

保利房地产（集团）股份有限公司

600048

2013 年半年度报告

重要提示

一、 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

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、准确、完整。

五、 报告期内，公司未拟定利润分配或资本公积金转增股本预案。

六、 本报告中涉及公司发展战略等前瞻性陈述，该等陈述不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、 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

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节 释义	3
第二节 公司简介	4
第三节 会计数据和财务指标摘要	5
第四节 董事会报告	6
第五节 重要事项	25
第六节 股份变动及股东情况	30
第七节 董事、监事、高级管理人员情况	33
第八节 财务报告（未经审计）	34
第九节 备查文件目录	34

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
广东证监局	指	中国证券监督管理委员会广东监管局
公司、本公司、保利地产	指	保利房地产（集团）股份有限公司
报告期、本报告期	指	2013 年 1-6 月
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介

一、公司信息

公司的中文名称	保利房地产（集团）股份有限公司
公司的中文名称简称	保利地产
公司的外文名称	POLY REAL ESTATE GROUP CO.,LTD
公司的外文名称缩写	PRE
公司的法定代表人	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	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、基本情况变更简介

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

四、信息披露及备置地点变更情况简介

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》、《证券日报》
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、公司报告期内的注册变更情况

公司报告期内注册情况未变更。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	30,544,236,682.65	20,182,923,033.23	51.34
归属于上市公司股东的净利润	3,406,836,148.60	2,510,548,027.87	35.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,389,238,918.17	2,498,584,513.27	35.65
经营活动产生的现金流量净额	-4,079,994,887.07	1,615,394,594.17	-352.57
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	44,335,628,516.42	42,486,380,748.20	4.35
总资产	283,940,242,096.45	251,168,617,582.24	13.05

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.48	0.35	35.70
稀释每股收益(元/股)	0.48	0.35	35.70
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.47	0.35	35.65
加权平均净资产收益率(%)	7.80	6.96	增加 0.84 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	7.76	6.92	增加 0.84 个百分点

二、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	-66,158.74
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	22,384,452.35
少数股东权益影响额	1,760,520.88
所得税影响额	-6,481,584.06
合计	17,597,230.43

第四节 董事会报告

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

（一）市场形势回顾与展望

2013 年 1-4 月，刚需的持续释放支撑房地产行业延续了 2012 年下半年以来的旺销态势，因去年同期基数较低，一季度商品房销售面积和金额分别实现了同比 38% 和 59.8% 的增长。5 月份开始单月销售同比增速下滑，6 月的单月销售面积增速更降至 10.8%。上半年整体来看，全国实现商品房销售面积 5.14 亿平方米、销售金额 33376.41 亿元，再创新高，同比分别增长 28.7% 和 43.2%。

伴随着销售形势的好转，6 月份全国 100 个城市（新建）住宅平均价格上涨为 10258 元/平方米，环比 5 月上涨 0.77%，实现连续 13 个月的环比上涨，均价较年初增长了 5.6%。

销售带来的预收账款增长改善了行业的资金状况，上半年房地产开发企业到位资金 5.72 万亿元，同比增长 32.1%，其中国内贷款占比基本维持了略超 17% 的水平，而以定金和预收款为主的其他资金则同比大增 50.3%，占到位资金比例提升 5.4 个百分点至 44.5%。

良好的销售去化水平进一步增强了企业的投资信心，新开工面积和土地市场明显回升，尤其是在一二线城市。报告期内，全国实现新开工面积 9.59 亿平方米，同比增长 3.8%，虽增幅有限但仍为仅次于 2011 年同期的历史第二高位。同期房地产开发企业土地购置面积 1.57 亿平方米，同比下降 10.4%，土地成交价款 3699 亿元，同比增长 7.5%，平均地价 2334 元/平方米，同比上涨 19%。新开工和土地投资的回升，带动全国房地产投资完成 36827.94 亿元，同比增长 20.3%。

展望下半年，宏观经济将在稳增长与调结构之间保持平衡，积极稳妥地推进新型城镇化建设，促进房地产行业平稳健康发展的施政方针仍将为行业带来发展机遇。但差别化信贷政策下行业资金面不容乐观，下半年商品房和土地供应增加带来的供需关系改善等因素，都将促使市场更趋理性和平稳。

（二）经营业绩回顾

1、销售情况

报告期内，公司实现销售签约面积 562.03 万平方米，同比增长 28.37%；实现销售签约金额 636.44 亿元，同比增长 26.54%；签约均价 11324 元/平方米，基本保持稳定。报告期内，公司市场占有率 1.91%，比 2012 年底提升了 0.33 个百分点。分区域来看，广东成为首个半年销售额过百亿元的区域公司，华南、成都、武汉等区域公司半年销售额过 50 亿元，北京、重庆、天津、上海等区域公司半年销售过 30 亿元，规模效应凸显。

报告期内，公司继续坚持普通住宅为主的产品定位，成交产品中商品住宅套数占比为 82%，住宅产品中 144 平方米以下的普通住宅套数占比为 90.3%；同时，公司继续贯彻商业地产发展战略，积极推动商业物业销售，实现销售签约金额 73.5 亿元，占比 11.5%。

2、投资开发情况

报告期内，公司以“等量拓展、调整结构、优化布局”为思路，在北京、成都、武汉、重庆、天津、大连等城市新增了 20 个房地产开发项目，新增容积率面积 565 万平方米，权益比例约为 74%，平均楼面地价 2849 元/平方米。

截至报告期末，公司新进入了遂宁，全国进驻城市达 44 个，拥有在建拟建项目 192 个，在建面积超 3637 万平方米，上半年累计实现新开工面积 854 万平方米，竣工面积 422 万平方米。

3、财务情况

报告期内，公司实现营业收入 305.44 亿元，归属于母公司净利润 34.07 亿元，同比分别增长 51.34% 和 35.7%，其中房地产业务结转收入 291.13 亿元，同比增长 52.26%，房地产业务结算毛利率 30.91%，同比下降 6.6 个百分点，主要是广州西海岸（02、05 地块）、上海保利茉莉公馆、北京保利东郡等一批项目首次结算收入，毛利率较低，约占到上半年结算收入的 44%，随着项目后续销售价格的提升，这些项目未来结算毛利率将回升到合理水平。报告期内，公司扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率为 7.76%，同比提升 0.84 个百分点，继续维持高位。

报告期内，公司实现销售回笼 530 亿元，新增银行贷款 264 亿元，净增银行贷款 94 亿元，完成房地产项目直接投资 490 亿元。截至报告期末，公司总资产 2839.40 亿元，归属于母公司净资产 443.36 亿元，同比分别增长 13.05% 和 4.35%，账面货币资金 351.58 亿元。2013 年 7 月 11 日，公司 43 亿元的“08 保利债”到期，偿付后一年内到期有息负债降低为 215.6 亿元，财务安全性良好。

公司积极开拓境外资本市场融资渠道。报告期内，公司获得国际三大评级机构标准普尔、穆迪和惠誉 BBB+、Baa2、BBB+ 主体信用评级，以及 BBB-、Baa3、BBB+ 的债券评级，并于 2013 年 8 月成功发行 5 年期五亿美元的公司债，票面利率 4.5%。

4、其他业务经营情况

报告期内，公司多元化业务运营良好，经营效率不断提升。

（1）房地产基金业务

报告期内，公司继续做大做强房地产基金业务，信保基金资金管理规模突破 170 亿元，处于行业领先地位，经营效益突出。

（2）会展业务

报告期内，公司深耕会展业务，上半年实现自营展会面积 48.6 万平方米，展会收入 4984 万元，同比增长 21%；上半年公司累计实现展会经营和展馆租金收入 1.71 亿元，同比增长 4.4%。同时，公司积极尝试拓展中国国际老龄产业博览会等全新的会展项目，努力提升展馆经营效益。

（3）商业地产经营

报告期内，商业地产投资管理公司在持续提升现有商业经营效益的同时，积极参与未来商业项目前期规划和开发投资，全面培养商业地产投资管理能力。同时，主动调整酒店经营策略，有效把握常住客源，拓展线上销售渠道。报告期内，佛山保利洲际酒店入住率达 66.8%，同比增长 29%。

5、公司 2013 年上半年房地产项目汇总表

单位：平方米

序号	楼盘名称	项目位置	类别	项目状态	项目权益	项目计划投资 (万元)	占地面积	总建筑面积	容积率面积	2013 年 新开工	2013 年 竣工	累计开工	累计竣工	本年签约 面积
1	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%	250627	19276	264078	192560	0	0	264078	0	0
2	广州保利中环广场	广州市越秀区建设中马路 2、4 号	综合	在建	100.00%	179971	25181	286700	213081	0	0	286700	197738	0
3	广州保利中汇广场	广州市天河区林和西路	综合	在建	60.00%	96745	10217	123589	97128	0	52827	123589	123589	59
4	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%	58840	8682	79454	66983	0	0	79454	54872	491
5	广州保利中达广场	广州市天河区珠江新城兴民路 221 号	综合	在建	100.00%	153054	12335	157630	108690	0	0	157630	0	6822
6	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	0	0	89270	0	0
7	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%	467301	118613	537099	371805	0	0	508675	508675	1491
8	广州保利天悦	广州市海珠区新港东路琶洲村地段	综合	在建	80.00%	1810718	288129	1509513	1042041	0	0	1405597	0	86318
9	广州保利西海岸(含星海花园)	广州市白云区金沙洲彩滨北路	住宅	在建	100.00%	1008558	259815	910518	727482	0	283483	889085	449800	138212
10	广州保利云禧	广州市白云区云城东路	住宅	在建	51.00%	490078	66483	274351	175631	0	0	274351	0	14761
11	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	1665
12	广州保利公园九里	广州市荔湾区龙溪大道	住宅	在建	100.00%	360104	103566	387204	281965	0	0	216229	0	82027
13	广州保利塞纳维拉	广州市荔湾区龙溪大道	住宅	在建	100.00%	177494	63906	249412	178937	0	0	249412	0	72489
14	广州保利香槟公馆	广州市番禺区市良路	住宅	在建	100.00%	52219	22978	73623	50552	0	73623	73623	73623	0
15	广州增城保利东江首府	广州增城市新塘镇新塘大道东	住宅	在建	100.00%	688503	312365	937936	687203	0	134716	516415	176771	91644
16	广州科学城项目	广州市萝岗区长岭路以南	住宅	拟建	50.00%	374741	157152	460585	314304	0	0	0	0	0
17	广州保利松鹤街项目	广州市白云区罗冲围松鹤街	住宅	拟建	100.00%	63502	8986	42459	31451	0	0	0	0	0
18	广州保利番禺汉溪村项目	广州市番禺区汉溪大道东	综合	拟建	50.00%	765553	120442	671409	501598	0	0	0	0	0
19	广州从化保利温泉村项目	广州从化市温泉镇中山大学南方学院旁	住宅	拟建	100.00%	166848	257121	338647	269977	0	0	0	0	0
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%	188483	37279	136221	112244	0	0	126384	27516	73

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%	218744	234952	357261	321118	0	0	357261	325713	3785
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	80859	67312	0	19332	80859	80859	6975
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%	686577	408374	656753	561069	0	0	633379	633379	6155
24	上海保利叶语	上海市宝山区宝菊路 22 弄	住宅	在建	100.00%	443983	241796	461913	403913	0	175961	461913	347413	23454
25	上海保利叶之林	上海市宝山区华秋路 349 弄	住宅	在建	100.00%	481727	98805	256171	197610	448	0	256171	0	35406
26	上海保利国际中心	上海市浦东新区浦明路	写字楼	在建	100.00%	651254	37015	166237	88836	0	0	166237	0	0
27	上海保利蔚蓝林语	上海市浦东新区临港新城花柏路	住宅	在建	100.00%	252409	141692	176587	141692	0	0	176587	0	0
28	上海保利茉莉公馆	上海市浦江镇浦锦路	住宅	在建	100.00%	489748	199334	274056	242867	0	100708	211760	100708	38553
29	上海保利马桥景城·雅苑	上海市闵行区银春路	住宅	在建	100.00%	110241	64654	194986	155170	0	0	194986	0	0
30	上海保利马桥景城·紫苑	上海市闵行区富国路 39 弄	住宅	在建	100.00%	73634	42109	110165	84218	0	0	110165	0	0
31	上海保利徐汇滨江项目	上海市徐汇区宛平南路	综合	拟建	51.00%	767784	66530	263591	166325	0	0	0	0	0
32	上海保利森兰外高桥项目	上海市浦东新区外高桥新市镇东靖路北侧	住宅	在建	51.00%	385025	75091	176146	120146	167384	0	167384	0	0
33	北京保利西山林语	北京市海淀区黑龙潭路	住宅	在建	100.00%	357446	311580	597020	442977	0	0	507123	498361	0
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	0	0	172689	171054	18132
35	北京保利中央公园	北京市朝阳区阜安路	综合	在建	100.00%	879290	95018	390260	280790	0	45733	385257	45733	24265
36	北京保利春天里	北京市大兴区地铁 4 号线天宫院站	住宅	在建	100.00%	538925	156018	505907	404907	0	0	341499	0	92788
37	北京保利罗兰香谷	北京市昌平区沙阳路南	住宅	在建	90.00%	144368	57753	145057	115506	0	0	145057	0	1209
38	北京保利芳华家园	北京市昌平区沙阳路	住宅	在建	85.00%	52309	40239	118732	103957	3360	0	118732	0	13786
39	北京保利海德公园(原蓟门桥项目)	北京市海淀区东升乡蓟门桥北	综合	拟建	100.00%	287194	34253	147496	104537	0	0	0	0	0
40	北京保利熙悦春天(原生物医药基地项目)	北京市大兴区北臧村镇魏水路	住宅	拟建	51.00%	267401	110840	230332	195193	0	0	0	0	0
41	北京保利枫丹一号(原亦庄项目)	北京市大兴区亦庄镇三海子路	住宅	拟建	50.50%	537812	136855	386718	309486	0	0	0	0	101500
42	北京保利通州项目*	北京市通州区运河核心区	综合	拟建	100.00%	317367	32098	187600	125000	0	0	0	0	0
43	北京保利旧宫项目*	北京市大兴区旧宫镇	住宅	拟建	49.00%	203951	27175	90639	67937	0	0	0	0	0
44	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%	184943	95298	353406	266111	0	87499	353406	223051	25810
45	佛山保利紫山花园	佛山市南海区里水镇	综合	在建	60.00%	180708	273333	457129	347133	38717	0	38717	0	22544

46	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	420640	327928	0	204214	420640	237448	38428
47	佛山保利公馆	佛山市南海区桂和路	住宅	在建	60.00%	511203	170642	825061	614311	0	0	144949	0	86027
48	佛山保利东湾一期	佛山市东平新城文德路	综合	在建	100.00%	494468	127701	709207	509312	196691	0	338815	0	202280
	佛山保利东湾二期	佛山市东平新城裕和路	综合	在建	100.00%	503981	128158	734661	553197	138463	64807	734661	156084	0
49	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	0	94662	391943	224326	31634
50	佛山保利中环	佛山市顺德区大良街道顺德新城	综合	在建	51.00%	562487	228230	1081125	816227	0	80540	450461	80540	55892
51	佛山保利拉菲	佛山市顺德区乐从南区	住宅	在建	100.00%	137104	47014	189176	141042	94505	0	189176	0	18501
52	佛山保利东滨花园（原新城项目）	佛山市顺德区天虹路	综合	在建	50.00%	597092	252445	823973	625000	401085	0	401085	0	38923
53	佛山保利西雅图（原三山大道项目）	佛山市南海区桂城三山新城港口路	综合	拟建	51.00%	379232	199051	817609	597153	0	0	0	0	0
54	佛山保利三水项目*	佛山市三水区三水大道	综合	拟建	51.00%	328120	276293	802800	702929	0	0	0	0	0
55	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%	92677	209102	321503	273217	0	0	321503	273987	21118
56	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	115114	0	546197	88221	38987
57	东莞保利红珊瑚	东莞市松山湖开发区新城路	住宅	在建	100.00%	170826	121862	256568	212040	0	65181	198897	65181	74209
58	东莞保利林语（原樟木头项目）	东莞市樟木头镇樟洋社区	住宅	在建	80.00%	273169	332762	625437	465435	275470	0	275470	0	15451
59	中山保利春天里	中山市火炬开发区神涌村	住宅	在建	51.00%	396560	461944	1105014	747513	0	0	102367	0	25056
60	中山保利国际广场	中山市港口大道	住宅	在建	100.00%	538606	425590	1536289	1358012	214663	0	503168	0	85987
61	珠海保利香槟国际	珠海市金湾区机场东路	住宅	在建	100.00%	232789	109941	421366	329822	0	0	183107	0	87199
62	珠海保利海上五月花（原唐家湾项目）	珠海市唐家湾情侣北路（南段）	住宅	拟建	60.00%	352529	123292	412400	289563	0	0	0	0	0
63	江门保利大都会（滨江新区项目）	江门市蓬江区规划体育中心旁	综合	在建	50.00%	763685	442237	1795707	1320707	129076	0	129076	0	0
64	福州保利香槟国际	福州市晋安区塔头路	住宅	在建	40.00%	709897	213068	893724	703124	148530	0	575497	0	73023
65	福州保利西江林语	福州市仓山区南台岛北路	住宅	拟建	100.00%	289777	141301	344638	254342	0	0	0	0	0
66	厦门保利海上五月花	厦门市集美区英环路	住宅	在建	50.00%	285480	143976	464931	339490	0	0	356924	44849	75454
67	杭州保利东湾	杭州市下沙区 20 号大街	综合	在建	100.00%	594479	289666	885206	685457	0	0	885206	609431	2013
68	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	180858	180858	180858	4014
69	杭州保利玫瑰湾	杭州市下沙区 15 号大街	住宅	在建	100.00%	138915	51228	169264	128070	0	0	169264	0	14328

