

（3） 现金及现金等价物

项 目	期末金额	期初金额
一、现金	17,560,180,294.67	19,131,445,548.58
其中：库存现金	11,585,638.27	7,115,050.04
可随时用于支付的银行存款	17,533,460,741.49	19,113,133,050.64
可随时用于支付的其他货币资金	15,133,914.91	11,197,447.90
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	17,560,180,294.67	19,131,445,548.58

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	全民所有制	北京	张振高	对集团所属企业的生产经营活动实施组织、协调、管理等	150000万元	1.95	1.95	是	100012885

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
保利南方有限公司	控股股东	国有独资	广州	张玲	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	10050万元	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情况

详见附注五.6 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	组织机构代码证
上海三利实业有限公司（“上海三利”）	同受保利集团控制	13221596X
保利财务有限公司（“保利财务”）	同受保利集团控制	717881749
保利建设开发总公司（“保利建设”）	同受保利南方控制	102034148
保利影业投资有限公司（“保利影业”）	同受保利集团控制	710930130
信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	注	

注：2010年，公司与金尚（天津）投资管理有限公司等共同成立信保（天津）股权投资基金管理有限公司，公司持有40%的股权。信保（天津）股权投资基金管理有限公司作为普通合伙人，发起设立了信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙），公司为有限合伙人，共认缴并实际出资6亿元。

5. 关联交易情况

（1） 本期关联交易

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	1,000,000,000.00	10.97
保利集团（注1）	资金使用费支出	52,834,152.89	2.68
保利集团（注2）	担保费	10,750,000.00	100.00
上海三利（注3）	资金使用费支出	1,287,390.00	0.07
保利财务（注4）	资金使用费支出	12,956,847.22	0.66
保利财务（注4）	借款资金	390,000,000.00	0.62
保利财务（注5）	存放存款	50,211,347.97	0.29
保利建设（注6）	承建工程	21,018,907.00	0.06
保利影业（注7）	租赁	849,460.00	0.50
盛世鑫和（注8）	收回资金	577,227,772.28	13.01
福州中鼎（注9）	提供资金	668,135,812.24	15.05
福建中联盛（注10）	提供资金	170,028,216.59	3.83

关联方	交易类型	金额	占该项目比例 (%)
长春溪之谷（注 11）	收回资金	30,000,000.00	0.68
信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（注 12）	接受资金投入	760,964,000.00	8.17

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 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 13,122,500 元，9,787,500 元尚未支付。

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一个百分点计算，其中 335,418,012.34 元（5000 万美元）提供给本公司全资子公司香港恒利。本期发生资金占用费 16,120,125 元，9,270,250 元尚未支付。

2011 年 3 月，保利集团向本公司提供资金 10 亿元（其中 6 亿元期限 3 年，4 亿元期限 6 个月），资金占用费按五年以上人民银行贷款基准利率下浮 3.5% 后加一个百分点计算，本期发生资金占用费 23,591,527.89 元，21,339,888.89 元尚未支付。

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 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 2011 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 1,287,390.00 元，累计 3,651,981.67 元尚未支付。

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，借款期限 2 年，利率按同期人民银行贷款基准利率下浮 5% 执行。本期发生借款利息 2,885,097.22 元。

2011 年 1 月，重庆投资与保利财务签订借款合同，保利财务公司向重庆投资提供借款 1.9 亿元，借款期限 3 年，利率按同期人民银行贷款基准利率执行。本期发生借款利息 4,906,750.00 元。

2011 年 1 月，沈阳溪湖与保利财务签订借款合同，保利财务公司向沈阳溪湖提供借款 2.0 亿元，借款期限 2 年，利率按同期人民银行贷款基准利率执行。本期发生借款利息 5,165,000.00 元。

注 5：截至 2011 年 6 月 30 日，本公司及保利北京、重庆投资、沈阳溪湖存放于保利财务的存款余额为 50,211,347.97 元，存款利率按照人民银行的相关规定执行。

注 6：根据保利北京与保利建设签订的工程合同，本期保利北京按照工程进度向保利建设支付工程款 21,018,907.00 元。

注 7：根据华南实业与保利影业签定的租赁合同，华南实业将保利水城东广场项目三、四层约 4000 平方米房产出租给保利影业经营，租赁期限 20 年，租金标准采用保底加分成形式，本期应收租金 849,460.00 元，已全部收取。

注 8：本期全资子公司天津香槟从合营公司盛世鑫和收回投入资金 577,227,772.28 元。

注 9：根据相关项目合作约定，本期全资子公司广州金地向联营企业福州中鼎按股权比例投入合作开发资金 668,135,812.24 元。

注 10：根据相关项目合作约定，本期全资子公司广州金地向合营企业福建中联盛按股权比例投入合作开发资金 170,028,216.59 元。

注 11：根据相关项目合作约定，本期全资子公司长春恒富从合营企业长春溪之谷收回投入资金 30,000,000.00 元。

注 12：根据相关项目合作约定，本期信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）共向本公司武汉保利中央公馆、南京保利梧桐语、成都新都大丰项目、德阳保利国际城、营口保利香槟花园、佛山保利中环等项目投入资金 760,964,000

元，其中股权投资资金 192,000,000 元，债权投入资金 568,964,000 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
其他应收款	盛世鑫和	对等投入资金	1,203,714,911.00	1,780,942,683.28
其他应收款	福州中鼎	对等投入资金	1,336,135,812.24	668,000,000.00
其他应收款	福建中联盛	对等投入资金	423,078,216.59	253,050,000.00
其他应收款	长春溪之谷	对等投入资金	290,713,600.00	320,713,600.00
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	2,001,147,638.89	977,850,565.07
其他应付款	上海三利	占用资金及应付的资金使用费	42,651,981.67	41,364,591.67
其他应付款	信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	接受对等投入资金	2,282,234,972.57	1,713,270,972.57