70	杭州保利城市果岭	杭州市下沙区大学城	住宅	在建	100.00%	129936	46063	187631	138189	0	0	187631	0	41934
71	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%	96184	20454	69742	53180	0	0	69742	0	139
72	杭州保利霞飞郡	杭州市萧山区建设二路	住宅	在建	100.00%	214628	66920	198024	142378	0	0	198024	0	23358
73	杭州保利普福项目	杭州市江干区德胜快速路与杭甬高速交叉口东侧	住宅	拟建	100.00%	156338	42415	138796	101796	0	0	0	0	0
74	浙江保利罗兰香谷(原长睦项目)*	杭州市江干区长睦单元 R21-06 地块	住宅	拟建	100.00%	175639	81785	258445	196219	0	0	0	0	0
75	绍兴保利湖畔林语	绍兴市绍兴县山阴路	住宅	在建	100.00%	172835	129110	209124	142021	161279	0	209124	0	0
76	嘉兴保利西塘越	嘉兴市嘉善县西塘镇宏福路	住宅	在建	70.00%	152978	267176	365546	267176	0	0	125089	0	21591
77	宁波保利滨湖天地	宁波市慈溪宗汉镇三北大街	综合	在建	100.00%	498366	293693	800107	595987	0	0	608169	0	66418
78	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%	288042	95805	262854	210770	0	73280	262854	219500	828
79	南京保利紫晶山	南京市栖霞区仙林大道	住宅	在建	51.00%	333886	214444	372233	257302	0	0	372233	149085	37899
80	南京保利罗兰香谷	南京市栖霞区仙林湖公园以北	住宅	在建	100.00%	156267	75467	231564	166026	0	0	231564	0	51242
81	南京保利梧桐语	南京市江宁区科学园学十三路以东	住宅	在建	51.00%	248244	155879	424449	327345	114586	0	329150	0	97407
82	南京保利紫荆公馆(原江心洲项目)	南京市建邺区江心洲北部葡萄园路以西	住宅	拟建	100.00%	111515	61473	112924	84780	0	0	0	0	0
83	南京保利罗兰春天(原仙林湖西北角项目)	南京市栖霞区守敬路以西	住宅	在建	100.00%	170365	70909	244820	177273	108358	0	108358	0	6344
84	南京保利中央公园(原同仁街项目)*	南京市江宁区双龙大道	住宅	拟建	100.00%	497585	113483	454667	363147	0	0	0	0	0
85	无锡保利香槟国际	无锡市滨湖区蠡湖大道	住宅	在建	100.00%	270094	149945	354527	269901	0	0	166790	98357	29118
86	无锡保利飞鸟纺织项目	无锡市宏源路与长江北路交叉口东南侧	住宅	拟建	51.00%	195506	93429	318557	233573	0	0	0	0	0
87	南通保利香槟国际	南通市港闸区城闸新路	住宅	在建	100.00%	325405	180877	563853	451650	302887	0	563853	0	33512
88	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	0	0	79832	0	4851
89	常州保利公园九里	常州市钟楼区银杏路	住宅	拟建	100.00%	143047	96780	281077	212916	0	0	0	0	0
90	合肥保利香槟国际	合肥市政务区科学大道	住宅	在建	75.99%	395769	181900	721475	495061	119926	0	293489	0	121184
91	合肥保利拉菲公馆	合肥市滨湖新区杭州路与四川路交口西南角	住宅	在建	75.99%	282074	114300	532754	400050	98451	0	274059	0	104273
92	合肥保利海上五月花(原滨湖 BH2013-1 项目)*	合肥市滨湖区南宁路	综合	拟建	75.99%	440459	195571	762177	578008	0	0	0	0	0

93	合肥保利东郡(原瑶海区 E1301 项目)*	合肥市瑶海区新安江路	综合	拟建	51.00%	346245	119327	612396	477307	0	0	0	0	0
94	合肥保利梧桐语(原高新区 KMB-1 项目)*	合肥市高新区玉兰大道	住宅	拟建	64.59%	75602	48714	191553	146142	0	0	0	0	0
95	天津保利上河雅颂	天津市武清区泉发路	住宅	在建	100.00%	415444	304598	936846	757450	0	49339	936846	851415	4441
96	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	375152	277706	0	96873	375152	150209	60810
97	天津保利香槟国际	天津市和平区和平路	住宅	在建	100.00%	118025	14268	95331	71341	0	0	95331	71301	3527
98	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%	1039657	91569	879510	659400	119624	137437	502516	240045	25027
99	天津保利玫瑰湾	天津市东丽区昆仑路	综合	在建	100.00%	540630	247357	772762	582232	0	132476	659868	328698	108780
100	天津保利海河大观	天津市河西区解放南路与湘江道交口	综合	在建	51.00%	565446	111446	420000	320000	37112	0	174542	0	30450
101	天津保利香颂湖(原下朱庄项目)*	天津市武清区下朱庄街广贤道西侧	住宅	拟建	51.00%	106429	133126	228948	184125	0	0	0	0	0
102	包头保利花园	包头市青山区青东路	住宅	在建	55.00%	288705	508362	1088410	926591	0	0	973154	973154	2574
103	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	0	0	138561	138561	0
104	包头保利南海公园	包头市东河区包伊公路南侧	住宅	在建	55.00%	93700	409037	168698	168698	32692	0	80304	0	65447
105	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	0	0	579895	280366	3067
106	包头保利香槟花园	包头市昆区昆河东路	住宅	在建	55.00%	59049	68925	185691	158528	111263	0	185691	0	46051
107	石家庄保利花园	石家庄市长安区体育大街与丰收路交口处	综合	在建	90.00%	636679	304248	1280771	1072181	176735	0	432304	0	95405
108	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%	91506	48437	177998	154030	0	2471	177998	177998	664
109	青岛保利里院里	青岛市四方区嘉定路	住宅	在建	100.00%	161310	78020	273882	210653	0	113812	222818	217735	18313
110	青岛保利香槟国际	青岛市四方区瑞海北路 17 号	住宅	在建	100.00%	159961	84127	238641	184637	83323	0	223741	0	54224
111	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	710087	560134	406857	0	710087	56306	67603
112	青岛保利漫月山(原香港东路项目)	青岛市崂山区香港东路 23 号	综合	拟建	100.00%	137779	26920	92236	70800	0	0	0	0	0
113	青岛保利叶公馆(双峰项目)*	青岛市市北区黑龙江路	住宅	拟建	50.00%	252301	62463	339459	224327	0	0	0	0	0
114	青岛保利东李项目*	青岛市李沧区九水路	综合	拟建	73.00%	201999	58450	327194	224711	0	0	0	0	0
115	沈阳保利上林湾	沈阳市于洪区白山路 172 号	住宅	在建	92.00%	196260	292429	562313	517225	0	0	559060	528780	869
116	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%	100133	245589	164814	101522	24518	0	127001	91759	1575

117	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%	241175	320000	719400	640000	38072	50797	678203	604775	30304
118	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%	119728	31951	138110	111829	0	0	138110	0	7018
119	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%	293976	390000	555200	507000	0	0	262947	97210	30530
120	沈阳保利香槟花园	沈阳市沈河区东陵西路	住宅	在建	55.00%	284444	187850	526015	469626	150784	0	150784	0	5924
121	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%	390514	500362	1030204	920905	133993	113025	698173	352250	52946
122	沈阳保利茉莉公馆（原满融项目）	沈阳市和平区南京南街西侧	住宅	拟建	100.00%	225404	180995	534784	452488	0	0	0	0	0
123	沈阳保利白沙林语（原东陵大桥项目）*	沈阳市东陵区东陵大桥东	住宅	拟建	100.00%	208928	284696	466056	401056	0	0	0	0	0
124	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	381128	219041	27625
125	营口保利香槟花园	营口市老边区盼盼路	住宅	在建	95.00%	299127	330062	1203823	989190	218979	87075	336022	87075	30902
126	大连保利西山林语	大连市甘井子区红旗街道湾家村	住宅	在建	50.00%	329419	171844	404322	309317	111519	0	367018	0	21382
127	大连保利南关岭项目*	大连市甘井子区南关岭街道岚岭路	住宅	拟建	100.00%	54549	24100	106649	72300	0	0	0	0	0
128	长春保利香槟花园	长春市净月区临河街	住宅	在建	100.00%	138132	168069	315030	268910	0	97639	245399	195278	27972
129	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
130	长春惠斯勒小镇	长春市净月开发区净月大街 4666 号	住宅	在建	50.00%	370000	399715	548714	484714	60000	20000	258888	110646	18931
131	长春保利罗兰香谷	长春市高新区硅谷大街	住宅	在建	80.00%	227912	422808	619328	530875	0	0	601849	599032	1029
132	长春保利百合香湾	长春市二道区远达大街	住宅	在建	100.00%	186812	214481	504672	444359	0	45261	504672	219275	20526
133	长春保利林语	长春市南关区前进大街	住宅	在建	100.00%	233716	278255	349690	294351	0	91568	291873	224594	37965
134	长春保利拉菲公馆	长春市绿园区振兴路东侧	住宅	在建	100.00%	200616	157891	419114	378973	43828	0	173631	0	35453
135	长春保利中央公园（原汽车公园项目）*	长春市西新开发区西湖大路	综合	拟建	100.00%	231419	182415	432109	364830	0	0	0	0	0
136	长春保利春天里（原平新路项目）*	长春市高新区创建街	住宅	拟建	100.00%	95607	81811	201703	179984	0	0	0	0	0
137	通化保利罗兰香谷（原吉林通化项目）	通化市王八脖子遗址南侧	住宅	拟建	80.00%	167627	297552	462458	453321	0	0	0	0	0
138	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%	306539	424773	752882	651437	0	0	681506	680911	6275
139	武汉保利拉菲	武汉市洪山区雄楚大街	住宅	在建	100.00%	138126	93196	316181	260948	0	50298	316181	160838	86905

140	武汉保利中央公馆	武汉市洪山区南湖路中段	住宅	在建	51.00%	339334	203045	673535	601852	205945	0	673535	198301	129578
141	武汉保利公园九里	武汉市洪山区红旗村	住宅	在建	50.00%	548489	248437	968552	870626	199992	0	412823	0	117408
142	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%	345770	199950	703068	613156	51740	28259	631280	227102	134242
143	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%	553826	711187	2158952	1914531	19357	66943	481881	307098	45698
144	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%	180783	209339	567842	441374	0	66078	457444	278890	18323
145	武汉保利香槟国际	武汉市硚口区解放大道	住宅	在建	88.00%	179820	51440	242820	205760	0	0	242820	31971	62147
146	武汉保利关山村项目	武汉市东湖新技术开发区关山大道与新竹路交汇	住宅	在建	80.00%	811315	268947	1338940	1139720	140115	0	140115	0	0
147	武汉保利西海岸（原栗庙村项目）*	武汉市江夏区藏龙岛栗庙村	住宅	拟建	50.00%	227601	246068	547095	442923	0	0	0	0	0
148	黄冈保利壹号公馆	黄冈市黄州区东门路	住宅	在建	100.00%	34961	33021	83290	80366	0	26324	83290	83290	2514
149	长沙保利国际广场	长沙市天心区湘江中路	综合	在建	80.00%	555483	80259	792450	481552	0	0	770764	0	51851
150	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%	557703	790004	1594748	1154600	221710	0	1582049	1216282	32216
151	长沙保利西海岸（原滨江 B7 项目）	长沙市岳麓区潇湘北路	综合	拟建	50.00%	901395	244807	1402070	1162888	0	0	0	0	0
152	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
153	郴州保利苏仙林语（原苏仙岭项目）	郴州市苏仙区苏仙北路	住宅	拟建	80.00%	86078	84575	201732	160693	0	0	0	0	0
154	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	46863	410213	386247	17036
155	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%	612647	1647730	1433579	644000	283649	0	753637	179456	51824
156	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%	164255	120880	333049	247804	0	27782	333049	176628	7638
157	南昌保利香槟国际	南昌市高新区艾溪湖二路	住宅	在建	100.00%	255599	191449	582847	421188	0	0	582847	49848	111745
158	南昌保利百合花园	南昌市青山湖区青山湖大道	住宅	拟建	100.00%	41040	20199	69017	54537	0	0	0	0	0
159	郑州保利百合花园	郑州市中原区建设路	住宅	在建	50.00%	103849	54503	251525	207111	0	0	251525	0	77429
160	郑州保利海上五月花（原惠济区项目）	郑州市惠济区规划路龙源北街与荷花街交汇处	住宅	拟建	100.00%	161784	142739	286593	242976	0	0	0	0	0
161	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%	338788	807410	900451	739524	0	4574	900451	808072	612
162	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%	176519	258222	635622	526288	42505	0	635622	586610	0
163	重庆保利椰风半岛	重庆市江北区松石路	住宅	在建	100.00%	47913	16300	95529	77327	0	95529	95529	95529	522

164	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%	832361	596498	1572663	1253100	408096	65146	1076169	241239	88303
165	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	733389	594888	357806	5869	733389	236618	127488
166	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%	126549	47970	256123	215860	0	84909	256123	236375	24523
167	重庆保利花半里	重庆市九龙坡区杨家坪兴胜路 4 号	住宅	在建	100.00%	325254	92780	615612	494067	295701	0	529224	0	125141
168	重庆保利爱尚里	重庆市九龙坡区石坪桥正街 121 号	住宅	在建	51.00%	581311	185717	1189832	907119	284228	0	284228	0	101702
169	重庆保利林语溪(原巴南李家沱项目)	重庆市巴南区学府大道以东	住宅	拟建	100.00%	112179	61123	184631	142024	0	0	0	0	0
170	重庆保利长寿项目*	重庆市长寿区北部片区 B14-2/02 地块	住宅	拟建	100.00%	109369	69332	263253	207996	0	0	0	0	0
171	成都保利石象湖项目	成都市蒲江县石象湖	住宅	在建	90.00%	335076	542002	700484	542002	138014	0	189186	0	13529
172	成都保利公园 198 一期	成都市新都区蜀龙路 1980 号	住宅	在建	90.00%	226265	200000	691341	510000	0	0	691341	691341	71003
	成都保利公园 198 二期	成都市新都区蜀龙路 1980 号	住宅	在建	90.00%	215024	200000	595958	480000	120586	0	578585	354590	0
	成都保利公园 198 三期	成都市新都区蜀龙路 1980 号	住宅	在建	90.00%	160687	100000	325505	240000	0	137099	325505	325505	0
	成都保利公园 198 四期(拉菲庄园)	成都市新都区蜀龙路 1980 号	住宅	在建	90.00%	215119	299998	678233	678233	0	0	97024	53197	0
173	成都保利狮山水库项目	成都市新都区木兰镇狮子社三社、三河街道三都村	住宅	拟建	51.00%	164292	133333	397603	320000	0	0	0	0	0
174	成都保利城	成都市新都区大丰街道办事处	住宅	在建	51.00%	297722	181006	716592	543018	251693	0	634764	0	125667
175	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%	393237	173189	702329	484930	0	192207	699274	564628	23285
176	成都保利贝森公馆	成都市青羊区贝森北路	住宅	在建	100.00%	82627	23136	128122	87916	0	0	128122	0	14381
177	成都保利香槟光华	成都市青羊区光华大道	住宅	在建	51.00%	124808	54081	230368	162243	0	0	230368	0	96952
178	成都保利康桥	成都市成华区杉板桥路	住宅	在建	100.00%	274683	82322	340405	246965	0	0	340405	0	19159
179	成都保利心语花园	成都市高新区剑南大道	住宅	在建	100.00%	204510	132952	578429	428143	0	69973	578429	341119	32906
	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%	280420	121414	286009	208103	0	0	0	0	0
180	成都保利香雪	成都市高新区元华路	住宅	在建	100.00%	141603	43822	280195	219112	0	280195	280195	280195	9309
181	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	404101	306667	0	199417	404101	199417	27504
182	成都保利百合公馆	成都市高新区盛邦街	住宅	在建	100.00%	157051	50531	205091	151593	0	0	205091	0	47813
183	成都保利叶语	成都市双流县牧华路	住宅	在建	100.00%	193942	112893	463866	338679	233247	0	233247	0	33661

184	成都保利梧桐语	成都市金牛区金泉街道辖区高家村 4、5 组	住宅	在建	100.00%	94845	47567	164482	121295	164482	0	164482	0	27522
185	成都保利春天花语	成都市新都区大丰街道赵家社区	住宅	在建	51.00%	126582	53814	292171	215257	79205	0	79205	0	55609
186	成都保利玫瑰花语（原龙泉驿区项目）*	成都市龙泉驿区大面街道西路	住宅	在建	100.00%	225420	75803	490061	341112	290922	0	290922	0	27082
187	德阳保利国际城（含一、二期）	德阳市经济技术开发区金沙江路	综合	在建	50.00%	780380	692813	2055371	1593742	75840	0	881455	0	44507
188	遂宁保利江语城（原河东新区项目）*	遂宁市河东新区五彩缤纷路	住宅	在建	51.00%	152208	133367	432274	334249	102748	0	102748	0	0
189	西安保利拉菲公馆	西安市张家堡广场凤城十路	综合	拟建	90.00%	340664	130521	631969	485356	0	0	0	0	0
190	西安保利春天里（原曲江项目）	西安市曲江区长春林村	住宅	拟建	100.00%	203448	83194	389345	291179	0	0	0	0	0
191	西安保利金香槟（原三桥项目）	西安市西三环路三桥立交旁	综合	拟建	51.00%	143389	59240	321023	219188	0	0	0	0	0
192	三亚保利论坛项目	三亚市海棠湾海棠路	综合	拟建	50.00%	309894	164748	176700	131192	0	0	0	0	0
	其他尾盘项目													52890
	合计					58552761	36891711	96184220	75545954	8545873	4222664	54618443	22466790	5620267

注：加“*”为 2013 年上半年公司新拓展项目

（三）公司的竞争优势与面临的挑战

1、公司的竞争优势

（1）发展战略

报告期内，公司以中心城市、中小户型普通住宅开发为主的发展战略继续得到贯彻和执行，为迎合主流市场需求、实现销售业绩的持续快速增长指明了方向，未来公司仍将坚持这一战略，并根据市场变化适时微调。

（2）土地资源

报告期内，公司新拓展了 20 个房地产项目，主要位于一二线城市，土地资源进一步向核心城市聚焦，区位优势明显，拥有良好的盈利能力和抗风险能力，是公司未来业绩持续增长的保障。

（3）综合开发能力

公司通过 20 余年的积累，在住宅、商业、会展、养老、旅游等方面培育了强大的综合开发和管理能力，可满足各种不同规划条件地块的开发要求，为公司在激烈的土地市场竞争中赢得了优势。

2、公司面临的挑战

（1）日趋激烈的市场竞争

随着房地产业的发展 and 成熟，行业集中度不断提升，企业间的竞争日趋激烈，公司要保持行业领先地位的难度日益加大。与此同时，城镇化快速推进，一二线城市的土地资源日益稀缺，企业为保障持续发展而面临的土地竞争也日益加剧。行业竞争也使行业毛利率处于下行趋势，公司项目盈利能力同样受到挑战。

（2）公司继续保持高效运作面临挑战

随着公司经营规模的日益扩大，进驻区域尤其是三四线城市的增多，留存商业物业规模的不断增加，公司继续保持高效运作面临较大挑战，如何不断改进组织架构和管理模式以适应公司自身发展条件的变化，提升管理效率和精细化水平，是公司努力的方向。

二、财务状况分析

（一）主营业务分析

1、财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	30,544,236,682.65	20,182,923,033.23	51.34
营业成本	20,593,157,254.06	12,256,839,606.19	68.01
销售费用	697,988,185.74	561,924,433.83	24.21
管理费用	777,583,684.42	539,373,601.27	44.16

财务费用	557,866,458.14	259,168,093.37	115.25
经营活动产生的现金流量净额	-4,079,994,887.07	1,615,394,594.17	-352.57
投资活动产生的现金流量净额	-420,472,783.88	145,099,604.55	-389.78
筹资活动产生的现金流量净额	6,703,583,633.85	5,274,917,188.06	27.08

2、收入

(1) 收入分析

报告期内，公司实现营业收入 305.44 亿元，同比增长 51.34%，其中房地产业务结转收入 291.13 亿元，同比增长 52.26%，主要是由于本年竣工交楼面积同比大幅增长。

(2) 主要销售客户的情况

单位：元 币种：人民币

前五名销售客户销售金额合计	143,888,220.00	占销售总额比重	0.47%
---------------	----------------	---------	-------

3、成本

(1) 成本分析表

单位：万元 币种：人民币

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产	土地成本	878,101.94	42.65	533,287.46	43.53	64.66	结转规模扩大，相应的结转成本增加
	开发建设及其他成本	1,133,408.14	55.05	661,637.14	54.00	71.30	
其他	其他成本	47,273.57	2.30	30,308.87	2.47	55.97	
合计		2,058,783.65	100.00	1,225,233.47	100.00	68.03	

从成本明细来看，报告期内成本的增速略超收入，单方土地、建安等成本存在一定程度上涨，主要由于结转项目的区域和产品结构不同。

(2) 主要供应商情况

单位：元 币种：人民币

前五名供应商金额合计	342,391,986.40	占采购总额比重	16.82%
------------	----------------	---------	--------

4、费用

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 (%)
营业税金及附加	303,704.62	225,409.06	78,295.56	34.73
销售费用	69,798.82	56,192.44	13,606.38	24.21
管理费用	77,758.37	53,937.36	23,821.01	44.16
财务费用	55,786.65	25,916.81	29,869.84	115.25
所得税费用	141,366.90	126,275.11	15,091.79	11.95

营业税金及附加费用增加主要是因为营业收入增长，相应营业税、土地增值税等税金增长。

2013 年 1-6 月，公司实现销售签约金额 636.44 亿元，同比增长 26.54%，带来销售代理、广告费、营销推广费等销售费用的相应增加，但增幅仅为 24.21%，销售费用与销售额的比率为 1.10%，低于 2012 年同期的 1.12%。

管理费用同比增长 44.16%，主要由于经营规模扩大、在建项目增加，相应人员薪酬、税费、折旧费等增加，以及摊销股权激励费用，其中 2013 年上半年公司分摊股票期权激励成本 5188 万元计入管理费用。

财务费用的增加主要是由于不符合资本化条件的借款利息增加所致。

所得税费用增加主要是由于公司利润总额增长，相应所得税费用增长。

5、现金流

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	-407,999.49	161,539.46	-569,538.95	-352.57	地价及工程款支出增加
投资活动产生的现金流量净额	-42,047.28	14,509.96	-56,557.24	-389.78	对外投资及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	670,358.36	527,491.72	142,866.64	27.08	银行借款增加

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	29,113,091,416.69	20,115,100,784.01	30.91	52.26	68.34	减少 6.6 个百分点
其他	1,426,074,131.66	472,735,716.43	66.85	35.47	55.97	减少 4.36 个百分点
合计	30,539,165,548.35	20,587,836,500.44	32.59	51.38	68.03	减少 6.68 个百分点

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 (%)	上年营业收入
----	------	---------------	--------

中国广东	9,448,399,917.53	172.49	3,467,371,492.34
中国成都	4,403,923,656.93	-1.64	4,477,188,695.11
中国上海	3,664,423,625.89	599.52	523,845,584.15
中国江苏	3,157,241,045.37	76.41	1,789,719,683.00
中国重庆	1,687,500,477.66	16.77	1,445,094,753.93
中国杭州	1,392,303,876.41	56.52	889,554,917.02
中国湖北	1,345,834,203.00	36.12	988,709,405.00
中国天津	1,225,724,157.64	54.90	791,319,157.80
中国湖南	1,088,653,697.08	218.15	342,187,697.00
中国辽宁	1,019,809,806.15	-24.12	1,344,050,121.11
中国北京	863,683,595.54	-66.95	2,612,984,559.00
中国长春	591,852,223.00	-17.71	719,221,725.00
中国青岛	565,453,173.00	15.03	491,557,009.00
中国南昌	70,182,044.55	-53.36	150,483,716.80
中国包头	14,180,048.60	-89.87	139,942,629.32
合计	30,539,165,548.35	51.38	20,173,231,145.58

其中：占公司营业收入总额或营业利润总额 10%以上的地区

单位：元 币种：人民币

分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利增减 (%)
中国广东	9,448,399,917.53	6,106,182,754.12	35.37	172.49	263.82	减少 16.22 个百分点
中国成都	4,403,923,656.93	2,742,164,942.13	37.73	-1.64	6.96	减少 5 个百分点
中国上海	3,664,423,625.89	2,236,386,161.79	38.97	599.52	635.88	减少 3.02 个百分点
中国江苏	3,157,241,045.37	2,317,923,669.42	26.58	76.41	102.44	减少 9.44 个百分点
合计	20,673,988,245.72	13,402,657,527.46	35.17	101.54	135.51	减少 9.35 个百分点

3、房地产业务分地区情况表

单位：元 币种：人民币

地区	结算收入	比例 (%)	结算面积 (平方米)	比例 (%)
中国广东	8,250,687,115.59	28.34	680,108.51	24.35
中国成都	4,231,856,144.00	14.54	505,790.82	18.11
中国上海	3,663,713,468.00	12.58	193,885.99	6.94
中国江苏	3,157,241,045.37	10.84	200,133.14	7.16
中国重庆	1,649,464,633.00	5.67	210,049.29	7.52

中国杭州	1,392,210,430.41	4.78	98,501.40	3.53
中国湖北	1,345,584,203.00	4.62	189,022.21	6.77
中国天津	1,225,524,157.64	4.21	122,154.20	4.37
中国湖南	1,088,623,697.08	3.74	212,232.39	7.60
中国辽宁	1,018,570,427.00	3.50	170,910.85	6.12
中国北京	863,682,447.00	2.97	48,024.41	1.72
中国长春	591,852,223.00	2.03	98,321.87	3.52
中国青岛	565,453,173.00	1.94	54,986.54	1.97
中国南昌	54,448,204.00	0.19	6,393.88	0.23
中国包头	14,180,048.60	0.05	2,711.91	0.10
合计	29,113,091,416.69	100.00	2,793,227.41	100.00

（三）资产、负债情况分析

1、资产负债情况分析

单位：万元 币种：人民币

项目	期末数	占总资产的比例	期初数	占总资产的比例	变动幅度 (%)	主要原因
应收账款	125,641.01	0.44%	188,028.36	0.75%	-33.18	房款收回较多
其他应收款	472,004.79	1.66%	251,221.94	1.00%	87.88	与联营、合营企业及子公司合作方股东的往来款增加
存货	21,452,320.08	75.55%	18,964,382.31	75.50%	13.12	房地产项目地价和工程款投入增加
预收款项	11,430,778.90	40.26%	9,054,736.35	36.05%	26.24	房地产销售增加，相应预收房款增加
应交税费	-824,956.45	-2.91%	-408,459.76	-1.63%	-101.97	所得税汇算清缴及预收房款对应预缴税金增加

（四）投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

（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	76,802,985	10	76,802,985	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	80,802,985	/	80,802,985	

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

（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。

3、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、主要子公司、参股公司分析

(1) 主要控股公司的经营情况和业绩

单位：万元 币种：人民币

公司名称（均包含下属项目公司）	主要产品	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
保利（成都）实业有限公司	成都保利香槟国际、成都保利心语花园等	房 地 产 开 发	20,000.00	2,366,655.54	281,335.69	63,899.94
上海保利建霖房地产有限公司	上海保利叶上海		10,000.00	914,212.24	248,756.90	54,632.55
保利华南实业有限公司	佛山保利外滩一号、佛山保利香槟花园等		10,000.00	2,771,184.73	338,978.60	40,158.20
保利（武汉）房地产开发有限公司	武汉保利海上五月花、武汉保利香槟国际等		10,000.00	1,812,769.84	193,839.37	23,664.70
江苏保利宁远房地产有限公司	南京保利紫晶山		9,803.92	282,162.25	79,289.04	21,224.55
保利江苏房地产发展有限公司	南京保利香槟国际、无锡保利香槟国际		10,000.00	989,776.65	59,251.07	19,564.02

其中，保利（成都）实业有限公司实现净利润 6.39 亿元，占公司净利润的比例 17.36%，实现营业收入 42.51 亿元，对应的营业利润为 9.06 亿元；上海保利建霖房地产有限公司实现净利润 5.46 亿元，占公司净利润的比例 14.84%，实现营业收入 20.45 亿元，对应的营业利润为 7.3 亿元；保利华南实业有限公司实现净利润 4.02 亿元，占公司净利润的比例 10.91%，实现营业收入 25.02 亿元，对应的营业利润为 5.44 亿元。

(2) 本年度新取得主要子公司情况

单位：万元 币种：人民币

公司全称	注册资本	直接持股比例（%）	间接持股比例（%）	运作或管理项目
广州从化保利房地产开发有限公司	10,000		100	广州从化保利温泉村项目
辽宁保利实业有限公司	20,000	100		沈阳保利茉莉公馆
沈阳林海房地产开发有限公司	10,000		100	沈阳保利白沙林语
大连恒汇房地产开发有限公司	1,000		100	大连保利南关岭项目

长春保利恒信房地产开发有限公司	2,000		100	长春保利春天里
佛山保利恒升置业有限公司	10,000		51	佛山保利中环
重庆葆盛房地产开发有限公司	10,000		100	重庆保利长寿项目
杭州保利建霖房地产开发有限公司	10,000		100	浙江保利罗兰香谷
成都保龙房地产开发有限公司	1,000		100	成都保利玫瑰花语
遂宁保信投资有限公司	10,000		51	遂宁保利江语城
保利（湖南）投资有限公司	50,000	100		拟作为湖南地区平台公司
保利（长沙）西海岸置业有限公司	10,000		100	长沙保利西海岸
江苏保利宁恒房地产开发有限公司	5,000		100	南京保利中央公园
无锡保利致远房地产开发有限公司	10,000	51		无锡保利飞马纺织项目
青岛保利广恒置业有限公司	1,000		100	青岛保利漫月山
青岛广瑞置业有限公司	USD8000		73	青岛保利东李项目
青岛保利双峰置业有限公司	USD15400		50	青岛保利叶公馆
青岛保利二元置业有限公司	USD600		50	青岛保利叶公馆
陕西保利房地产开发有限公司	50,000	100		拟作为陕西地区平台公司
合肥保利和筑房地产有限公司	10,000		100	合肥保利海上五月花
合肥保利和新房地产有限公司	2,000	85		合肥保利梧桐语
郑州保利房地产开发有限公司	5,000		100	郑州保利海上五月花
天津盛鑫隆茂投资发展有限公司	3,000		51	天津保利香颂湖
Poly Real Estate Finance Ltd	USD0.0001		100	公司美元债券的发行主体
上海君元置业有限公司	500		100	南京朗诗保利麓院
清新兴海投资置业发展有限公司	10,000		51	清远保利花园
长沙天骄房地产开发有限公司	15,494.27		60	长沙保利香槟国际
广州市邦杰置业有限公司	10,000		99	广州金融城起步区 A005-2 地块

4、非募集资金项目情况

单位：万元 币种：人民币

序号	项目名称	项目进度	开发主体	本年总投资	累计总投资
1	南京保利中央公园	进行前期规划和报建工作	江苏保利宁恒房地产开发有限公司	174122	174122
2	长沙保利西海岸	进行前期规划和报建工作	保利（长沙）西海岸置业有限公司	122030	187464
3	北京保利通州项目	进行前期规划和报建工作	北京保利通房地产开发有限公司	109525	109525
4	上海保利徐汇滨江项目	进行前期规划和报建工作	上海保利建熹房地产有限公司 上海保利建颖房地产有限公司	101932	464221
5	合肥保利海上五月花	进行前期规划和报建工作	合肥保利和筑房地产有限公司	89914	89914
6	成都保利玫瑰花语	进行主体施工	成都保龙房地产开发有限公司	88138	88138
7	珠海保利海上五月花	进行前期规划和报建工作	珠海保利天悦投资控股有限公司	87024	174114
8	长春保利中央公园	进行前期规划和报建工作	长春保利房地产开发有限公司	85981	85981
9	杭州保利普福项目	进行前期规划和报建工作	杭州保利建锦房地产开发有限公司	81623	97123
10	重庆保利爱尚里	进行主体施工	重庆葆成房地产开发有限公司	80962	174818

三、利润分配或资本公积金转增预案

（一）报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

经 2012 年度股东大会审议通过，公司 2012 年度利润分配方案为：以 2012 年末总股本

7,137,994,391 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.32 元（含税），共计分配利润为 1,656,014,698.71 元，剩余未分配利润全部结转以后年度分配。详见公司于 2013 年 5 月 28 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《2012 年度利润分配实施公告》（公告编号 2013-019）。

四、其他披露事项

1、董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

三、资产交易、企业合并事项

√ 不适用

四、公司股权激励情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

事项概述	查询索引
2013 年 3 月 23 日，经公司第四届董事会第六次会议审议通过，本次股票期权激励计划的激励对象由 175 名相应调整为 173 名，公司向激励对象授予的股票期权由 6680.4 万份相应调整为 6570 万份。	详见 2013 年 3 月 26 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司第四届董事会第六次会议决议公告》（公告编号 2013-008）
2013 年 5 月 24 日，经公司 2013 年第 5 次临时董事会审议通过，本次股票期权激励计划的行权价格调整为 7.898 元。	详见 2013 年 5 月 28 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站的《关于调整股票期权激励计划行权价格的公告》（公告编号 2013-020）

五、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

2013 年 4 月 16 日，经公司 2012 年度股东大会审议通过，同意公司向中国保利集团公司及其下属公司（不含保利财务有限公司）申请的借款和担保额度分别增加至不超过 80 亿元，同意公司与保利财务有限公司的业务往来的相关额度调整为：（1）按照正常商业条件以及不差于公司可从独立第三方得到的条款，公司可在 50 亿元范围内接受财务公司提供的担保业务，以及可在 50 亿元范围内接受财务公司提供的贷款等资金支持业务。（2）公司在财务公司的日存款余额不超过上年度净资产的 40%，按照正常商业条件以及不差于公司可从独立第三方得到的条款，与财务公司进行存款等结算业务。（3）公司在 260 亿元贷款余额范围内以财务公司为受托人办理各种委托贷款业务（含中国保利集团公司及财务公司外的其他下属公司向公司发放的委托贷款）。（4）除上述担保、贷款、存款、委托贷款等业务以外，授权公司在 50 亿元范围

内，按照正常商业条件以及不差于公司可从独立第三方得到的条款，可接受财务公司提供的营业范围内的其他业务。详见 2013 年 4 月 17 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司 2012 年度股东大会决议公告》（公告编号 2013-016）。

报告期内，中国保利集团公司和保利财务有限公司向公司提供贷款共计 6 亿元，具体情况如下表所示：

关联方	拆借金额（元）	起始日	到期日	说明
保利财务	200,000,000.00	2013-02-05	2015-02-05	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
保利财务	100,000,000.00	2013-03-26	2015-03-26	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
保利财务	300,000,000.00	2013-04-23	2014-04-23	利率按同期贷款基准利率上浮 5%，由保利集团通过保利财务以委托贷款的形式借款至本公司

截至 2013 年 6 月 30 日，公司存放于保利财务有限公司的存款余额共 2,904,753,984.52 元，存款利率按照人民银行的相关规定执行。

六、重大合同及其履行情况

（一）托管、承包、租赁事项

√ 不适用

（二）担保情况

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	-16,021
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	45,904
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	693,879
报告期末对子公司担保余额合计（B）	6,009,297
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	6,055,201
担保总额占公司净资产的比例（%）	136.58
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
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）	5,023,911
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）	3,838,420
上述三项担保金额合计（C+D+E）	5,023,911

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 744,390.74 万元，截至 2013 年 6 月 30 日累计银行按揭担保余额为 3,870,388.67 万元。