（3） 关联担保情况

公司与子公司之间的抵押担保详见附注七.或有事项。

七、或有事项

1. 本公司为子公司担保情况

截止 2011 年 6 月 30 日，报告期内本公司对子公司担保发生额合计 583,236.77 万元，截止 2011 年 6 月 30 日本公司对子公司担保余额合计 5,033,136.77 万元，具体担保情况如下：

被担保单位	债务类型	贷款金额 (万元)	贷款期限	
			借款日	到期日
保利包头	长期借款	19,000.00	2009-09-11	2012-09-11
	长期借款	14,780.00	2010-04-02	2012-12-19
	长期借款	27,000.00	2010-08-13	2012-08-09
保利北京	长期借款	44,000.00	2010-04-01	2013-04-01
	长期借款	40,000.00	2010-04-20	2013-04-20
	长期借款	18,000.00	2010-05-13	2013-05-13
	长期借款	60,000.00	2011-02-28	2014-02-27
北京保利兴	长期借款	97,000.00	2010-06-23	2013-06-22
	长期借款	20,000.00	2010-06-28	2013-06-22
	长期借款	90,000.00	2010-06-21	2013-06-21
	长期借款	30,000.00	2010-09-20	2013-09-20
	长期借款	30,000.00	2010-09-17	2013-09-17
北京保利营	长期借款	163,000.00	2010-10-12	2015-10-12
金华成	长期借款	20,000.00	2009-10-22	2012-10-21
长春广田	长期借款	50,000.00	2010-12-01	2013-11-30
	长期借款	25,000.00	2010-07-30	2013-07-30

被担保单位	债务类型	贷款金额 (万元)	贷款期限	
			借款日	到期日
	长期借款	14,000.00	2010-10-08	2013-06-04
长春东朗	长期借款	20,000.00	2011-01-21	2014-01-20
	长期借款	10,000.00	2011-06-01	2014-06-01
长春六合	长期借款	14,000.00	2010-04-22	2013-03-25
保利成都	长期借款	22,000.00	2009-11-19	2012-11-18
	长期借款	35,000.00	2010-03-02	2012-07-26
	长期借款	24,000.00	2010-07-11	2012-07-08
成都房地产	长期借款	30,800.00	2010-10-13	2012-09-27
	长期借款	12,000.00	2011-03-19	2014-01-29
新都保利	长期借款	47,096.77	2010-03-12	2013-03-09
	长期借款	22,000.00	2010-05-07	2013-04-15
	长期借款	21,000.00	2010-06-07	2013-05-26
	长期借款	28,000.00	2009-10-12	2012-07-28
	长期借款	2,500.00	2011-06-30	2014-03-30
成都石象湖	长期借款	27,670.00	2010-09-25	2015-09-20
保利广州	长期借款	40,000.00	2010-03-16	2013-03-16
	长期借款	23,000.00	2010-07-22	2013-07-21
	长期借款	1,000.00	2011-05-19	2013-07-20
	长期借款	1,300.00	2011-05-23	2013-07-20
保利荔城	长期借款	12,000.00	2010-03-18	2013-03-01
广州金地	长期借款	25,000.00	2009-11-16	2012-11-15
广州怡顺	长期借款	20,000.00	2010-03-19	2012-09-19
	长期借款	10,000.00	2010-03-22	2013-03-19
保利增城	长期借款	1,000.00	2011-01-04	2012-09-30
	长期借款	2,000.00	2011-03-28	2012-09-30
	长期借款	1,000.00	2011-03-28	2012-12-31
	长期借款	3,000.00	2011-03-28	2012-09-30
	长期借款	3,000.00	2011-03-28	2012-12-31
	长期借款	3,000.00	2011-03-28	2013-03-31
	长期借款	2,000.00	2011-03-28	2013-06-30
	长期借款	1,000.00	2011-04-22	2013-06-30
	长期借款	3,000.00	2011-04-22	2013-09-30
	长期借款	20,000.00	2011-01-07	2014-01-07
	长期借款	40,000.00	2011-02-28	2014-01-07
	长期借款	6,000.00	2011-06-13	2014-06-13
	长期借款	5,000.00	2011-06-14	2014-06-14
	长期借款	10,000.00	2011-06-22	2014-06-13
	长期借款	10,000.00	2011-06-24	2014-06-13
长期借款	50,000.00	2011-06-15	2013-12-23	
保利国贸	长期借款	28,000.00	2011-01-03	2013-01-03
浙江保利	长期借款	50,000.00	2009-10-15	2012-10-15