(三) 其他重大合同或交易

1、重大土地出让及合作开发合同

序号	合同性质	项目名称	地块名称	合同主体	出让方	签约日期	签约金额(万元)
1	国土出让合同	南京保利中央公园	南京市江宁区 NO.2012G87 地块	保利江苏房地产发展有限公司	南京市国土资源局江宁分局	2013 年 2 月 4 日	232000
2		合肥保利海上五月花	合肥市滨湖新区 BH2013-01 地块	合肥保利和筑房地产有限公司	合肥市国土资源局	2013 年 6 月 7 日	179828
3		合肥保利东郡	合肥市瑶海区 E1301 地块	保利房地产（集团）股份有限公司	合肥市国土资源局	2013 年 4 月 7 日	135137
4		浙江保利罗兰香谷	杭州市江干区杭政储出（2013）10 号地块	浙江保利房地产开发有限公司	杭州市国土资源局	2013 年 3 月 12 日	88399
5		长春保利中央公园	长春市西新经济技术开发区 220106007225GB00003、4、5 地块	长春保利房地产开发有限公司	长春市国土资源局	2013 年 2 月 28 日	85772
6		青岛保利叶公馆	青岛市李沧区 330-338-370203-016-002-1036 地块	青岛保利双峰置业有限公司	青岛市国土资源和房屋管理局	2013 年 3 月 5 日	79829
7		成都保利玫瑰花语	成都市龙泉驿区 LQ2-7-164 地块	成都保龙房地产开发有限公司	成都市龙泉驿区国土资源局	2013 年 3 月 22 日	75613
8		成都保利春天花语	成都市新都区丰-1557 地块	成都市保丰投资有限公司	成都市新都区国土资源局	2013 年 1 月 5 日	36970
9		遂宁保利江语城	遂宁市河东新区 1-10-3-161、162、163 地块	保利（成都）实业有限公司	遂宁市国土资源局	2013 年 2 月 26 日	30008

2、重大借款合同

单位：万元 币种：人民币

借款银行	合同金额	合同主体	贷款期限	保证方式及保证方
中信银行	120,000	保利房地产（集团）股份有限公司	2013.03.28-2016.03.28	信用
中国银行	99,000	合肥保利房地产开发有限公司	2013.05.28-2016.12.27	保证加抵押,保利房地产（集团）股份有限公司
民生银行	90,000	慈溪保利建锦房地产开发有限公司	2013.06.04-2016.04.04	保证加抵押,保利房地产（集团）股份有限公司
平安银行	80,000	佛山市保利鑫城房地产开发有限公司	2013.01.14-2016.01.14	保证加抵押,保利房地产（集团）股份有限公司
建设银行	80,000	上海保利泓融房地产有限公司	2013.06.26-2016.06.25	保证担保,保利房地产（集团）股份有限公司
邮储银行	75,000	成都市新都区保利投资有限公司	2013.04.28-2016.04.17	保证加抵押,保利房地产（集团）股份有限公司
光大银行	70,000	重庆葆成房地产开发有限公司	2013.03.20-2016.03.20	保证加抵押,保利房地产（集团）股份有限公司
兴业银行	70,000	保利（珠海）房地产开发有限公司	2013.03.26-2015.03.26	保证担保,保利房地产

				(集团) 股份有限公司
兴业银行	60,000	保利（成都）房地产开发有限公司	2013.02.27-2015.02.27	保证担保,保利房地产 (集团) 股份有限公司
民生银行	60,000	保利广州房地产开发有限公司	2013.02.25-2016.02.24	保证加抵押,保利房地产 (集团) 股份有限公司

七、 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。

八、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	立信会计师事务所（特殊普通合伙）

九、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本报告期公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购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、 公司治理情况

报告期内，公司继续严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上交所的有关规定，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，公司累计召开股东大会 1 次、董事会 10 次、监事会 2 次，针对经营计划、规范建设、项目立项等重要方面进行了审议。

报告期内，根据广东证监局《关于印发〈关于进一步提高辖区上市公司治理水平的指导意见〉的通知》，公司针对自身治理情况开展了详尽自查，范围主要包括各治理层的职责分工与权力授予情况、股东大会议事规则及股东知情权和参与权保障情况、董事会选举程序及董事会成员结构、董事会运作机制、独立董事制度及履职情况、董事会专门委员会制度建设及专业指导情况、董事长履职情况、监事会建设及监事履职情况、有关公司治理的信息披露情况、相关激励约束机制等。经自查，公司已严格按照监管规定，建立并有效落实公司治理相关制度，保持了公司治理的规范性和有效性。下阶段，公司将以监管要求为核心，进一步提升公司治理水平，保障公司的持续健康发展。

报告期内，公司持续深入开展内部控制规范化建设，开展内部控制评价并发布专项报告，

聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）开展内部控制审计并发布内部控制审计报告。下阶段，公司将进一步优化内部控制制度及流程建设，更加契合公司业务流程和管理链条的需要，在确保规范性的前提下，更加关注内控体系对于公司管理及经营效率的促进作用，同时加大内控监督体系建设，切实将内部控制作为一项核心工作常抓不懈。

报告期内，公司累计接待国内外投资者访谈调研 30 余次，接听投资者热线电话近 2200 个，并通过证券邮箱、投资者关系网站、投资者大会等方式保持与投资者的广泛互动。

十一、其他重大事项的说明

1、2013 年 6 月，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 AAA，评级展望为稳定。2013 年 7 月 11 日，“08 保利债”已完成兑付兑息。

2、2013 年 8 月，公司全资子公司恒利（香港）置业有限公司（以下简称“恒利置业”）通过其全资子公司 Poly Real Estate Finance Ltd 在境外发行 5 亿美元的五年期固息债券。债券票面利率为 4.50%，每 100 美元债券发行价 99.061 美元，折合年收益率 4.713%。债券起息日为 2013 年 8 月 6 日，到期日为 2018 年 8 月 6 日，每半年付息一次，债券已于香港联合交易所有限公司上市。恒利置业为债券本息提供了不可撤销的全额担保。

标准普尔公司、穆迪投资者服务公司和惠誉国际信用评级有限公司分别给予公司“BBB+”、“Baa2”、“BBB+”主体信用评级，并分别给予债券“BBB-”、“Baa3”、“BBB+”评级，评级展望为稳定。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(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(%)		数量	比例(%)
一、有限售条件股份	0	0	0	0	0
1、国家持股					
2、国有法人持股					
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、无限售条件流通股份	7,137,994,391	100	0	7,137,994,391	100
1、人民币普通股	7,137,994,391	100	0	7,137,994,391	100
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	7,137,994,391	100	0	7,137,994,391	100

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、股东情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				125,847	
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	42.14	3,007,916,449	0	0
广东华美国际投资集团有 限公司	境内非国有法人	2.07	147,565,000	0	0

中国保利集团公司	国有法人	1.95	139,031,682	0	0
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002 沪	其他	1.60	114,532,165	0	0
全国社保基金四零七组合	其他	1.39	98,949,140	0	0
中国工商银行—广发聚丰股票型证券投资基金	其他	1.05	75,193,810	0	0
国信证券股份有限公司转融通担保证券明细账户	其他	1.02	73,000,000	0	0
全国社保基金四零二组合	其他	0.84	60,243,040	0	0
朱前记	境内自然人	0.80	57,002,467	0	0
张克强	境内自然人	0.69	49,247,000	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		3,007,916,449		人民币普通股	
广东华美国际投资集团有限公司		147,565,000		人民币普通股	
中国保利集团公司		139,031,682		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		114,532,165		人民币普通股	
全国社保基金四零七组合		98,949,140		人民币普通股	
中国工商银行—广发聚丰股票型证券投资基金		75,193,810		人民币普通股	
国信证券股份有限公司转融通担保证券明细账户		73,000,000		人民币普通股	
全国社保基金四零二组合		60,243,040		人民币普通股	
朱前记		57,002,467		人民币普通股	
张克强		49,247,000		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；本公司第十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。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。			

三、 控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。

四、“08 保利债”债券持有人情况

报告期末债券持有人总数	414 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	733,603,000	17.06
中国人民人寿保险股份有限公司—自有资金	361,000,000	8.40
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
新华人寿保险股份有限公司—万能—得意理财—018L—WN001 沪	200,000,000	4.65
中国人寿保险（集团）公司	190,000,000	4.42
长城人寿保险股份有限公司—自有资金	150,000,000	3.49
农银人寿保险股份有限公司—万能—一个险万能	150,000,000	3.49
中国太平洋人寿保险股份有限公司	126,970,000	2.95
农银汇理基金公司—农行—农银汇理债券通 1 号资产管理计划	122,824,000	2.86

第七节 董事、监事、高级管理人员情况

一、持股变动情况

(一) 现任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

单位：股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	报告期内股份增减变动量
宋广菊	董事长	14,196,000	14,196,000	0
张振高	董事	0	0	0
王小朝	董事	16,451,136	16,451,136	0
彭碧宏	董事	0	0	0
张玲	董事	7,412,000	7,412,000	0
朱铭新	董事、总经理	0	0	0
张恒山	独立董事	0	0	0
张礼卿	独立董事	0	0	0
谭劲松	独立董事	0	0	0
陈凯	监事会主席	8,260,000	8,260,000	0
刘军才	监事	0	0	0
余波	职工监事	0	0	0
张曦	副总经理兼财务总监	0	0	0
刘平	副总经理	4,484,458	4,484,458	0
余英	副总经理	0	0	0
陈冬桔	副总经理	0	0	0
王健	副总经理	0	0	0
胡在新	副总经理	0	0	0
吴章焰	副总经理	0	0	0
张伟	副总经理	0	0	0
黄海	董事会秘书	0	0	0

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

单位：股

姓名	职务	期初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股份	报告期股票期权行权股份	期末持有股票期权数量
宋广菊	董事长	456,000	0	0	0	456,000
王小朝	董事	456,000	0	0	0	456,000
彭碧宏	董事	456,000	0	0	0	456,000
张玲	董事	456,000	0	0	0	456,000
朱铭新	董事、总经理	672,000	0	0	0	672,000
张曦	副总经理兼财务总监	576,000	0	0	0	576,000
刘平	副总经理	576,000	0	0	0	576,000
余英	副总经理	576,000	0	0	0	576,000
陈冬桔	副总经理	576,000	0	0	0	576,000

王健	副总经理	576,000	0	0	0	576,000
胡在新	副总经理	576,000	0	0	0	576,000
吴章焰	副总经理	576,000	0	0	0	576,000
黄海	董事会秘书	504,000	0	0	0	504,000
合计	/	7,032,000	0	0	0	7,032,000

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

第八节 财务报告（未经审计）

本报告未经审计，财务报表及附注附后。

第九节 备查文件目录

- 一、 载有公司董事长签名的 2013 年半年度报告文本。
- 二、 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 2013 年半年度财务报告文本。
- 三、 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
2013 年 8 月 27 日

合并资产负债表

2013 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	(一)	35,157,519,909.27	32,672,702,564.71
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	(二)	0	450,000.00
应收账款	(三)	1,256,410,078.90	1,880,283,617.10
预付款项	(四)	20,080,145,081.96	16,418,546,908.33
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)	4,720,047,889.54	2,512,219,395.55
买入返售金融资产			
存货	(六)	214,523,200,773.63	189,643,823,082.97
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		275,737,323,733.30	243,128,025,568.66
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	(七)	1,695,700,532.96	1,350,794,240.14
投资性房地产	(八)	4,656,724,703.22	4,717,957,237.12
固定资产	(九)	1,268,661,001.83	1,378,431,326.74
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	(十)	9,981,938.19	10,865,134.46

开发支出			
商誉	(十一)	10,346,821.03	10,342,507.30
长期待摊费用	(十二)	36,377,677.92	36,575,772.80
递延所得税资产	(十三)	525,125,688.00	535,625,795.02
其他非流动资产			
非流动资产合计		8,202,918,363.15	8,040,592,013.58
资产总计		283,940,242,096.45	251,168,617,582.24
流动负债:			
短期借款	(十五)	1,133,000,000.00	1,348,000,000.00
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			
应付账款	(十六)	9,061,781,032.86	12,792,887,608.57
预收款项	(十七)	114,307,789,014.69	90,547,363,466.08
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(十八)	123,628,136.01	94,122,306.35
应交税费	(十九)	-8,249,564,469.81	-4,084,597,633.60
应付利息	(二十)	292,753,424.66	151,141,842.94
应付股利	(二十一)	4,812,626.00	6,158,426.00
其他应付款	(二十二)	18,567,851,346.11	15,292,027,631.39
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	(二十三)	24,724,568,466.21	24,324,029,407.39
其他流动负债			
流动负债合计		159,966,619,576.73	140,471,133,055.12
非流动负债:			
长期借款	(二十四)	65,023,054,743.58	55,850,413,333.13
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	(十三)	64,333,399.71	67,550,710.19
其他非流动负债			

非流动负债合计		65,087,388,143.29	55,917,964,043.32
负债合计		225,054,007,720.02	196,389,097,098.44
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	（二十五）	7,137,994,391.00	7,137,994,391.00
资本公积	（二十六）	10,875,414,831.88	10,776,925,472.63
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	（二十七）	811,701,777.25	811,701,777.25
一般风险准备			
未分配利润	（二十八）	25,509,131,202.39	23,758,309,752.50
外币报表折算差额		1,386,313.90	1,449,354.82
归属于母公司所有者权益合计		44,335,628,516.42	42,486,380,748.20
少数股东权益		14,550,605,860.01	12,293,139,735.60
所有者权益合计		58,886,234,376.43	54,779,520,483.80
负债和所有者权益总计		283,940,242,096.45	251,168,617,582.24

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

2013 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		8,296,673,551.31	7,097,116,519.52
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	（一）	93,338,860.92	90,222,729.82
预付款项		2,307,726,500.57	2,355,455,436.57
应收利息			
应收股利		157,815,469.00	16,416,469.00
其他应收款	（二）	38,568,990,887.21	29,200,630,539.96
存货		10,690,904,639.60	12,507,731,746.06
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		60,115,449,908.61	51,267,573,440.93
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	(三)	7,782,121,176.26	6,609,465,500.86
投资性房地产		671,496,545.68	686,491,730.31
固定资产		98,711,698.32	102,386,474.00
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		4,683,424.52	5,651,716.11
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		2,026,042.46	2,852,171.09
其他非流动资产			
非流动资产合计		8,559,038,887.24	7,406,847,592.37
资产总计		68,674,488,795.85	58,674,421,033.30
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		231,468,488.64	546,990,984.36
预收款项		11,339,501,608.46	9,371,231,185.78
应付职工薪酬		13,969,991.82	11,495,277.35
应交税费		-1,219,332,272.57	-778,571,453.78
应付利息		292,753,424.66	143,490,410.96
应付股利			
其他应付款		22,906,851,228.17	14,914,099,048.31
一年内到期的非流动负债		8,228,238,463.21	6,417,408,479.56
其他流动负债			
流动负债合计		41,793,450,932.39	30,626,143,932.54
非流动负债：			
长期借款		6,776,414,465.00	6,816,711,835.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			

其他非流动负债			
非流动负债合计		6,776,414,465.00	6,816,711,835.00
负债合计		48,569,865,397.39	37,442,855,767.54
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		7,137,994,391.00	7,137,994,391.00
资本公积		10,770,299,211.03	10,718,421,936.27
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		811,701,777.25	811,701,777.25
一般风险准备			
未分配利润		1,384,628,019.18	2,563,447,161.24
所有者权益（或股东权益）合计		20,104,623,398.46	21,231,565,265.76
负债和所有者权益（或股东权益）总计		68,674,488,795.85	58,674,421,033.30

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
2013 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		30,544,236,682.65	20,182,923,033.23
其中：营业收入	（二十九）	30,544,236,682.65	20,182,923,033.23
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		25,639,223,495.24	15,884,132,782.75
其中：营业成本	（二十九）	20,593,157,254.06	12,256,839,606.19
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	（三十）	3,037,046,163.20	2,254,090,590.07
销售费用	（三十一）	697,988,185.74	561,924,433.83
管理费用	（三十二）	777,583,684.42	539,373,601.27
财务费用	（三十三）	557,866,458.14	259,168,093.37

资产减值损失	(三十五)	-24,418,250.32	12,736,458.02
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）	(三十四)	167,207,525.68	198,684,831.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		163,906,292.82	196,180,938.05
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		5,072,220,713.09	4,497,475,081.64
加：营业外收入	(三十六)	46,678,019.43	36,589,024.79
减：营业外支出	(三十七)	24,359,725.82	16,829,299.21
其中：非流动资产处置损失		145,442.15	110,103.28
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		5,094,539,006.70	4,517,234,807.22
减：所得税费用	(三十八)	1,413,669,029.42	1,262,751,134.65
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		3,680,869,977.28	3,254,483,672.57
归属于母公司所有者的净利润		3,406,836,148.60	2,510,548,027.87
少数股东损益		274,033,828.68	743,935,644.70
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	(三十九)	0.48	0.35
（二）稀释每股收益	(三十九)	0.48	0.35
七、其他综合收益	(四十)	-63,040.92	-1,080,781.63
八、综合收益总额		3,680,806,936.36	3,253,402,890.94
归属于母公司所有者的综合收益总额		3,406,773,107.68	2,509,467,246.24
归属于少数股东的综合收益总额		274,033,828.68	743,935,644.70

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

2013 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	3,692,142,508.81	756,319,562.70
减：营业成本	(四)	2,667,866,662.28	522,220,034.09
营业税金及附加		261,008,441.31	78,289,068.40
销售费用		59,982,814.38	34,029,077.53
管理费用		115,890,355.28	72,134,297.06
财务费用		391,044,012.00	254,436,667.73
资产减值损失		-1,238,422.11	35,839.45
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）	307,384,108.26	680,141,906.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		37,274,490.80	5,308,013.11
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		504,972,753.93	475,316,484.66
加：营业外收入		5,711,637.20	125,525.01
减：营业外支出		273,091.02	3,739,978.69
其中：非流动资产处置损失		8,491.32	48,572.01
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		510,411,300.11	471,702,030.98
减：所得税费用		33,215,743.46	236,361.10
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		477,195,556.65	471,465,669.88
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		477,195,556.65	471,465,669.88

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

2013 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		54,981,902,142.84	32,596,918,075.55
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	（四十一）	5,991,187,778.50	3,271,388,723.79
经营活动现金流入小计		60,973,089,921.34	35,868,306,799.34
购买商品、接受劳务支付的现金		47,382,635,075.77	25,066,226,374.84
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		1,026,507,868.52	756,099,839.47
支付的各项税费		9,875,000,130.96	6,606,005,665.28
支付其他与经营活动有关的现金	(四十一)	6,768,941,733.16	1,824,580,325.58
经营活动现金流出小计		65,053,084,808.41	34,252,912,205.17
经营活动产生的现金流量净额		-4,079,994,887.07	1,615,394,594.17
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		120,000,000.00	180,668,720.00
取得投资收益收到的现金		27,301,232.86	2,503,893.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		143,495.00	249,390.02
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		147,444,727.86	183,422,003.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		23,427,054.47	38,022,398.58
投资支付的现金		328,000,000.00	300,000.00
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		216,490,457.27	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		567,917,511.74	38,322,398.58
投资活动产生的现金流量净额		-420,472,783.88	145,099,604.55
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,127,117,201.37	148,868,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,127,117,201.37	148,868,000.00
取得借款收到的现金		26,435,130,000.00	22,114,990,000.00
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		28,562,247,201.37	22,263,858,000.00
偿还债务支付的现金		17,083,260,920.94	13,133,184,017.38
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,684,283,341.57	3,758,315,421.04
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		154,443,716.48	203,867,669.41

支付其他与筹资活动有关的现金	(四十一)	91,119,305.01	97,441,373.52
筹资活动现金流出小计		21,858,663,567.52	16,988,940,811.94
筹资活动产生的现金流量净额		6,703,583,633.85	5,274,917,188.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-3,769,664.19	-187,795.67
五、现金及现金等价物净增加额		2,199,346,298.71	7,035,223,591.11
加：期初现金及现金等价物余额		32,580,034,779.81	18,152,615,651.13
六、期末现金及现金等价物余额		34,779,381,078.52	25,187,839,242.24

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

2013 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,662,631,390.49	2,594,875,867.91
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		54,442,829,774.07	25,132,161,533.67
经营活动现金流入小计		60,105,461,164.56	27,727,037,401.58
购买商品、接受劳务支付的现金		1,822,206,957.07	1,036,259,528.16
支付给职工以及为职工支付的现金		53,460,781.94	48,374,677.52
支付的各项税费		801,400,205.96	279,780,039.33
支付其他与经营活动有关的现金		55,120,754,554.75	26,065,695,311.46
经营活动现金流出小计		57,797,822,499.72	27,430,109,556.47
经营活动产生的现金流量净额		2,307,638,664.84	296,927,845.11
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		120,000,000.00	36,000,000.00
取得投资收益收到的现金		150,554,432.86	91,893,893.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			400.00
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		270,554,432.86	127,894,293.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,459,067.01	1,309,829.00
投资支付的现金		1,277,225,000.00	100,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			

支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,279,684,067.01	101,309,829.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,009,129,634.15	26,584,464.11
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		3,055,000,000.00	4,920,000,000.00
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		3,055,000,000.00	4,920,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,290,297,370.00	2,615,297,370.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,121,479,464.90	1,470,752,333.27
支付其他与筹资活动有关的现金		34,075,164.00	24,341,143.68
筹资活动现金流出小计		3,445,851,998.90	4,110,390,846.95
筹资活动产生的现金流量净额		-390,851,998.90	809,609,153.05
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		907,657,031.79	1,133,121,462.27
加：期初现金及现金等价物余额		7,097,116,519.52	1,857,308,384.78
六、期末现金及现金等价物余额		8,004,773,551.31	2,990,429,847.05

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
2013 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	资本公积	减： 库存股	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	7,137,994,391.00	10,776,925,472.63			811,701,777.25		23,758,309,752.50	1,449,354.82	12,293,139,735.60	54,779,520,483.80
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	7,137,994,391.00	10,776,925,472.63			811,701,777.25		23,758,309,752.50	1,449,354.82	12,293,139,735.60	54,779,520,483.80
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)		98,489,359.25					1,750,821,449.89	-63,040.92	2,257,466,124.41	4,106,713,892.63
(一) 净利润							3,406,836,148.60		274,033,828.68	3,680,869,977.28
(二) 其他综合收益								-63,040.92		-63,040.92
上述(一)和(二)小计							3,406,836,148.60	-63,040.92	274,033,828.68	3,680,806,936.36
(三) 所有者投入和减少资本		98,489,359.25							2,136,530,212.21	2,235,019,571.46
1. 所有者投入资本									2,136,530,212.21	2,136,530,212.21
2. 股份支付计入所有者权益的金额		51,877,274.76								51,877,274.76
3. 其他		46,612,084.49								46,612,084.49
(四) 利润分配							-1,656,014,698.71		-153,097,916.48	-1,809,112,615.19
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							-1,656,014,698.71		-153,097,916.48	-1,809,112,615.19

4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	7,137,994,391.00	10,875,414,831.88			811,701,777.25		25,509,131,202.39	1,386,313.90	14,550,605,860.01	58,886,234,376.43

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	5,948,328,659.00	11,897,228,400.45			627,750,361.36		16,782,918,271.70	1,434,923.40	6,806,749,169.35	42,064,409,785.26
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	5,948,328,659.00	11,897,228,400.45			627,750,361.36		16,782,918,271.70	1,434,923.40	6,806,749,169.35	42,064,409,785.26
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	1,189,665,732.00	-1,172,762,736.73					1,231,657,366.18	-1,080,781.63	833,304,695.29	2,080,784,275.11
(一) 净利润							2,510,548,027.87		743,935,644.70	3,254,483,672.57
(二) 其他综合收益								-1,080,781.63		-1,080,781.63

上述（一）和（二）小计						2,510,548,027.87	-1,080,781.63	743,935,644.70	3,253,402,890.94
（三）所有者投入和减少资本		16,902,995.27						293,236,720.00	310,139,715.27
1. 所有者投入资本								293,236,720.00	293,236,720.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额		16,902,995.27							16,902,995.27
3. 其他									
（四）利润分配						-1,278,890,661.69		-203,867,669.41	-1,482,758,331.10
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						-1,278,890,661.69		-203,867,669.41	-1,482,758,331.10
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转	1,189,665,732.00	-1,189,665,732.00							
1. 资本公积转增资本（或股本）	1,189,665,732.00	-1,189,665,732.00							
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	7,137,994,391.00	10,724,465,663.72			627,750,361.36	18,014,575,637.88	354,141.77	7,640,053,864.64	44,145,194,060.37

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

2013 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							
	实收资本	资本公积	减：	专项	盈余公积	一般风险	未分配利润	所有者权益合计

	(或股本)		库存股	储备		准备		
一、上年年末余额	7,137,994,391.00	10,718,421,936.27			811,701,777.25		2,563,447,161.24	21,231,565,265.76
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	7,137,994,391.00	10,718,421,936.27			811,701,777.25		2,563,447,161.24	21,231,565,265.76
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		51,877,274.76					-1,178,819,142.06	-1,126,941,867.30
（一）净利润							477,195,556.65	477,195,556.65
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							477,195,556.65	477,195,556.65
（三）所有者投入和减少资本		51,877,274.76						51,877,274.76
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额		51,877,274.76						51,877,274.76
3. 其他								
（四）利润分配							-1,656,014,698.71	-1,656,014,698.71
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							-1,656,014,698.71	-1,656,014,698.71
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								

2. 盈余公积转增资本 (或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	7,137,994,391.00	10,770,299,211.03			811,701,777.25		1,384,628,019.18	20,104,623,398.46

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减: 库存股	专项 储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	5,948,328,659.00	11,838,724,864.09			627,750,361.36		2,186,775,079.93	20,601,578,964.38
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	5,948,328,659.00	11,838,724,864.09			627,750,361.36		2,186,775,079.93	20,601,578,964.38
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号 填列)	1,189,665,732.00	-1,172,762,736.73					-807,424,991.81	-790,521,996.54
(一) 净利润							471,465,669.88	471,465,669.88
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二) 小计							471,465,669.88	471,465,669.88
(三) 所有者投入和 减少资本		16,902,995.27						16,902,995.27
1. 所有者投入资本								

2. 股份支付计入所有者权益的金额		16,902,995.27						16,902,995.27
3. 其他								
(四) 利润分配							-1,278,890,661.69	-1,278,890,661.69
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							-1,278,890,661.69	-1,278,890,661.69
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转	1,189,665,732.00	-1,189,665,732.00						
1. 资本公积转增资本(或股本)	1,189,665,732.00	-1,189,665,732.00						
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	7,137,994,391.00	10,665,962,127.36			627,750,361.36		1,379,350,088.12	19,811,056,967.84

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

2013年1月1日—2013年6月30日

（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。

2012 年 6 月 18 日，公司以 2011 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 2 股，共计向全体股东转增 1,189,665,732 股，本次转增后总股本为 7,137,994,391.00 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、 主要会计政策、会计估计和前期差错

（一） 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。

（二） 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 2013 年 6 月 30 日的财务状况、2013 年 1-6 月的经营成果和现金流量等相关信息。

（三） 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。

(四) 记账本位币

本公司及境内子公司采用人民币作为记账本位币，境外子公司根据主要业务收支币种确定记账本位币，记账本位币为外币的，编制财务报表时折算为人民币。

(五) 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。

(六) 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。

(七) 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。

(八) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

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、 外币财务报表的折算

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。

（九）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

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；持有至到期投资、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公允价值的确定方法

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（不含应收款项）减值准备计提

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。

(十) 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、 单项金额重大的应收款项坏账准备计提

确定组合的依据	
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的：

账龄	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账款

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。

(十一) 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。

开发用土地、维修基金、质量保证金、公共配套设施费用的核算方法：

开发用土地：本公司开发用土地列入“开发成本”科目核算；

维修基金：按照各地规定，应由公司承担的计入“开发成本”；

质量保证金：质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留，列入“其他应付款”，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位；

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

2、 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。

(十二) 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

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。

(十三) 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。

(十四) 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，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (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：房屋及建筑物、运输工具、电子及办公设备、其他设备；

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。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-40	4	2.4-4.8
运输工具	5-10	4	9.6-19.2
电子及办公设备	3-5	4	19.2-32.0
其他设备	3-8	4	12.0-32.0

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。

(十五) 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、 在建工程结转为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。

(十六) 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、 借款费用资本化金额的计算方法

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。

（十七）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的使用寿命估计情况：

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、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

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。

(十八) 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。

(十九) 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，主要包括租入房屋装修费等。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。

(二十) 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。

(二十一) 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。

(二十二) 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。

(二十三) 政府补助

1、 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、 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。

(二十四) 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。

(二十五) 持有待售资产

1、 持有待售资产确认标准

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消的转让协议；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方法

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。

(二十六) 主要会计政策、会计估计的变更

1、 会计政策变更

无。

2、 会计估计变更

无。

(二十七) 前期会计差错更正

无。

三、 税项

(一) 公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
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%
----	---------------	-------

(二) 税收优惠及批文

无。

四、 企业合并及合并财务报表

（本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币万元。）

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。

(一) 子公司情况

1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	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	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
1-1.保利广州房地产开发有限公司 (“保利广州”)	控股子公司	广州市	房地产开发	2000	房地产开发、经营等	1020		51	51	是	100,209.90		
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	1000	房地产开发、经营等	1000		100	100	是			
1-3.中山祥誉实业有限公司 (“中山祥誉”)	控股子公司	中山市	房地产开发	10000	房地产开发、经营等	10000		100	100	是			
2.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	5000	房地产开发经营等	5000		100	100	是			
3-1.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	20000	房地产开发与经营等	20000		100	100	是			
3-2.广州越禾房地产开发有限公司 (“广东越禾”)	控股子公司	广州市	房地产开发	70000	房地产开发、经营等	35000		50	50	是	35,000.00		
3-3.珠海保利天悦投资控股有限公司 (“珠海天悦”)	控股子公司	珠海市	房地产开发	160000	房地产开发经营等	96000		60	60	是	63,907.71		
3-4.广州从化保利房地产开发有限公司 (“从化保利”)	全资子公司	广州市	房地产开发	10000	房地产开发经营等	10000		100	100	是			
3-5.广州市邦杰置业有限公司 (“广州邦杰”)	控股子公司	广州市	房地产开发	10000	房地产开发、物业管理等	9900		99	99	是	99.96		
4.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	5000	房地产开发、经营等	6015.6		100	100	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	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
5.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	5000	房地产开发与经营等	5000		100	100	是			
6.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	10000	房地产开发与经营等	8000		80	80	是	1,872.83		
7.保利（珠海）房地产开发有限公司（“珠海保利”）	全资子公司	珠海市	房地产开发	5000	房地产开发与经营等	5000		100	100	是			
8.保利（中山）房地产开发有限公司（“中山保利”）	全资子公司	中山市	房地产开发	5000	房地产开发与经营等	5000		100	100	是			
9-1.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	100	是			
9-2.盛鑫有限公司（“盛鑫公司”）	全资子公司	英属维京群岛	投资控股	USD0.0001	投资控股、企业管理	USD0.0001		100	100	是			
9-3.Poly Real Estate Finance Ltd	全资子公司	英属维京群岛	投资控股	USD0.0001	投资控股、企业管理	USD0.0001		100	100	是			
9-4.ABUNDANT CHOICE INVESTMENTSLIMITED	全资子公司	香港	投资控股	HKD0.0001	投资控股、企业管理	HKD0.0001		100	100	是			
9-5.ACTION DRAGON INVESTMENTSLIMITED	全资子公司	香港	投资控股	HKD0.0001	投资控股、企业管理	HKD0.0001		100	100	是			
9-6. PRIDE SOUTH HOLDINGS LIMITED	控股子公司	英属维京群岛	投资控股	USD0.0001	投资控股、企业管理	USD0.0001		65	65	是			
10-1.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	10000	房地产开发经营等	5100		51	51	是	38,976.38		

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	从母公司所有者权益冲减子公司少数 股东分担的本期亏损超过少数股东在 该子公司期初所有者权益中所享有份 额后的余额
10-2.广州市保利世贸物业管理有限 公司(“世贸物业”)	控股子公 司	广州市	物业管理	100	物业管理等	100		100	100	是			
11.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	13513.51	房地产开发 与经营等	8000		59.2	59.2	是	254,271.92		
12-1.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	10000	房地产开发 等	6000		60	60	是	22,558.15		
12-2.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	5000	房地产开发、 销售等	2550		51	51	是	3,384.05		
13.沈阳保利香槟房地产开发有限公 司(“沈阳香槟”)	控股子公 司	沈阳市	房地产开发	67000	房地产开发、 经营等	36850		55	55	是	29,744.68		
14-1.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	10000	房地产开发、 商品房销售 等	10000		100	100	是			
14-2.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	5000	房地产开发、 商品房销售 等	5000		100	100	是			
15-1.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	5000	房地产开发 与经营等	4750		95	95	是	208.19		
15-2.大连保利红旗房地产开发有限 公司（“大连红旗”）	控股子公 司	大连市	房地产开发	5000	房地产开发 与经营等	2500		50	50	是	-55.57		
15-3.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	27687	房地产开发 与经营	27687		100	100	是			
15-4.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	10000	房地产开发 与经营等	10000		100	100	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	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
16-1.辽宁保利实业有限公司（“辽宁实业”）	全资子公司	沈阳市	房地产开发	20000	房地产开发、商品房销售等	20000		100	100	是			
16-2.沈阳林海房地产开发有限公司（“沈阳林海”）	全资子公司	沈阳市	房地产开发	10000	房地产开发、商品房销售等	10000		100	100	是			
17-1.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	10000	房地产开发与经营等	10000		100	100	是			
17-2.大连保利会展管理有限公司（“大连会展”）	全资子公司	大连市	展览展示服务	50	展览展示服务等	50		100	100	是			
17-3.大连恒汇房地产开发有限公司（“大连恒汇”）	全资子公司	大连市	房地产开发	1000	房屋开发及销售	1000		100	100	是			
18-1.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	5000	房地产开发与经营等	5000		100	100	是			
18-2.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	5000	房地产开发经营	5000		100	100	是			
18-2-1.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	5000	房地产开发、经营等	5000		100	100	是			
18-3.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	1000	房地产开发与经营等	1000		100	100	是			
18-4.保利（通化）房地产开发有限公司（“通化保利”）	控股子公司	通化市	房地产开发	5000	房地产开发、经营等	4000		80	80	是	961.25		
18-5.长春保利恒信房地产开发有限公司（“长春恒信”）	全资子公司	长春市	房地产开发	2000	房地产开发与经营等	2000		100	100	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	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
19-1.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	30000	房地产开发、商品房销售等	30493.24		100	100	是			
19-2.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	1000	房地产开发与经营	1000		100	100	是			
19-3.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	1000	房地产开发与经营	1000		100	100	是			
19-4.北京保利成房地产开发有限公司（“北京保利成”）	控股子公司	北京市	房地产开发	1000	房地产开发与经营	900		90	90	是	-98.38		
19-5.河北保利房地产开发有限公司（“河北保利”）	控股子公司	石家庄市	房地产开发	10000	房地产开发与经营等	9000		90	90	是	810.25		
19-6-1.北京保利安平养老产业投资管理有限公司（“北京安平”）	控股子公司	北京市	投资管理	2000	投资管理、投资咨询	1020		51	51	是	460.87		
19-6-2.北京安平门诊部有限公司（“北京安平门诊”）	全资子公司	北京市	医疗	500	预防保健、内科、外科等	500		100	100	是			
19-7.北京保利融创房地产开发有限公司（“北京保利融创”）	控股子公司	北京市	房地产开发	200000	房地产开发、销售商品房等	101000		50.5	50.5	是	98,708.04		
19-8.北京保利首开兴泰置业有限公司（“北京保利首开”）	控股子公司	北京市	房地产开发	50000	房地产开发、物业管理等	25500		51	51	是	24,204.22		
20-1.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	10000	房地产开发、经营等	6087		61	61	是	4,523.51		
20-2.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	1000	房地产开发经营等	1000		100	100	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	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
21-1.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	5000	房地产开发、经营等	5000		100	100	是			
21-2.上海保利建壘房地产有限公司 (“上海建壘”)	全资子公司	上海市	房地产开发	5000	房地产开发、经营等	5000		100	100	是			
21-3.上海保利建晔房地产有限公司 (“上海建晔”)	全资子公司	上海市	房地产开发	5000	房地产开发、经营等	5000		100	100	是			
21-4.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	10000	房地产开发、经营等	10000		100	100	是			
21-5.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	5000	房地产开发、经营等	5000		100	100	是			
21-6.上海保利建绩投资咨询有限公司 (“上海建绩”)	全资子公司	上海市	商业开发	100	房地产开发、经营等	100		100	100	是			
21-7.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	10000	房地产开发、经营等	10000		100	100	是			
21-8.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	1000	房地产开发、经营等	700		70	70	是	4.19		
21-9.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	10000	房地产开发、经营等	10000		100	100	是			
21-10.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	1000	房地产开发、经营等	1000		100	100	是			
21-11.上海保利建熹房地产有限公司 (“上海建熹”)	控股子公司	上海市	房地产开发	100000	房地产开发、经营等	51000		51	51	是	48,998.59		
21-12.上海保利泓融房地产有限公司 (“上海泓融”)	控股子公司	上海市	房地产开发	200000	房地产开发与经营等	102000		51	51	是	97,612.35		