被担保单位	债务类型	贷款金额 (万元)	贷款期限	
			借款日	到期日
	长期借款	55,000.00	2009-10-28	2012-10-27
	长期借款	5,000.00	2010-08-13	2012-08-12
	长期借款	32,700.00	2010-12-27	2013-06-26
	长期借款	10,000.00	2011-04-08	2014-04-08
杭州建屹	长期借款	10,000.00	2011-03-25	2014-03-24
湖南保利	长期借款	6,000.00	2010-03-01	2013-03-01
	长期借款	3,100.00	2010-06-18	2013-06-18
	长期借款	5,000.00	2010-03-22	2013-03-22
	长期借款	35,000.00	2011-04-08	2014-04-08
	长期借款	50,000.00	2010-07-06	2012-07-06
	长期借款	45,000.00	2010-05-14	2013-05-14
长沙永锋	长期借款	10,000.00	2009-10-20	2012-10-20
长沙金利和泰	长期借款	1,500.00	2009-10-22	2012-10-22
华南实业	长期借款	34,125.00	2009-03-31	2020-03-26
	长期借款	59,925.00	2010-04-28	2022-01-26
	长期借款	100,000.00	2010-05-18	2013-05-17
	长期借款	33,000.00	2009-10-19	2012-10-19
	长期借款	47,000.00	2009-10-23	2012-11-26
	长期借款	37,000.00	2009-10-31	2012-10-30
	长期借款	40,000.00	2010-07-13	2013-07-12
	长期借款	20,000.00	2010-07-29	2013-01-28
	长期借款	20,000.00	2010-09-30	2013-09-29
顺德保利	长期借款	70,000.00	2010-07-08	2013-06-14
	长期借款	55,000.00	2010-04-28	2013-03-27
	长期借款	15,000.00	2010-06-01	2013-05-31
	长期借款	40,000.00	2010-07-05	2013-01-07
	长期借款	40,000.00	2010-10-19	2014-01-10
	长期借款	40,000.00	2011-01-25	2013-01-30
	长期借款	19,000.00	2011-01-26	2013-01-26
	长期借款	20,000.00	2010-02-05	2013-02-04
南海水城	长期借款	30,000.00	2008-12-31	2013-12-30
保利江苏	长期借款	30,000.00	2010-12-31	2013-06-30
	长期借款	15,000.00	2010-08-26	2013-08-26
	长期借款	27,000.00	2010-09-16	2013-09-16
江苏宁远	长期借款	13,000.00	2011-02-25	2013-12-31
	长期借款	30,000.00	2010-10-27	2013-10-26
	长期借款	16,000.00	2010-12-16	2013-12-16
	长期借款	36,400.00	2011-03-11	2014-03-11
南昌铭雅	长期借款	30,000.00	2010-05-04	2013-05-04
江西金通泰	长期借款	20,000.00	2010-11-05	2013-11-04

被担保单位	债务类型	贷款金额 (万元)	贷款期限	
			借款日	到期日
南昌瑞达	长期借款	20,000.00	2010-11-30	2013-11-28
	长期借款	20,000.00	2011-01-05	2014-01-04
	长期借款	500.00	2011-06-29	2013-12-28
保利青岛	长期借款	10,000.00	2009-09-18	2012-09-17
	长期借款	8,000.00	2010-01-26	2013-01-25
	长期借款	2,000.00	2010-01-22	2013-01-21
	长期借款	16,000.00	2010-02-03	2013-01-21
	长期借款	12,500.00	2010-12-13	2013-11-22
	长期借款	15,000.00	2011-02-01	2013-11-22
	长期借款	15,000.00	2011-04-02	2013-11-22
	长期借款	45,000.00	2011-01-11	2014-09-30
	长期借款	5,000.00	2011-06-20	2014-09-30
青岛西海	长期借款	15,000.00	2010-07-29	2012-12-31
	长期借款	3,000.00	2010-11-22	2012-12-31
	长期借款	38,000.00	2010-12-15	2014-06-21
上海建霖	长期借款	23,000.00	2010-01-25	2012-07-24
	长期借款	10,000.00	2010-11-05	2012-10-15
	长期借款	13,000.00	2010-04-14	2013-01-21
	长期借款	76,100.00	2010-04-08	2013-04-08
	长期借款	62,800.00	2010-04-22	2013-03-28
上海建锟	长期借款	20,000.00	2010-09-16	2013-06-28
	长期借款	80,000.00	2010-08-20	2013-08-20
	长期借款	15,000.00	2011-01-19	2014-01-19
	长期借款	51,000.00	2010-09-30	2013-09-30
	长期借款	64,000.00	2010-08-12	2013-08-09
上海建晔	长期借款	28,900.00	2011-01-04	2013-01-03
沈阳广田	长期借款	7,000.00	2009-09-29	2012-09-28
	长期借款	17,000.00	2009-11-04	2012-11-03
	长期借款	10,000.00	2010-09-20	2013-09-20
沈阳恒富	长期借款	20,000.00	2010-04-20	2013-01-14
	长期借款	10,000.00	2011-01-14	2013-01-14
辽宁保利	长期借款	10,000.00	2010-10-20	2012-08-31
	长期借款	6,000.00	2011-03-30	2014-03-30
	长期借款	20,000.00	2011-02-01	2014-02-01
保利沈阳	长期借款	20,000.00	2010-07-14	2012-07-13
	长期借款	21,500.00	2010-06-01	2013-05-26
沈阳万怡	长期借款	15,000.00	2011-05-24	2014-05-24
沈阳溪湖	长期借款	20,000.00	2011-01-19	2013-01-19
丹东保利	长期借款	20,000.00	2010-07-29	2013-07-29
天津香槟	长期借款	49,900.00	2010-07-23	2013-07-22
	长期借款	48,000.00	2010-09-21	2013-09-20