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	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
21-13.上海保利建颖房地产有限公司 (“上海建颖”)	控股子公司	上海市	房地产开发	10000	房地产开发、经营等	5100		51	51	是	4,897.98		
22-1.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	10000	房屋开发经营等	10000		100	100	是			
22-2.上海保利建锷房地产有限公司 (“上海建锷”)	全资子公司	上海市	房地产开发	10000	房地产开发、经营等	10000		100	100	是			
22-3.上海保利建瑾房地产有限公司 (“上海建瑾”)	全资子公司	上海市	房地产开发	10000	房地产开发、经营等	10000		100	100	是			
23-1.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	10000	房地产开发经营、物业管理等	10000		100	100	是			
23-2.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	5000	房地产开发经营	5000		100	100	是			
23-2-1.佛山市顺德区保利恒坤房地产开发有限公司 (“佛山恒坤”)	全资子公司	佛山市	房地产开发	5000	房地产开发经营	5000		100	100	是			
23-3.保利(佛山)酒店有限公司 (“佛山酒店”)	全资子公司	佛山市	酒店管理	100	旅业、餐饮、酒店管理服务	100		100	100	是			
23-4.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	2000	房地产开发经营	2000		100	100	是			
23-5.佛山保利正高房地产开发有限公司 (“佛山正高”)	控股子公司	佛山市	房地产开发	1000	房地产开发经营	600		60	60	是	86.45		
23-6.佛山保利恒顺置业有限公司 (“佛山恒顺”)	控股子公司	佛山市	房地产开发	30000	房地产开发经营	15300		51	51	是	14,429.18		

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	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
23-7.佛山市保利恒信房地产有限公司(“佛山恒信”)	控股子公司	佛山市	房地产开发	30000	房地产开发经营	15300		51	51	是	16,595.74		
23-8.佛山南海保利海荣投资有限公司(“南海海荣”)	控股子公司	佛山市	房地产开发	80000	房地产开发经营等	9600		60	60	是	31,467.80		
23-9.佛山市保利鑫诚房地产开发有限公司(“佛山鑫诚”)	控股子公司	佛山市	房地产开发	20000	房地产经营、物业管理等	10000		50	50	是	9,558.96		
23-10.佛山保利弘盛房地产开发有限公司(“佛山弘盛”)	控股子公司	佛山市	房地产开发	10000	房地产开发经营等	1020		51	51	是	883.44		
23-11.江门保利宏信房地产开发有限公司(“江门宏信”)	控股子公司	江门市	房地产开发	10000	房地产开发经营等	1000		50	50	是	931.96		
23-12.江门保利滨江新城开发有限公司(“江门滨江”)	控股子公司	江门市	房地产开发	5000	房地产开发经营等	1000		100	100	是			
23-13.佛山保利恒升置业有限公司(“佛山恒升”)	控股子公司	佛山市	房地产开发	10000	房地产经营、物业管理等	1020		51	51	是	980.32		
24-1.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	10000	项目投资等	10000		100	100	是			
24-2.重庆保利中汇房地产开发有限公司(“重庆中汇”)	全资子公司	重庆市	房地产开发	5000	房地产开发经营等	5000		100	100	是			
24-3.重庆葆成房地产开发有限公司(“重庆葆成”)	控股子公司	重庆市	房地产开发	80000	房地产开发、建设等	40800		51	51	是	45,860.55		
24-4.重庆葆盛房地产开发有限公司(“重庆葆盛”)	全资子公司	重庆市	房地产开发	10000	房地产开发、物业管理等	10000		100	100	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	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
25-1.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	20000	房地产开发等	20000		100	100	是			
25-2.天津保利香槟房地产开发有限公司(“天津香槟”)	全资子公司	天津市	房地产开发	10000	房地产开发经营等	10000		100	100	是			
25-3.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	10000	房地产开发经营等	10000		100	100	是			
25-4.天津保利融创投资有限公司(“天津融创”)	控股子公司	天津市	房地产开发	200000	房地产投资、开发	102000		51	51	是	96,086.05		
26-1.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	10000	房地产开发和商品房销售等	10132		100	100	是			
26-2.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	5000	房地产开发经营	5000		100	100	是			
26-3.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	2000	房地产开发等	2000		100	100	是			
26-4.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	2000	房地产开发等	2000		100	100	是			
26-5.武汉保利金砾房地产开发有限公司(“武汉金砾”)	控股子公司	武汉市	房地产开发	2000	房地产开发等	2000		100	100	是			
26-6.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	9803.92	房地产开发等	5000		51	51	是	17,805.91		
26-7.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	5000	房地产开发等	5000		100	100	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	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
26-8.武汉保利康桥房地产开发有限公司（“武汉康桥”）	控股子公司	武汉市	房地产开发	10000	房地产开发和商品房销售等	5000		50	50	是	4,124.59		
26-9.武汉保利金谷房地产开发有限公司（“武汉金谷”）	控股子公司	武汉市	房地产开发	5000	房地产开发与销售	4000		80	80	是	921.69		
27.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	15000	房屋开发等	10500		70	70	是	4,573.36		
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	10000	房地产开发经营	10000		100	100	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	10000	房地产开发经营	10000		100	100	是			
28-3.杭州保利建嘉房地产开发有限公司（“杭州建嘉”）	全资子公司	杭州市	房地产开发	10000	房地产开发经营	10000		100	100	是			
28-4.杭州保利建锦房地产开发有限公司（“杭州建锦”）	全资子公司	杭州市	房地产开发	10000	房地产开发等	10000		100	100	是			
28-5.慈溪保利建锦房地产开发有限公司（“慈溪保利”）	全资子公司	宁波市	房地产开发	10000	房地产开发经营	10000		100	100	是			
28-6.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	5000	房地产开发与经营等	5000		100	100	是			
28-7.杭州保利建霖房地产开发有限公司（“杭州建霖”）	全资子公司	杭州市	房地产开发	10000	房地产开发	10000		100	100	是			
29-1.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	20000	房地产开发经营	20000		100	100	是	1,397.71		

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	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
29-2.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	10000	房地产开发经营等	9000		90	90	是	5,382.76		
29-3.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	5000	房地产开发经营等	5000		100	100	是			
29-4.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	20000	房地产开发经营	20000		100	100	是			
29-4-1.成都保龙房地产开发有限公司(“成都保龙”)	全资子公司	成都市	房地产开发	1000	房地产开发经营	1000		100	100	是			
29-5.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	10000	房地产开发经营	10000		100	100	是			
29-6.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	10000	房地产开发经营	5100		51	51	是	3,160.82		
29-7.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	10000	房地产开发经营	5000		50	50	是	4,854.03		
29-8.保利（德阳）房地产开发有限公司(“德阳地产”)	控股子公司	德阳市	房地产开发	10000	房地产开发经营	5000		50	50	是	4,568.05		
29-9.成都保鑫投资有限公司(“成都保鑫”)	全资子公司	成都市	房地产开发	20000	房地产开发经营	20402.18		100	100	是			
29-10.成都保利华阳投资有限公司(“成都华阳”)	全资子公司	成都市	房地产开发	5000	房地产开发与经营等	5000		100	100	是			
29-11.林芝保利旅游发展有限公司(“林芝保利”)	全资子公司	林芝	酒店管理	2000	旅游纪念品销售、酒店管理等	2000		100	100	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	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
29-12.遂宁保信投资有限公司(“遂宁保信”)	控股子公司	遂宁市	房地产开发	10000	房地产开发经营等	5100		51	51	是	4,852.75		
30.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	5000	房地产开发与经营等	2550		51	51	是	47,310.13		
31-1.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	5000	房地产开发经营等	4300		86	86	是	12,841.71		
31-2.长沙永峰房地产开发有限公司(“长沙永峰”)	控股子公司	长沙市	房地产开发	2000	房地产开发等	1400		70	70	是	600.00		
31-3.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	1000	房地产开发与经营	700		70	70	是	3,467.54		
31-4.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	1000	房地产开发与经营	1000		100	100	是			
31-5.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	2000	房地产开发、经营等	2000		100	100	是			
31-6.郴州市乾嘉盛房地产有限公司(“郴州乾嘉盛”)	控股子公司	郴州市	房地产开发	2000	房地产开发经营	2000		100	100	是			
32-1.保利(湖南)投资有限公司(“湖南投资”)	全资子公司	长沙市	房地产开发	50000	房地产开发、经营等	50000		100	100	是			
32-2.保利(长沙)西海岸置业有限公司(“长沙西海岸”)	全资子公司	长沙市	房地产开发	10000	房地产开发	10000		100	100	是			
33-1.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	10000	房地产开发与经营等	10000		100	100	是			
33-2.江苏保利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	5000	房地产开发与经营等	5000		100	100	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	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
33-3.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	10000	房地产开发与经营等	5100		51	51	是	4,230.24		
33-4.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	2000	房地产开发与经营等	2000		100	100	是			
33-5.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	5000	房地产开发与经营等	5000		100	100	是			
33-6.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	2000	房地产开发与经营等	2000		100	100	是			
33-7.江苏保利宁恒房地产开发有限公司 (“江苏宁恒”)	全资子公司	南京市	房地产开发	5000	房地产开发经营等	5000		100	100	是			
34.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	9803.92	房地产开发与经营等	5000		51	51	是	34,546.88		
35.无锡保利致远房地产开发有限公司 (“无锡致远”)	控股子公司	无锡市	房地产开发	10000	房地产开发经营等	5100		51	51	是	4,891.00		
36.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	10000	房屋开发等	6400		64	64	是	3,542.13		
37-1.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	10000	房地产开发、物业管理等	10000		100	100	是			
37-2.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	5000	房地产开发、物业管理等	5000		100	100	是			
37-3.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	10000	房地产开发、物业管理等	10000		100	100	是			
37-4.青岛保利广源有限公司 (“青岛广源”)	全资子公司	青岛市	房地产开发	5000	房地产开发、物业管理等	5000		100	100	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	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
37-5.青岛保利广恒置业有限公司 (“青岛广恒”)	全资子公司	青岛市	房地产开发	1000	房地产开发、 房地产销售等	1000		100	100	是			
37-6.青岛广瑞置业有限公司 (“青岛广瑞”)	控股子公司	青岛市	房地产开发	USD8000	房地产开发 经营等	USD5840		73	73	是	13,393.47		
37-7.青岛保利双峰置业有限公司 (“青岛双峰”)	控股子公司	青岛市	房地产开发	USD1540 0	房地产开发 与经营等	USD7700		50	50	是	47,768.75		
37-8.青岛保利二元置业有限公司 (“青岛二元”)	控股子公司	青岛市	房地产开发	USD600	房地产开发 与经营等	USD300		50	50	是	1,864.16		
38-1.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	6000	房地产开发 经营等	6000		100	100	是			
38-2.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	6666	旅游服务,博 物馆经营等	3776.04		75.01	75.01	是	1,152.92		
39.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	5000	房地产开发 与经营等	5000		100	100	是			
40.保利(西安)房地产开发有限公司 (“保利西安”)	控股子公司	西安市	房地产开发	100	房地产开发 经营、物业管理等	70		70	70	是	-740.63		
41.陕西保利民东房地产开发有限公司 (“陕西民东”)	控股子公司	西安市	房地产开发	20000	房地产开发 经营等	10200		51	51	是	9,766.31		
42.陕西保利荣安房地产开发有限公司 (“陕西荣安”)	全资子公司	西安市	房地产开发	2700	房地产开发 经营等	2700		100	100	是			
43.陕西保利房地产开发有限公司 (“陕西保利”)	全资子公司	西安市	房地产开发	50000	房地产开发、 经营等	50000		100	100	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	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
44.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	8000	房地产开发等	4400		55	55	是	21,725.60		
45-1.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	10000	房地产开发与经营等	10000		100	100	是			
45-2.合肥保利和盛房地产有限公司（“合肥和盛”）	控股子公司	合肥市	房地产开发	10000	房地产开发与经营等	10000		100	100	是			
45-2-1.合肥保利和筑房地产有限公司（“合肥和筑”）	全资子公司	合肥市	房地产开发	10000	房地产开发与销售等	10000		100	100	是			
45-3.合肥保利和新房地产有限公司（“合肥和新”）	控股子公司	合肥市	房地产开发	2000	房地产开发与销售等	1700		85	85	是	563.87		
46.保利（福建）房地产投资有限公司（“保利福建”）	全资子公司	福州市	房地产开发	10000	房地产开发、销售等	10000		100	100	是			
47-1.保利（三亚）房地产开发有限公司（“保利三亚”）	全资子公司	三亚市	房地产开发	20000	房地产开发与经营等	20000		100	100	是			
47-2.三亚论坛中心建设有限公司（“三亚论坛”）	控股子公司	三亚市	房地产开发	5000	房地产开发与经营等	2500		50	50	是	2,340.50		
48.三亚保信贤德房地产开发有限公司（“三亚保信”）	控股子公司	三亚市	房地产开发	30000	房地产开发与经营等	15000		50	50	是	14,839.51		
49.郑州保利房地产开发有限公司（“郑州保利”）	全资子公司	郑州市	房地产开发	5000	房地产开发与经营等	5000		100	100	是			
50-1.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	2000	土木工程建筑、建筑设计等	2000		100	100	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	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
50-2.大连富利建筑安装工程有限公 司 (“大连富利”)	全资子公司	大连市	土木工程建 筑	2000	土木工程建 筑、建筑设计 等	2000		100	100	是			
50-3.吉林富利建筑安装有限公司 (“吉林富利”)	全资子公司	长春市	土木工程建 筑	2000	土木工程建 筑、建筑设计 等	2000		100	100	是			
50-4.珠海富利建筑安装工程有限公 司 (“珠海富利”)	全资子公司	珠海市	土木工程建 筑	1000	土木工程建 筑、建筑设计 等	1000		100	100	是			
51-1.广州保利商业地产投资管理有 限公司 (“保利商业”)	全资子公司	广州市	企业管理服 务、房地产 开发等	10000	房地产开发、 中介服务等	10000		100	100	是			
51-2.广州保利酒店管理有限公司 (“酒店管理”)	全资子公司	广州市	会所管理	300	酒店管理等	300		100	100	是			
51-3.广州保利商用管理有限公司 (“商用管理”)	全资子公司	广州市	自有物业出 租	500	自有物业出 租、物业管理 等	500		100	100	是			
52-1.保利物业管理有限公司 (“保利 物业”)	全资子公司	广州市	物业管理	5000	物业管理、室 内外装饰等	5000		100	100	是			
52-2.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	物业管理等	50		100	100	是			
52-3.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	物业管理、家 居装饰等	500		100	100	是			

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	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	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
52-4.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	物业管理等	500		100	100	是			
52-5.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	物业管理等	500		100	100	是			
52-6.保利（武汉）物业管理有限公司 (“武汉物业”)	全资子公司	武汉市	物业管理	508	物业管理等	508		100	100	是			
52-7.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	物业管理等	500		100	100	是			
52-8.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	物业管理等	300		100	100	是			
52-9.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	物业管理等	300		100	100	是			
52-10.江西保利物业管理有限公司 (“江西物业”)	全资子公司	南昌市	物业管理	300	物业管理等	300		100	100	是			
52-11.保利（佛山）物业服务有限公司 (“佛山物业”)	全资子公司	佛山市	物业管理	500	物业管理	500		100	100	是			
52-12.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	物业管理等	500		100	100	是			
52-13.保利（长春）物业服务有限公司 (“长春物业”)	控股子公司	长春市	物业管理	300	物业管理等	300		100	100	是			
52-14.天津保利大都会物业服务有限公司 (“天津物业”)	全资子公司	天津市	物业管理	50	物业管理等	50		100	100	是			
52-15.上海保利物业翰物业管理有限公司 (“上海物业”)	全资子公司	上海市	物业管理	100	物业管理等	100		100	100	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	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
53.恒福（香港）置业有限公司（“香港恒福”）	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	USD100		100	100	是			

2、 通过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	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
重庆保利高尔夫球会有限公司（“重庆高尔夫”）	全资子公司	重庆市	高尔夫球场经营	6000	高尔夫球场经营等	5075.10		100.00	100.00	是			

3、 通过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	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
1.广州华储房地产开发有限公司（“华储公司”）	全资子公司	广州市	房地产开发	800	房地产经营、销售等	800		100	100	是			
2.广州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	11000	房地产开发经营	11071.08		51	51	是	23,280.58		
3.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	1000	房地产开发经营等	3993.97		100	100	是			
4.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	1500	房地产开发	900		60	60	是	18,024.63		