被担保单位	债务类型	贷款金额 (万元)	贷款期限	
			借款日	到期日
	长期借款	40,000.00	2010-12-17	2013-12-16
	长期借款	11,000.00	2011-01-26	2014-01-25
天津保利	长期借款	13,900.00	2011-03-16	2014-03-15
	长期借款	34,000.00	2010-03-19	2013-03-18
	长期借款	20,000.00	2010-04-19	2013-04-18
	长期借款	17,000.00	2009-09-25	2012-09-18
保利武汉	长期借款	9,600.00	2010-01-08	2013-01-08
武汉百合	长期借款	15,000.00	2010-06-09	2014-05-30
	长期借款	20,000.00	2010-06-09	2014-05-31
	长期借款	5,000.00	2010-11-19	2013-06-06
	长期借款	4,000.00	2010-12-15	2013-06-06
	长期借款	10,000.00	2011-04-06	2013-06-06
	长期借款	11,000.00	2011-05-25	2013-06-06
	长期借款	8,100.00	2010-02-26	2013-02-26
	长期借款	5,900.00	2010-04-20	2013-02-26
武汉林海	长期借款	4,000.00	2010-05-28	2013-02-26
	长期借款	6,000.00	2011-02-01	2014-02-01
	长期借款	6,000.00	2011-03-28	2014-02-01
	长期借款	5,000.00	2011-05-27	2014-02-01
	长期借款	2,100.00	2011-06-15	2014-02-01
	长期借款	10,000.00	2011-01-21	2014-01-21
	长期借款	10,000.00	2011-06-22	2014-06-22
武汉林宇	长期借款	7,000.00	2011-06-28	2014-06-22
	长期借款	37,000.00	2011-05-31	2014-01-21
重庆投资	长期借款	47,000.00	2009-09-22	2012-09-21
	长期借款	22,500.00	2011-04-15	2014-04-14
	长期借款	25,500.00	2011-06-22	2014-06-21
	长期借款	30,000.00	2010-06-22	2013-06-21
	长期借款	21,000.00	2010-06-22	2013-06-27
	长期借款	113,000.00	2010-08-20	2013-08-19
	长期借款	19,000.00	2011-1-19	2014-01-19
阳江保利	长期借款	7,000.00	2010-01-18	2013-01-18
	长期借款	3,000.00	2010-01-14	2013-01-18
	长期借款	15,000.00	2010-02-05	2013-02-05
	长期借款	22,000.00	2010-01-08	2012-10-20
	长期借款	10,000.00	2010-12-07	2013-12-03
保利北京	一年内到期的长期借款	45,000.00	2009-06-04	2012-06-04
	一年内到期的长期借款	20,000.00	2009-11-09	2011-11-09
	一年内到期的长期借款	30,000.00	2009-06-18	2012-06-18
	一年内到期的长期借款	10,000.00	2009-10-12	2011-10-12
金成华	一年内到期的长期借款	15,000.00	2009-10-22	2011-10-22

被担保单位	债务类型	贷款金额 (万元)	贷款期限	
			借款日	到期日
长春六合	一年内到期的长期借款	14,500.00	2009-10-10	2011-10-10
保利广州	一年内到期的长期借款	2,000.00	2009-05-27	2012-05-26
	一年内到期的长期借款	58,000.00	2009-10-23	2012-05-26
广州金地	一年内到期的长期借款	14,000.00	2009-06-30	2012-06-29
科学城	一年内到期的长期借款	20,000.00	2009-02-09	2012-02-03
保利荔城	一年内到期的长期借款	8,000.00	2009-03-31	2011-12-12
	一年内到期的长期借款	2,000.00	2010-03-22	2011-09-30
	一年内到期的长期借款	1,000.00	2010-03-31	2011-09-30
	一年内到期的长期借款	3,000.00	2010-03-31	2011-12-31
	一年内到期的长期借款	3,000.00	2010-03-31	2012-03-30
广州天利	一年内到期的长期借款	10,000.00	2009-10-30	2011-10-30
	一年内到期的长期借款	4,000.00	2009-10-30	2012-04-30
	一年内到期的长期借款	5,000.00	2011-03-10	2012-04-30
保利增城	一年内到期的长期借款	3,000.00	2011-01-04	2012-03-31
	一年内到期的长期借款	3,000.00	2011-01-04	2012-06-30
华南实业	一年内到期的长期借款	13,000.00	2009-03-31	2012-03-30
	一年内到期的长期借款	13,000.00	2009-07-01	2012-06-28
顺德保利	一年内到期的长期借款	10,000.00	2010-01-03	2011-07-30
	一年内到期的长期借款	24,000.00	2010-02-26	2012-02-25
南昌铭雅	一年内到期的长期借款	6,500.00	2010-05-31	2012-05-27
保利武汉	一年内到期的长期借款	4,400.00	2007-10-30	2011-09-28
	一年内到期的长期借款	9,500.00	2007-10-30	2011-10-22
	一年内到期的长期借款	9,000.00	2007-10-30	2011-10-20
	一年内到期的长期借款	1,000.00	2008-01-04	2011-10-22
	一年内到期的长期借款	9,000.00	2009-12-07	2011-12-06
保利博高华	一年内到期的长期借款	7,000.00	2009-01-16	2012-01-16
	一年内到期的长期借款	8,000.00	2009-02-13	2012-01-16
	一年内到期的长期借款	4,000.00	2010-01-12	2012-01-16
	一年内到期的长期借款	7,200.00	2010-02-01	2012-01-16
	一年内到期的长期借款	4,000.00	2009-02-27	2012-02-27
保利成都	一年内到期的长期借款	5,000.00	2009-03-31	2012-03-28
	一年内到期的长期借款	18,600.00	2009-12-04	2011-12-03
	一年内到期的长期借款	8,000.00	2010-01-08	2012-06-30
	一年内到期的长期借款	42,000.00	2010-06-23	2012-06-22
江苏宁远	一年内到期的长期借款	5,000.00	2011-01-27	2012-06-30
	一年内到期的长期借款	3,600.00	2011-03-11	2012-06-30
保利江苏	一年内到期的长期借款	24,000.00	2010-07-02	2011-12-31
	一年内到期的长期借款	5,000.00	2010-10-27	2012-06-30
沈阳广田	一年内到期的长期借款	12,000.00	2009-11-13	2011-11-12
沈阳恒富	一年内到期的长期借款	15,000.00	2009-07-28	2011-07-28
上海建锦	一年内到期的长期借款	10,000.00	2010-01-11	2012-01-11

被担保单位	债务类型	贷款金额 (万元)	贷款期限	
			借款日	到期日
重庆投资	一年内到期的长期借款	25,000.00	2009-12-11	2011-12-10
	一年内到期的长期借款	13,200.00	2009-09-24	2012-03-11
	一年内到期的长期借款	1,800.00	2009-08-12	2012-03-11
	一年内到期的长期借款	20,000.00	2009-08-31	2011-08-30
	一年内到期的长期借款	4,000.00	2009-08-13	2012-03-24
	一年内到期的长期借款	26,000.00	2009-10-28	2012-03-24
	一年内到期的长期借款	2,000.00	2010-06-22	2011-12-30
保利青岛	一年内到期的长期借款	5,380.00	2008-12-19	2011-12-18
	一年内到期的长期借款	10,000.00	2009-09-18	2012-02-17
	一年内到期的长期借款	8,120.00	2010-01-26	2012-06-25
	一年内到期的长期借款	2,000.00	2010-01-22	2012-01-21
青岛西海	一年内到期的长期借款	2,000.00	2010-07-29	2011-12-31
长春东朗	短期借款	53,640.00	2011-04-29	2012-04-29
保利武汉	短期借款	10,000.00	2010-09-17	2011-09-16
富力建安	短期借款	5,000.00	2010-12-07	2011-12-06
	短期借款	25,000.00	2011-01-04	2012-01-04
	短期借款	5,000.00	2011-04-02	2012-04-02
	短期借款	3,000.00	2011-05-06	2012-05-06
合计		5,033,136.77		

2、子公司为本公司担保情况

截止 2011 年 6 月 30 日，子公司对本公司担保余额合计 108,000 万元，本期增加 43,000 万元，具体担保情况如下：

担保单位	债务类型	贷款金额 (万元)	贷款期限	
			借款日	到期日
保利北京	短期借款	20,000.00	2010-11-29	2011-11-28
上海建锦				
重庆投资				
保利北京	短期借款	23,000.00	2011-02-28	2012-02-27
上海建锦				
重庆投资				
华南实业	一年内到期的长期借款	50,000.00	2010-06-02	2012-06-02
华南实业	长期借款	13,000.00	2010-09-08	2013-09-08
南昌瑞达				
保利北京	长期借款	2,000.00	2010-09-27	2013-09-26
合计		108,000.00		

3、子公司为子公司担保情况

截止 2011 年 6 月 30 日，子公司对子公司担保余额合计 93,000 万元，本期增加 93,000

万元，具体担保情况如下：

担保单位	被担保单位	债务类型	贷款金额 (万元)	贷款期限	
				借款日	到期日
华南实业	佛山保利	长期借款	14,000.00	2011-01-04	2013-11-23
南海水城	华南实业	长期借款	20,000.00	2010-09-30	2013-09-29
保利武汉	黄冈保利	长期借款	5,000.00	2011-06-28	2014-06-28
保利武汉	武汉林宇	长期借款	37,000.00	2011-05-31	2014-01-21
保利武汉	武汉林海	长期借款	17,000.00	2011-06-22	2014-06-22
合计			93,000.00		

注：南海水城为华南实业的担保由本公司与南海水城共同提供；保利武汉为武汉林宇、武汉林海提供担保由本公司与保利武汉共同提供。

4、为合营企业提供的担保

截止 2011 年 6 月 30 日，本公司及子公司对合营企业担保余额合计 44,000 万元，本期增加 44,000 万元，具体担保情况如下：

担保单位	被担保单位	债务类型	贷款金额 (万元)	贷款期限	
				借款日	到期日
本公司	福建中联盛	长期借款	2,500.00	2011-06-30	2014-06-29
		长期借款	5,000.00	2011-06-28	2014-06-27
	盛世鑫和	长期借款	29,000.00	2011-01-24	2014-01-24
长春恒富	长春溪之谷	长期借款	7,500.00	2011-06-04	2014-06-03
合计			44,000.00		

5、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 2011 年 6 月 30 日止累计担保余额为人民币 1,973,701.43 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 2011 年 6 月 30 日，本公司承担阶段性担保额为人民币 1,965,794.91 万元，承担全程担保额为人民币 7,906.52 万元。

6、资产抵押

为取得银行贷款，报告期末本公司有下列资产用于抵押：

资产类别	项目名称	账面余额（万元）
存货	包头保利花园	1,000.00
	北京保利西山林语	30,794.16
	北京保利花园	548.98
	北京保利东郡	313,776.13