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	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
5.广州怡顺房地产开发有限公司(“广州怡顺”)	全资子公司	广州市	房地产开发	USD5,176	房屋开发等	USD5,176		100	100	是			
6.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	21202.3	房地产开发	21202.3		100	100	是			
7.丹东保利天赐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	10000	房地产开发、商品房销售等	5100		51	51	是	6,951.57		
8.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	20000	房地产开发经营	20000		100	100	是			
9.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	10000	房地产开发经营	8000		80	80	是	6,298.61		
10.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	2000	房地产开发与经营	2000		100	100	是			
11.北京世博宏业房地产开发有限公司(“北京世博”)	全资子公司	北京市	土木工程建筑	5000	房地产开发经营	5113.32		100	100	是			
12.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	3000	房地产开发等	2550		85	85	是	1,533.88		
13.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	22500	房地产开发与经营	27983.36		100	100	是			
14.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	2000	房地产开发经营等	1800		90	90	是	360.99		
15.重庆盛创鑫浩房地产开发有限责任公司(“重庆盛创”)	全资子公司	重庆市	房地产开发	2000	房屋开发等	2000		100	100	是			
16.石象湖旅游发展有限公司	控股子公司	成都市	房地产开发	10000	房地产开发经营	9000		90	90	是	965.58		

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	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
司(“石象湖旅游”)	司	市	开发		营								
17.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	10000	房地产开发经营	26691.05		100	100	是			
18.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	10000	房地产开发	5100		51	51	是	4,639.92		
19.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	7000	房地产开发经营	17164.05		51	51	是	17,213.91		
20.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	房地产开发	1800		100	100	是			
21.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	10000	房地产开发等	63540		100	100	是			
22.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	3000	房地产开发经营、物业管理等	2250		75	75	是	2,822.69		
23-1.南昌铭雅欧洲城实业有限公司(“南昌铭雅”)	控股子公司	南昌市	房地产及体育	USD2500	房地产开发及体育健身中心、旅游景点开发及餐饮	USD1500		60	60	是	23,715.67		
23-2.南昌保利物业管理有 限公司(“南昌物业”)	控股子公司	南昌市	物业管理	300	物业管理	300		100	100	是			
23-3.南昌雅高实业有限公司(“南昌雅高”)	控股子公司	南昌市	体育场 馆管理	60.68	体育场馆及健身活动中心管理	60.68		100	100	是			
24.青岛西海房地产开发有	全资子公	青 岛	房地 产	1000	房地产开发、	1000		100	100	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	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
限公司(“青岛西海”)	司	市	开发		物业管理等								
25.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	10000	房地产开发与经营等	10000		50	50	是	8,608.14		
26.西安欣荣佳房地产开发有限公司(“西安欣荣佳”)	全资子公司	西安市	房地产开发	2000	房地产开发、经营等	13046		100	100	是			
27.天津盛鑫隆茂投资发展有限公司(“天津盛鑫”)	控股子公司	天津市	房地产开发	3000	房地产业、基础设施投资	1530		51	51	是	1,409.44		
28.上海君元置业有限公司(“上海君元”)	全资子公司	上海市	房地产开发	500	房地产开发、经营等	500		100	100	是			
29.清新兴海投资置业发展有限公司(“清新兴海”)	控股子公司	清远市	房地产开发	10000	房地产开发经营等	4779.57		51	51	是	4,542.41		
30.长沙天骄房地产开发有限公司(“长沙天骄”)	控股子公司	长沙市	房地产开发	15494.27	房地产开发、咨询等	40800		60	60	是	5,452.21		
31.守鸿有限公司(“守鸿公司”)	控股子公司	香港	投资控股	HKD0.0001	投资控股、企业管理	HKD0.0001		60	60	是			
32.CROSS FORTUNE HOLDINGS LIMITED(“CORSS FORTUNE”)	全资子公司	英属维京群岛	投资控股	USD0.0001	投资控股、企业管理	USD0.0001		100	100	是			
33.MEGA WISE HOLDINGS LIMITED(“MEGA WISE”)	全资子公司	英属维京群岛	投资控股	USD0.0001	投资控股、企业管理	USD0.0001		100	100	是			
34.广州富利建筑安装工程限有限公司(“富利建安”)	全资子公司	广州市	土木工程建筑	40000	土木工程建筑、建筑设计等	43313.73		100	100	是			

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	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	从母公司所有者权益冲减子公司 少数股东分担的本期亏损超过少 数股东在该子公司期初所有者权 益中所享有份额后的余额
35.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	2400	室内装修、装饰设计等	3593.57		100	100	是			
36.广州保利数码科技有限公司（“保利数码”）	全资子公司	广州市	小区智能	800	安装小区智能化系统等	850		100	100	是			
37.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	1000	房地产代理的 房地产中介服务	1234.79		100	100	是			
38.广州市保利锦汉展览有限公司（“保利锦汉”）	控股子公司	广州市	展览服务	320	展览服务、场地出租等	163.2		51	51	是	3,234.51		
39-1.广东省重工建筑设计院有限公司（“重工设计院”）	控股子公司	广州市	建筑工程	1672.78	建筑工程设计等	1373.21		60	60	是	1,192.00		
39-2.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	建设监理	647.88		100	100	是			

(二) 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%	董事会均有 5 名成员,我方均派有 3 名、在董事会中占有多数表决权,因而纳入本公司财务报表合并范围。
大连红旗	50%	
武汉康桥	50%	
保利德阳	50%	
德阳地产	50%	
广东越禾	50%	董事会有 7 名成员,我方派有 4 名、在董事会中占有多数表决权,因而纳入本公司财务报表合并范围。
佛山鑫诚	50%	
江门宏信	50%	
三亚论坛	50%	
三亚保信	50%	
青岛双峰	50%	
青岛双元	50%	

(三) 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

单位：人民币 元

名称	与公司主要业务往来	收益比例	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)	合作开发项目	50%	316,267,050.03	171,113,851.04
广州琶洲项目部	合作开发项目	80%	12,067,098,342.33	12,383,649,542.07

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。

(四) 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**

单位：人民币 元

名称	期末净资产	本期净利润
从化保利	99,900,712.63	-99,287.37
广州邦杰	99,957,368.55	-42,631.45

名称	期末净资产	本期净利润
盛鑫公司	6.18	
守鸿公司	0.80	
Poly Real Estate Finance Ltd	6.18	
CROSS FORTUNE HOLDINGS LIMITED	6.18	
ABUNDANT CHOICE INVESTMENTS LIMITED	0.80	
MEGA WISE HOLDINGS LIMITED	6.18	
ACTION DRAGON INVESTMENTS LIMITED	0.80	
PRIDE SOUTH HOLDINGS LIMITED	6.18	
辽宁实业	198,389,830.92	-1,610,169.08
沈阳林海	99,730,294.27	-269,705.73
大连恒汇	9,720,630.21	-279,369.79
长春恒信	19,849,125.65	-150,874.35
北京安平门诊	4,997,898.03	-2,101.97
佛山恒升	20,006,458.17	6,458.17
重庆葆盛	100,000,000.00	
杭州建霖	99,952,312.59	-47,687.41
成都保龙	8,816,854.40	-1,183,145.60
遂宁保信	99,035,653.56	-964,346.44
湖南投资	499,681,489.39	-318,510.61
长沙西海岸	99,972,343.28	-27,656.72
江苏宁恒	50,002,772.30	2,772.30
无锡致远	99,816,240.69	-183,759.31
青岛广恒	9,337,450.11	-662,549.89
青岛广瑞	496,054,277.82	-2,217,739.38
青岛双峰	955,375,022.59	-1,520,577.41
青岛双元	37,283,109.89	-45,290.11
陕西保利	500,000,000.00	
合肥和筑	99,992,742.08	-7,257.92
合肥和新	19,963,964.53	-36,035.47
郑州保利	49,385,469.38	-614,530.62
珠海富利	10,000,000.00	
香港恒福	6,250,000.00	
天津盛鑫	28,215,320.72	-1,235,895.21
上海君元	4,947,226.18	-48,460.09
清新兴海	92,702,146.59	-1,014,994.88
长沙天骄	136,305,230.16	-26,270.33

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

单位：人民币 元

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
北京市海淀区和熹会老年公寓	-447,849.53	-1,391,871.03
杭州祥博投资咨询有限公司	4,942,784.76	-18,780.02

注：两家公司已经注销。

(五) 本期未发生同一控制下企业合并。

(六) 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
天津盛鑫	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
清新兴海	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
上海君元	4313.73	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金额
长沙天骄	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
守鸿公司	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
CROSS FORTUNE HOLDINGS LIMITED	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
MEGA WISE HOLDINGS LIMITED	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

注：

- (1) 2013年2月23日，公司子公司天津保利收购天津盛鑫隆茂投资发展有限公司（简称“天津盛鑫”）51%的权益，收购成本3,060,000.00元；
- (2) 2013年2月28日，公司子公司华南实业收购清新兴海投资置业发展有限公司（简称“清新兴海”）51%的权益，收购成本1,895,742.15元；
- (3) 2013年3月21日，公司子公司江苏宁远收购上海君元置业有限公司（简称“上海君元”）100%的权益，收购成本5,000,000.00元；
- (4) 2013年6月5日，公司子公司湖南投资收购长沙天骄房地产开发有限公司（简称“长沙天骄”）60%的权益，收购成本408,000,000.00元；
- (5) 2013年3月7日，公司子公司恒利置业收购守鸿有限公司，收购成本1港元；
- (6) 2013年6月7日，公司子公司恒利置业收购CROSS FORTUNE HOLDINGS LIMITED及其子公司MEGA WISE HOLDINGS LIMITED，收购成本1美元。

(七) 本期无出售丧失控制权的股权而减少子公司。

(八) 本期未发生反向购买。

(九) 本期未发生吸收合并。

(十) 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

2013年6月30日，对于使用外币作为记账本位币的境外子公司，公司采用资产负债表日的即期汇率进行折算，其中港币汇率0.79655，美元汇率6.1787，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，采用交易发生日的即期汇率折算。

五、合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 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						
人民币			13,459,610.83			8,016,631.34
小计			13,459,610.83			8,016,631.34
银行存款						
人民币			34,433,883,553.71			32,434,511,384.75
港币	133,767.71	0.79655	106,552.67	134,779.20	0.81085	109,285.71
美元	52,549,610.38	6.1787	324,688,277.65	21,190,166.54	6.2855	133,190,791.79
小计			34,758,678,384.03			32,567,811,462.25
其他货币资金						
人民币			385,381,914.41			96,874,471.12
小计			385,381,914.41			96,874,471.12
合 计			35,157,519,909.27			32,672,702,564.71

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	385,381,914.41	96,874,471.12
合计	385,381,914.41	96,874,471.12

注：保证金存款中 378,138,830.75 元为保函保证金存款，履约期间使用权受到限制，除此外不存在其他受限、质押的货币资金。

(二) 应收票据

应收票据的分类:

种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票		450,000.00
商业承兑汇票		
合计		450,000.00

(三) 应收账款

1、 应收账款账龄分析:

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内(含1年)	917,699,049.86	69.39	45,884,952.49	5.00	1,604,378,747.71	81.06	80,218,937.39	5.00
1-2年(含2年)	196,531,600.10	14.86	9,826,580.01	5.00	230,287,958.99	11.64	11,514,397.95	5.00
2-3年(含3年)	139,604,093.53	10.56	6,980,204.68	5.00	76,069,055.83	3.84	3,803,452.79	5.00
3年以上	68,702,181.67	5.19	3,435,109.08	5.00	68,510,150.21	3.46	3,425,507.51	5.00
合计	1,322,536,925.16	100.00	66,126,846.26	5.00	1,979,245,912.74	100.00	98,962,295.64	5.00

2、 应收账款按种类披露:

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	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:								
组合中按余额百分比法计提坏账准备的应收账款	1,322,536,925.16	100.00	66,126,846.26	5.00	1,979,245,912.74	100.00	98,962,295.64	5.00
组合小计	1,322,536,925.16	100.00	66,126,846.26	5.00	1,979,245,912.74	100.00	98,962,295.64	5.00
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	1,322,536,925.16	100.00	66,126,846.26	5.00	1,979,245,912.74	100.00	98,962,295.64	5.00

期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	账面余额	计提比例	坏账准备
1年以内（含1年）	917,699,049.86	5.00	45,884,952.49
1-2年（含2年）	196,531,600.10	5.00	9,826,580.01
2-3年（含3年）	139,604,093.53	5.00	6,980,204.68
3年以上	68,702,181.67	5.00	3,435,109.08
合计	1,322,536,925.16		66,126,846.26

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。

- 3、 无本报告期前已全额计提坏账准备或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回的应收账款。
- 4、 本报告期无实际核销的应收账款。
- 5、 期末应收账款中无持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位欠款。
- 6、 应收账款中欠款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	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	76,650,000.00	注	5.79
2.交通银行股份有限公司广东省分行	客户	60,594,170.00	1-2年	4.58
3.广州安尚物业管理有限公司	客户	41,882,742.00	1年以内	3.17
4.赵从春	客户	23,824,800.00	1年以内	1.80
5.天津博慕达机械设备有限公司	客户	20,449,934.00	1年以内	1.55
合计		223,401,646.00		16.89

注：应收招商银行股份有限公司广州分行售房款，其中账龄1年以内的金额13,144,381.18元，3年以上金额63,505,618.82元。

- 7、 期末无应收关联方账款。
- 8、 期末无因金融资产转移而终止确认的应收款项。
- 9、 本年度无全部终止确认的被转移的应收款项情况。
- 10、 本期无以应收款项为标的进行证券化的交易。

（四） 预付款项

- 1、 预付款项按账龄列示：

账龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内（含1年）	16,084,097,210.14	80.10	12,137,792,019.68	73.93

账龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1-2年(含2年)	1,959,141,976.97	9.76	3,106,711,609.97	18.92
2-3年(含3年)	1,540,135,850.05	7.67	511,017,988.18	3.11
3年以上	496,770,044.80	2.47	663,025,290.50	4.04
合计	20,080,145,081.96	100.00	16,418,546,908.33	100.00

注：预付超过1年的款项主要为房地产项目合作款、工程款等，因在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	账面余额	时间	未结算原因
1. 奥园集团（广州）有限公司	无关联	1,776,137,938.36	1年以内	项目合作款
2. 重庆市土地和矿业权交易中心	无关联	1,343,556,183.41	1年以内	地价款
3. 北京市国土资源局	无关联	1,097,438,100.00	1年以内	地价款
4. 广州市冼村实业有限公司	无关联	1,024,000,000.00	注	拆迁款及旧城改造款
5. 大连市土地储备中心	无关联	1,000,000,000.00	1年以内	地价款
合计		6,241,132,221.77		

注：预付广州市冼村实业有限公司拆迁款及旧城改造款中，账龄1年以内的金额622,000,000.00元，1-2年的金额402,000,000.00元。

3、 期末预付款项中无持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位欠款。

（五） 其他应收款

1、 其他应收款账龄分析：

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	3,553,185,344.32	73.79	48,430,734.05	1.36	1,338,083,984.22	51.49	43,101,427.21	3.22
1-2年(含2年)	436,116,697.40	9.06	21,805,834.87	5.00	950,695,258.88	36.58	28,125,224.13	2.96
2-3年(含3年)	679,482,378.17	14.11	17,595,255.67	2.59	164,049,325.31	6.31	8,202,466.27	5.00
3年以上	146,416,099.20	3.04	7,320,804.96	5.00	146,126,257.63	5.62	7,306,312.88	5.00
合计	4,815,200,519.09	100.00	95,152,629.55	1.98	2,598,954,826.04	100.00	86,735,430.49	3.34

2、 其他应收款按种类披露：

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	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	2,912,147,928.05	60.48			803,532,616.33	30.92		
2.按组合计提坏账准备的其他应收款：								
组合中按余额百分比法计提坏账准备的其他应收款	1,903,052,591.04	39.52	95,152,629.55	5.00	1,734,708,609.71	66.74	86,735,430.49	5.00
组合小计	1,903,052,591.04	39.52	95,152,629.55	5.00	1,734,708,609.71	66.74	86,735,430.49	5.00
3.单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					60,713,600.00	2.34		
合计	4,815,200,519.09	100.00	95,152,629.55		2,598,954,826.04	100	86,735,430.49	

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
1.信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“信保有限合伙”）	617,862,187.41			注 1
2.信保高雅（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	476,678,100.00			注 1
3.南京学尚置业有限公司（“南京学尚”）	465,159,849.20			注 2
4.天津融创置地有限公司	385,544,794.75			注 1
5.上海绿地集团成都置业有限公司	327,577,264.72			注 1
6.武汉清能意盛置业有限公司（“武汉清能”）	282,700,000.00			注 2
7.佛山南海恒城置业发展有限公司	240,293,628.44			注 1
8.福州中鼎投资有限公司（“福州中鼎”）	116,332,103.53			注 2
合计	2,912,147,928.05			

注 1：信保有限合伙、信保高雅（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）、天津融创置地有限公司、上海绿地集团成都置业有限公司、佛山南海恒城置业发展有限公司均为为本公司子公司的少数股东，在子公司有资金结余的情况下，为提高资金使用效益，各方股东按股权比例调出资金使用，由于股东之间相互制约、权利义务对等，因而未计提坏账准备。

注 2：南京学尚、武汉清能为公司的合营企业，福州中鼎为公司的联营企业，公司按照相关项目合作协议，按股权比例对等投入款项，期末采用个别认定法进行减值测试，由于公司能有效参与上述合营企业与联营企业的经营管理，且其开发的房地产项目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。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	968,614,680.99	5.00	48,430,734.05
1-2 年 (含 2 年)	436,116,697.40	5.00	21,805,834.87
2-3 年 (含 3 年)	351,905,113.45	5.00	17,595,255.67
3 年以上	146,416,099.20	5.00	7,320,804.96
合计	1,903,052,591.04		95,152,629.55