资产类别	项目名称	账面余额（万元）
	成都保利花园	120,764.47
	成都保利石象湖项目	1,166.08
	成都保利公园 198	14,457.64
	成都保利中心	126,140.42
	成都保利心语四期	25,977.88
	广州保利西海岸	218,360.00
	广州保利国际广场	19,197.44
	广州保利克洛维广场	6,187.37
	佛山保利东湾一期	243,494.73
	沈阳保利心语花园	35,492.00
	南昌保利半山国际花园	26,237.77
	南昌保利东湾国际花园	22,628.74
	长沙保利麓谷林语	10,745.53
	长沙保利阆峰云墅	2,705.38
	天津保利玫瑰湾	87,596.41
	天津保利海棠湾	7,066.44
	天津保利香槟国际	1,659.91
	杭州保利香槟国际	60,285.25
	无锡保利香槟国际	79,310.00
	大连保利西海岸	17,195.30
	武汉保利圆梦城	20,129.17
	重庆保利可爱岛	26,741.88
	重庆保利香雪花园	29,538.82
	重庆保利椰风半岛	8,018.57
	小计	1,557,216.47
投资性房地产	广州保利中心	30,199.70
	广州保利山庄酒店	782.52
	南海保利水城	125,727.60
	广州保利世界贸易中心	224,790.39
	小计	381,500.21
固定资产	北京保利垄上会所	4,521.48
	南海保利水城	2,459.22
	小计	6,980.70
合计		1,945,697.38

八、承诺事项

截止 2011 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 3,166,820.38 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	2,409,997.18	1,618,476.63	791,520.55	791,520.55		
建安工程合同	5,014,374.33	2,642,182.67	2,372,191.66	1,665,613.06	572,598.83	133,979.77
其他约定支出	5,998.46	2,890.29	3,108.17	2,774.40	328.32	5.45
合计	7,430,369.97	4,263,549.59	3,166,820.38	2,459,908.01	572,927.15	133,985.22

九、资产负债表日后事项

无。

十、其他重要事项

自公司 2010 年度报告披露以来，保利北京与盘古投资关于七星摩根广场 A 座写字楼的仲裁无最新进展。

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			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	97,557,684.37	100.00	4,877,884.22	100.00
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	97,557,684.37	100.00	4,877,884.22	100.00

(续)

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	77,398,715.37	100.00	3,869,935.77	100.00
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	77,398,715.37	100.00	3,869,935.77	100.00

注：应收账款种类的划分及坏账计提政策详见附注二. 10。

组合中，按余额百分比法计提坏账准备的应收账款情况：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1年以内	30,615,469.00	31.38	1,530,773.45	13,448,507.00	17.38	672,425.35
1至2年	66,942,215.37	68.62	3,347,110.77	63,950,208.37	82.62	3,197,510.42
2至3年						
3年以上						
合计	97,557,684.37	100.00	4,877,884.22	77,398,715.37	100.00	3,869,935.77

(2) 期末应收账款中无应收持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(3) 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(%)
1. 招商银行股份有限公司广州分行	客户	63,505,618.82	1-2年	65.09
2. 中国进出口银行广东省分行	客户	9,128,186.00	1年以内	9.35
3. 叶敏、黄宇	客户	1,176,165.00	1年以内	1.21
4. 林飞	客户	1,050,000.00	1年以内	1.08
5. 张晓冬	客户	975,346.00	1年以内	1.00
合计		75,835,315.82		77.73

2. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示如下：

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	33,350,085,992.29	99.88		
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款	38,734,520.20	0.12	1,936,726.01	100.00
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	33,388,820,512.49	100.00	1,936,726.01	100.00

(续)

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	22,521,503,410.36	99.82		
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款	39,955,996.60	0.18	1,997,799.83	100.00
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	22,561,459,406.96	100.00	1,997,799.83	100.00

注：其他应收款种类的划分及坏账计提政策详见附注二.10。

组合中，按余额百分比法计提坏账准备的其他应收款情况：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面余额	比例(%)	坏账准备
1年以内	24,153,530.59	62.36	1,207,676.53	35,715,459.94	89.39	1,785,773.00
1至2年	11,055,243.89	28.54	552,762.19	4,240,536.66	10.61	212,026.83
2至3年	3,525,745.72	9.10	176,287.29			
3年以上						
合计	38,734,520.20	100.00	1,936,726.01	39,955,996.60	100.00	1,997,799.83

(2) 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情况。

(3) 金额较大的其他应收款的性质或内容：

单位名称	金额	其他应收款性质或内容
1. 上海保利建锦房地产有限公司	5,218,352,504.00	往来款
2. 保利（北京）房地产开发有限公司	3,976,520,896.00	往来款
3. 保利（天津）房地产开发有限公司	2,867,275,968.00	往来款
4. 保利江苏房地产发展有限公司	2,391,935,972.00	往来款
5. 保利（武汉）房地产开发有限公司	1,677,100,000.00	往来款
合计	16,131,185,340.00	—

(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(%)
1. 上海保利建锦房地产有限公司	本公司子公司	5,218,352,504.00	1年以内	15.63
2. 保利（北京）房地产开发有限公司	本公司子公司	3,976,520,896.00	1年以内	11.91
3. 保利（天津）房地产开发有限公司	本公司子公司	2,867,275,968.00	1年以内	8.59
4. 保利江苏房地产发展有限公司	本公司子公司	2,391,935,972.00	1年以内	7.16
5. 保利（武汉）房地产开发有限公司	本公司子公司	1,677,100,000.00	1年以内	5.02
合计	—	16,131,185,340.00	—	48.31

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	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
保利广州	成本法	10,200,000.00	10,200,000.00		10,200,000.00	51.00	51.00				14,397,769.00
科学城	成本法	60,151,633.08	60,151,633.08		60,151,633.08	100.00	100.00				
华储公司	成本法	5,513,643.69	5,513,643.69		5,513,643.69	87.50	87.50				
保利华南	成本法	99,953,633.62	100,000,000.00		100,000,000.00	100.00	100.00				

被投资单位	核算方法	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
广州紫薇花园项目	成本法	65,000,000.00	65,000,000.00		65,000,000.00	50.00	50.00				
广州物业	成本法	50,114,738.86	5,000,000.00	45,000,000.00	50,000,000.00	100.00	100.00				
广东保利	成本法			200,000,000.00	200,000,000.00	100.00	100.00				
郑州恒天	成本法			100,000,000.00	100,000,000.00	50	50				
合肥保利	成本法			51,000,000.00	51,000,000.00	51	51				
慈溪保利建锦	成本法			50,000,000.00	50,000,000.00	50	50				
绍兴保利	成本法			50,000,000.00	50,000,000.00	100	100				
保利珠海	成本法			50,000,000.00	50,000,000.00	100	100				
保利中山	成本法			50,000,000.00	50,000,000.00	100	100				
保利地产会所	成本法	2,400,000.00	2,400,000.00		2,400,000.00	80.00	80.00				
保利代理	成本法	12,347,853.92	12,347,853.92		12,347,853.92	100.00	100.00				36,580,000.00
保利增城	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100.00	100.00				
保利数码	成本法	4,500,000.00	4,500,000.00		4,500,000.00	50.00	50.00				
富利建安	成本法	133,137,341.43	133,137,341.43		133,137,341.43	100.00	100.00				
保利国贸	成本法	51,000,000.00	51,000,000.00		51,000,000.00	51.00	51.00				
佳利装饰	成本法	35,695,700.00	35,695,700.00		35,695,700.00	99.00	99.00				
保利沈阳	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00	60.00	60.00				
沈阳盛华	成本法	9,888,638.90	9,888,638.90		9,888,638.90	55.00	55.00				
辽宁保利	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00		80,000,000.00	80.00	80.00				
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	75.00	75.00				225,000,000.00
上海保利	成本法	60,865,617.21	60,870,386.26		60,870,386.26	61.00	61.00				
上海建乔	成本法	18,000,000.00	18,000,000.00		18,000,000.00	90.00	90.00				
上海建锦	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100.00	100.00				
重庆投资	成本法	97,500,000.00	97,500,000.00		97,500,000.00	97.50	97.50				
重庆高尔夫	成本法	46,301,526.23	46,301,526.23		46,301,526.23	90.00	90.00				
湖南保利	成本法	40,017,582.83	39,603,534.61		39,603,534.61	80.00	80.00				
保利武汉	成本法	107,280,000.00	107,280,000.00		107,280,000.00	99.00	99.00				
保利包头	成本法	44,000,000.00	44,000,000.00		44,000,000.00	55.00	55.00				55,000,000.00
香港恒利	成本法	915,200.00	915,200.00		915,200.00	100.00	100.00				
江西金通泰	成本法	22,500,000.00	22,500,000.00		22,500,000.00	75.00	75.00				
长春六合	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00		80,000,000.00	80.00	80.00				
保利博高华	成本法	105,000,000.00	105,000,000.00		105,000,000.00	70.00	70.00				
青岛安信	成本法	51,000,000.00	51,000,000.00		51,000,000.00	51.00	51.00				
保利成都	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00	100.00	100.00				
保利西安	成本法	700,000.00	700,000.00		700,000.00	70.00	70.00				
上海建霖	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100.00	100.00				

被投资单位	核算方法	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
南昌铭雅	成本法	112,894,545.68	112,894,545.68		112,894,545.68	60.00	60.00				
沈阳广田	成本法	11,080,853.55	10,000,000.00	1,080,853.55	11,080,853.55	100.00	100.00				
浙江保利	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100.00	100.00				
广州天利	成本法	110,710,800.00	110,710,800.00		110,710,800.00	51.00	51.00				
保利天津	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00	100.00	100.00				
广州金地	成本法	39,939,666.56	39,939,666.56		39,939,666.56	100.00	100.00				
青岛实业	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100.00	100.00				
保利阳江	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00	100.00	100.00				
长春恒富	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100.00	100.00				
保利锦汉	成本法	1,632,000.00	1,632,000.00		1,632,000.00	51.00	51.00				32,436,000.00
君兰置业	成本法	4,000,000.00	4,000,000.00		4,000,000.00	40.00	40.00				
保利财务	成本法	35,000,000.00	35,000,000.00		35,000,000.00	10.00	10.00				1,462,719.42
重工设计院	成本法	10,567,840.00	10,567,840.00		10,567,840.00	60.00	60.00				
佛山保利	成本法	200,000.00	200,000.00		200,000.00	1.00	1.00				
成都保蓉	成本法	25,500,000.00	25,500,000.00		25,500,000.00	51.00	51.00				
琶洲投资	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00		80,000,000.00	80.00	80.00				
保利江苏	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100.00	100.00				
杭州建屹	成本法	49,000,000.00	49,000,000.00		49,000,000.00	49.00	49.00				
江苏宁远	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	51.00	51.00				
保利大连	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100.00	100.00				
广州金诺	成本法	9,000,000.00	9,000,000.00		9,000,000.00	60.00	60.00				
保利东莞	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100.00	100.00				
东莞投资	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00		80,000,000.00	80.00	80.00				
南昌瑞达	成本法	635,400,000.00	635,400,000.00		635,400,000.00	100.00	100.00				
保利海陵岛	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100.00	100.00				
信保(天津)股权投资基金管理有限公司	权益法	40,000,000.00	11,714,935.36	38,955,408.63	50,670,343.99	40.00	40.00				
信保(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	成本法	600,000,000.00	600,000,000.00		600,000,000.00						
合计	—	4,782,606,025.86	4,707,762,456.02	636,036,262.18	5,343,798,718.2	—	—	—			364,876,488.42

(2) 公司不存在向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。

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	788,030,306.65	649,096,979.20

项 目	本期发生额	上期发生额
其他业务收入	699,000.00	
营业收入合计	788,729,306.65	649,096,979.20

(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	489,716,889.79	444,440,524.58
其他业务成本	3,029.11	
营业成本合计	489,719,918.90	444,440,524.58

(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	727,323,878.75	478,502,666.18	628,099,460.00	442,486,584.10
其他	60,706,427.90	11,214,223.61	20,997,519.20	1,953,940.48
合 计	788,030,306.65	489,716,889.79	649,096,979.20	444,440,524.58

(4) 主营业务按地区分项列示如下：

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
广州地区	788,030,306.65	489,716,889.79	649,096,979.20	444,440,524.58
合 计	788,030,306.65	489,716,889.79	649,096,979.20	444,440,524.58

(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%
1. 王晓蒲	62,166,153.00	7.88
2. 李健康	3,277,147.00	0.42
3. 彭国禄	3,204,810.00	0.41
4. 冼伟强	3,231,366.00	0.41
5. 刘玉川	3,099,047.00	0.39
合 计	74,978,523.00	9.51

5. 投资收益**(1) 投资收益明细**

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	364,876,488.42	264,980,586.00

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	10,955,408.63	
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		
持有持有至到期投资期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产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		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
其他		
合 计	375,831,897.05	264,980,586.00

(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
金成华	225,000,000.00		上期无分红
保利包头	55,000,000.00	44,798,600.00	
保利锦汉	32,436,000.00	40,800,000.00	
保利代理	36,580,000.00		上期无分红
合 计	349,016,000.00	85,598,600.00	

注：上述单位本期投资收益占利润总额的 5%以上。

(3) 投资收益的说明

公司投资收益汇回不存在重大限制。

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	481,037,467.85	365,852,386.86
加：资产减值准备	946,874.63	-1,012,292.39
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	13,656,737.74	1,210,407.82
无形资产摊销	883,671.17	410,910.51
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）	7,210.61	
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）		
财务费用（收益以“－”号填列）		
投资损失（收益以“－”号填列）	-375,831,897.05	-264,980,586.00

项 目	本期金额	上期金额
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-57,343.40	253,073.10
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-211,898.26	-211,898.27
存货的减少（增加以“-”号填列）	-897,055,099.00	-437,660,100.84
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,888,387,788.53	-5,330,797,695.75
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	999,771,738.90	1,470,928,769.75
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-3,665,240,325.34	-4,196,007,025.21
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	2,020,849,141.35	2,810,135,618.46
减：现金的期初余额	4,517,677,485.44	2,664,085,741.96
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	-2,496,828,344.09	146,049,876.50

十二、补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

（1）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	注释
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	-4,507,163.48	
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		

项 目	金 额	注释
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	23,497,138.41	
21. 其他符合非经常性损益定义的损益项目		
22. 少数股东权益影响额	-5,061,913.98	
23. 所得税影响额	-3,805,425.06	
合 计	10,122,635.89	

(2) 本公司不存在对“其他符合非经常性损益定义的损益项目”以及根据自身正常经营业务的性质和特点将非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况。

2. 净资产收益率和每股收益

本公司按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》（中国证券监督管理委员会公告[2010]2 号）、《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》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号”）要求计算的净资产收益率和每股收益如下：

(1) 本年度

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		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	9.13	0.47	0.47
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.09	0.47	0.47

(2) 上年度

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		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	0.27	0.27

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
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	0.27	0.27

3. 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明（单位：人民币万元）

（1）资产负债表

项 目	期末数	期初数	增减额	增减幅度（%）	主要原因
存货	13,925,708.06	10,989,814.22	2,935,893.84	26.71	房地产项目地价和工程投入增加
预收款项	6,879,194.27	5,154,432.85	1,724,761.42	33.46	销售回笼款增加
应交税费	-453,018.54	-147,809.11	-305,209.43	-206.49	所得税汇算清缴及预缴税金增加
其他应付款	911,941.22	687,351.39	224,589.83	32.67	保利集团资金支持和子公司合作方对 等投入资金增加
短期借款	144,640.00	45,000.00	99,640.00	221.42	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	1,025,609.79	688,380.00	337,229.79	48.99	
长期借款	5,142,484.05	4,702,937.84	439,546.21	9.35	
实收资本	594,832.87	457,563.74	137,269.13	30.00	资本公积转增股本

（2）利润表

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	1,519,103.74	1,124,474.73	394,629.01	35.09	公司业务增长,收入结转增加
营业税金及附加	177,246.53	102,237.51	75,009.02	73.37	营业收入增长,相应税金增加
销售费用	42,352.50	28,263.67	14,088.83	49.85	销售额增长,相应费用增加
管理费用	32,378.77	22,004.09	10,374.68	47.15	公司业务和经营规模扩大,相应费用增 加
所得税费用	108,848.46	60,942.50	47,905.96	78.61	利润总额增长,相应所得税费用增加
少数股东损益	7,351.50	19,613.10	-12,261.60	-62.52	本期合作项目结转利润的比重较小

保利房地产（集团）股份有限公司

2011年8月25日