期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款。

- 3、 本期无转回或收回其他应收款情况。
- 4、 本报告期无实际核销的其他应收款情况。
- 5、 期末其他应收款中无持本公司 5% 以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位欠款。
- 6、 其他应收款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
信保有限合伙	关联方 (注)	617,862,187.41	1 年以内	12.83	与子公司合作方股东的往来款
信保高雅 (天津) 股权投资 基金合伙企业 (有限合伙)	无关联	476,678,100.00	1 年以内	9.90	与子公司合作方股东的往来款
南京学尚	本公司的合营企业	465,159,849.20	1 年以内	9.66	投入合营企业的项目开发资金 往来
天津融创置地有限公司	无关联	385,544,794.75	1 年以内	8.01	与子公司合作方股东的往来款
上海绿地集团成都置业有限公司	无关联	327,577,264.72	2-3 年	6.80	与子公司合作方股东的往来款
合计		2,272,822,196.08		47.20	

注：详见七、（四）本公司的其他关联方情况。

7、 应收关联方账款情况：

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款总额的比例 (%)
信保有限合伙	同上	617,862,187.41	12.83
南京学尚	本公司的合营企业	465,159,849.20	9.66
武汉清能	本公司的合营企业	282,700,000.00	5.87
福州中鼎	本公司的联营企业	116,332,103.53	2.42
福建中联盛房地产开发有限公司 (“福建中联盛”)	本公司的合营企业	225,333.35	
合计		1,482,279,473.49	30.78

- 8、 期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款情况。
- 9、 本年无全部终止确认的被转移的其他应收款情况。
- 10、 本年无以其他应收款为标的进行证券化的交易。

（六） 存货

1、 存货分类：

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
开发成本	199,176,053,043.46		199,176,053,043.46	177,164,086,151.53		177,164,086,151.53
开发产品	15,324,771,180.54		15,324,771,180.54	12,452,671,938.43		12,452,671,938.43
原材料	21,367,312.27		21,367,312.27	26,290,380.58		26,290,380.58
低值易耗品	1,009,237.36		1,009,237.36	774,612.43		774,612.43
合计	214,523,200,773.63		214,523,200,773.63	189,643,823,082.97		189,643,823,082.97

（1） 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额（万元）	期末余额	年初余额
广州保利西海岸（含星海花园）	2009年9月	2014年12月	1,008,557.87	4,202,152,533.11	5,997,599,769.89
广州保利公园九里	2011年11月	2015年12月	360,104.16	2,734,806,475.46	2,493,362,132.65
广州保利塞纳维拉	2012年4月	2015年10月	177,493.70	1,280,892,492.45	1,005,704,642.18
广州保利香槟公馆	2011年11月		52,219.35		426,034,078.91
广州保利中达广场	2010年9月	2014年6月	153,054.39	1,229,708,328.20	1,108,782,418.52
广州保利总部基地项目	2010年10月	2013年12月	47,439.00	174,161,411.56	147,011,802.12
广州保利世界贸易中心	2006年12月	2015年12月	467,300.88	15,031,976.89	4,260,497.93
广州保利克洛维广场	2009年9月	2015年12月	250,626.73	1,369,678,239.30	1,195,920,176.69
中山保利春天里	2012年1月	2016年12月	396,560.26	1,426,881,369.77	1,191,142,953.54
中山保利国际广场	2012年5月	2016年12月	538,606.44	1,528,014,455.61	1,332,683,828.67
广州保利云禧	2012年6月	2015年6月	490,078.15	4,021,577,209.41	3,902,919,629.80
广州保利紫薇花园	2006年4月	2013年12月	52,294.00		9,648,575.35
广州保利中汇广场	2010年9月		96,745.00		327,763,433.92
广州保利天悦	2010年12月	2016年6月	1,810,718.00	4,816,412,363.13	4,025,462,489.88
广州增城保利东江首府	2010年5月	2015年12月	688,503.07	2,921,962,060.95	3,028,723,848.42
广州保利中辰广场	2008年7月	2013年12月	58,839.93	46,057,961.43	83,157,746.31
珠海保利海上五月花（原唐家湾项目）	2013年12月	2016年12月	352,529.13	1,743,026,380.98	868,767,970.00
广州科学城项目	2013年9月	2017年12月	374,740.59	1,700,069,919.79	1,066,000,000.00
广州保利松鹤街项目	2013年9月	2015年12月	63,501.98	401,531,761.54	387,718,500.00
广州保利番禺汉溪村项目	2013年9月	2017年12月	765,552.84	14,109,422.48	
广州从化保利温泉村项目	2013年12月	2017年12月	166,847.61	257,285,061.21	

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额（万元）	期末余额	年初余额
广州金融城起步区 A005-2 地块	2014 年 6 月	2016 年 12 月	353,794.00	394,665,646.00	
佛山保利东湖林语	2010 年 6 月	2014 年 12 月	154,169.00	1,334,084,191.58	1,500,094,421.09
佛山保利香槟花园	2010 年 10 月	2014 年 6 月	184,943.47	298,810,281.52	614,032,174.98
佛山保利外滩一号	2010 年 6 月	2013 年 12 月	211,317.00	863,507,608.27	1,052,516,131.11
佛山保利东湾一期	2012 年 6 月	2016 年 12 月	494,468.00	2,809,341,139.10	2,629,027,537.62
佛山保利东湾二期	2010 年 9 月	2015 年 12 月	503,981.00	1,754,552,359.34	1,927,067,439.43
佛山保利紫山花园	2013 年 6 月	2015 年 6 月	180,708.27	681,021,651.92	593,105,561.95
佛山保利拉菲	2011 年 4 月	2014 年 12 月	137,103.61	877,582,311.01	838,728,881.71
佛山保利中环	2011 年 5 月	2015 年 6 月	562,487.34	2,465,634,363.72	2,396,083,573.68
佛山保利公馆	2012 年 9 月	2015 年 12 月	511,203.30	2,044,129,938.86	1,944,763,606.01
佛山保利东滨花园（原新城项目）	2013 年 6 月	2015 年 12 月	597,092.04	2,374,903,607.08	1,996,485,547.09
佛山顺德新城 A11 地块	2013 年 12 月	2016 年 12 月	336,223.00	438,818,211.16	
佛山保利西雅图（原三山大道项目）	2013 年 9 月	2017 年 12 月	379,232.38	982,856,733.71	472,598,500.00
江门保利大都会（滨江新区项目）	2013 年 6 月	2020 年 12 月	763,685.13	1,155,712,131.85	660,696,506.70
清远保利花园	2013 年 7 月	2018 年 12 月	338,529.00	230,738,582.81	
沈阳保利海上五月花	2011 年 3 月	2014 年 6 月	293,976.11	1,113,672,511.36	987,510,011.68
沈阳保利上林湾	2007 年 5 月	2013 年 12 月	196,259.94	55,341,494.63	28,450,805.81
沈阳保利溪湖林语	2010 年 4 月	2015 年 12 月	390,513.65	857,764,083.49	768,687,465.21
沈阳保利康桥	2011 年 5 月	2013 年 12 月	119,727.85	79,426,779.26	719,046,057.96
丹东保利锦江林语	2009 年 3 月	2015 年 12 月	141,375.00	660,615,096.53	530,169,930.78
沈阳保利心语花园	2008 年 6 月	2015 年 12 月	241,174.76	163,486,505.58	325,133,364.70
营口保利香槟花园	2011 年 4 月	2016 年 6 月	299,127.03	505,563,872.01	440,649,889.42
沈阳保利十二橡树庄园	2009 年 3 月	2013 年 12 月	100,133.13	164,588,084.60	178,294,573.95
沈阳保利香槟花园	2013 年 5 月	2017 年 12 月	284,443.89	1,151,692,969.57	605,098,696.47
沈阳保利茉莉公馆（原满融项目）	2013 年 9 月	2016 年 12 月	225,403.69	622,174,096.05	
沈阳保利白沙林语	2013 年 9 月	2018 年 12 月	208,928.47	168,493,328.83	
大连保利西山林语	2012 年 9 月	2015 年 11 月	329,419.14	1,834,631,231.35	1,679,922,248.52
大连保利南关岭项目	2013 年 9 月	2015 年 12 月	54,548.52	153,370,346.94	
包头保利花园	2006 年 6 月	2013 年 12 月	288,704.61	1,041,233.54	45,625,141.81
包头保利南海公园	2012 年 5 月	2015 年 6 月	93,700.00	1,576,949,276.24	1,435,820,913.34
包头保利香槟花园	2012 年 9 月	2014 年 12 月	59,049.22	322,127,165.76	278,366,811.83
包头保利拉菲公馆	2009 年 4 月	2013 年 12 月	227,342.00	897,365,407.83	846,193,384.56
北京保利罗兰香谷	2011 年 10 月	2014 年 6 月	144,367.69	1,254,606,406.89	1,123,447,281.69
北京保利芳华家园	2012 年 6 月	2014 年 6 月	52,309.08	282,484,958.48	203,322,182.09
北京保利西山林语	2007 年 4 月	2013 年 12 月	357,446.41	24,009,129.18	24,009,129.18
北京保利东郡	2010 年 9 月	2013 年 12 月	430,882.00	3,298,469,288.18	3,779,398,163.60
北京保利春天里	2011 年 10 月	2015 年 3 月	538,925.20	3,747,464,213.88	3,603,056,653.51
北京保利中央公园	2011 年 7 月	2015 年 12 月	879,289.71	6,469,257,510.84	6,063,911,080.60
北京保利枫丹一号（原亦庄项目）	2013 年 6 月	2015 年 12 月	537,812.46	3,211,265,581.63	3,082,874,563.00
北京保利海德公园（原蓟门桥项目）	2013 年 9 月	2015 年 12 月	287,194.03	1,946,942,462.16	1,853,892,813.40
北京保利熙悦春天（原生物医药基地项目）	2013 年 6 月	2015 年 12 月	267,400.82	1,426,995,622.04	1,380,005,600.00

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额（万元）	期末余额	年初余额
上海保利香槟花园	2004年12月	2015年12月	188,483.16	847,709,408.93	751,187,762.04
上海保利海上五月花	2007年4月	2013年12月	218,743.98	25,757,931.26	14,441,395.70
上海保利梧桐语	2010年9月	2013年12月	89,146.00	149,989,042.89	253,754,186.03
上海保利国际中心	2012年8月	2015年12月	651,254.00	3,329,130,901.76	3,272,468,357.91
上海保利蔚蓝林语	2011年8月	2015年12月	252,409.00	1,538,359,611.18	1,491,941,478.15
嘉兴保利西塘越	2011年9月	2015年12月	152,978.00	387,124,538.18	237,794,333.51
南通保利香槟国际	2011年7月	2015年12月	325,404.88	2,015,173,180.54	1,908,537,748.08
上海保利茉莉公馆	2011年3月	2015年12月	489,748.23	1,676,210,037.65	3,253,568,034.62
上海保利马桥景城·雅苑	2012年7月	2014年12月	110,240.93	338,095,085.09	340,734,299.75
上海保利马桥景城·紫苑	2012年3月	2014年10月	73,633.97	372,224,807.30	316,779,389.35
上海保利徐汇滨江项目	2013年12月	2016年6月	767,784.44	4,642,163,178.69	3,608,922,170.00
上海保利森兰外高桥项目	2013年6月	2016年6月	385,025.40	2,257,373,195.50	2,127,719,150.00
武汉保利心语	2007年1月	2014年6月	306,538.87	54,157,665.19	51,328,303.40
武汉保利海上五月花	2009年6月	2014年12月	180,782.83	224,037,653.57	292,224,545.84
武汉保利拉菲	2011年1月	2014年12月	138,126.00	527,373,298.06	407,338,368.39
武汉保利香槟国际	2011年7月	2014年12月	179,819.88	1,268,810,714.61	1,142,028,544.58
武汉保利马湖项目	2011年6月	2015年6月	345,770.42	1,091,565,567.75	1,037,225,071.66
武汉保利中央公馆	2011年8月	2015年6月	339,334.33	1,262,567,955.67	1,049,595,273.34
黄冈保利壹号公馆	2011年6月		34,961.28		148,084,208.97
武汉保利公园九里	2012年6月	2016年6月	548,488.99	2,817,467,879.51	2,500,707,407.43
武汉保利关山村项目	2013年5月	2017年12月	811,315.00	2,482,417,800.20	1,917,141,338.40
武汉保利圆梦城	2008年4月	2015年12月	553,825.51	458,481,493.28	510,936,173.89
湖南保利洞庭东岸	2007年9月		40,013.46		46,094,921.63
长沙保利麓谷林语	2009年3月	2013年12月	557,702.94	207,082,932.20	528,097,599.15
长沙保利国际广场	2011年3月	2014年12月	555,483.17	2,823,799,571.36	2,695,609,573.50
长沙保利西海岸（原滨江 B7 项目）	2013年12月	2017年12月	901,395.29	1,872,426,154.52	
长沙保利香槟国际	2013年12月	2018年12月	395,573.00	666,162,825.09	
郴州保利苏仙林语（原苏仙岭项目）	2013年12月	2016年6月	86,078.31	259,615,744.50	
重庆保利花园	2004年8月	2014年12月	338,788.20	267,725,868.74	192,140,269.45
重庆保利香槟花园	2005年4月	2014年12月	176,519.00	64,680,903.63	75,030,592.83
重庆保利椰风半岛	2011年6月		47,912.83		316,719,220.93
重庆保利江上明珠	2010年8月	2015年12月	832,360.80	3,968,063,418.02	3,907,342,280.50
重庆保利香雪花园	2010年8月	2014年12月	367,425.00	1,935,206,310.40	1,689,303,566.96
重庆保利可爱岛	2011年3月		55,793.95		474,831,169.73
重庆保利港湾国际	2010年7月	2013年12月	126,549.34	2,107,947.44	9,547,014.03
重庆保利花半里	2012年6月	2015年12月	325,253.73	1,947,925,017.59	1,762,473,210.12
重庆保利爱尚里	2013年6月	2017年6月	581,311.00	1,705,683,111.67	931,809,294.55
重庆保利林语溪（原巴南李家沱项目）	2013年9月	2015年12月	112,179.09	487,391,399.98	230,372,000.00
重庆保利长寿项目	2013年12月	2016年6月	109,369.39	285,262,940.04	
长春保利罗兰香谷	2007年8月	2013年12月	227,911.98	99,323,700.00	50,816,252.57
长春保利百合香湾	2010年6月	2013年12月	186,811.99	541,219,749.89	360,334,191.15

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额（万元）	期末余额	年初余额
南昌保利铭雅欧洲城		2013年12月	204,478.00	80,014,121.46	146,824,913.28
南昌保利半山国际花园	2010年10月	2015年12月	612,646.90	988,413,680.36	705,980,111.61
成都保利石象湖项目	2012年4月	2015年12月	335,075.78	889,631,435.32	818,457,597.44
成都保利心语花园（含国际广场）	2010年4月	2019年12月	484,930.28	534,345,673.57	753,625,455.93
成都保利香雪	2011年3月		141,603.15		975,305,858.27
成都保利康桥	2011年8月	2014年12月	274,683.00	2,299,617,427.53	2,221,586,416.60
成都保利狮山水库项目	2013年12月	2016年6月	164,292.09	621,726,333.67	411,679,705.33
成都保利贝森公馆	2011年9月	2014年12月	82,627.00	778,816,348.80	750,801,167.18
成都保利花园	2010年5月	2014年12月	393,236.64	539,013,964.20	907,828,428.22
成都保利公园198	2008年4月	2014年12月	817,094.79	2,364,746,783.13	2,027,111,572.95
成都保利香槟国际	2011年5月	2014年6月	167,838.90	239,723,329.27	1,004,568,613.31
成都保利百合公馆	2013年3月	2015年12月	157,050.79	1,055,605,880.60	940,219,752.53
德阳保利国际城（含一、二期）	2011年6月	2016年12月	780,380.14	2,263,254,989.83	1,876,481,465.97
成都保利城	2011年9月	2015年12月	297,721.81	1,431,890,303.55	1,181,208,765.65
成都保利香槟光华	2012年12月	2014年12月	124,808.01	778,398,034.69	637,894,244.57
成都保利梧桐语	2013年6月	2015年12月	94,844.80	713,652,611.03	341,995,118.08
成都保利叶语	2013年3月	2016年12月	193,942.46	755,375,040.06	338,107,852.36
成都保利春天花语	2013年4月	2017年12月	126,582.32	457,213,775.65	27,066,022.16
成都保利玫瑰花园	2013年5月	2016年12月	225,419.59	880,206,089.31	
遂宁保利江语城	2013年6月	2016年12月	152,207.51	324,854,009.97	
上海保利叶之林	2011年12月	2016年12月	481,727.00	3,049,985,211.05	2,952,586,843.25
上海保利叶语	2010年8月	2014年12月	443,982.79	965,386,075.83	1,527,278,863.10
杭州保利江语海	2010年6月		165,127.00		1,461,014,799.55
杭州保利香槟国际	2011年1月	2013年12月	96,183.70	806,595,187.66	760,710,742.51
杭州保利玫瑰湾	2011年6月	2013年12月	138,915.00	1,117,749,330.71	1,029,120,764.91
杭州保利城市果岭	2011年12月	2014年12月	129,936.32	916,703,790.69	848,821,856.46
杭州保利霞飞郡	2011年12月	2013年12月	214,628.46	1,810,221,210.54	1,720,201,447.21
杭州保利东湾	2008年3月	2013年12月	594,479.14	999,761,038.52	721,279,992.37
宁波保利滨湖天地	2012年4月	2017年6月	498,366.00	1,862,364,496.34	1,413,240,467.68
绍兴保利湖畔林语	2011年10月	2015年12月	172,834.94	1,325,804,721.96	1,251,181,646.46
杭州保利普福项目	2013年12月	2015年12月	156,338.43	970,529,966.03	155,045,000.00
浙江保利罗兰香谷	2013年12月	2016年12月	175,639.44	442,009,500.00	
天津保利玫瑰湾	2010年9月	2015年3月	540,629.59	1,654,892,023.46	1,762,812,547.14
天津保利海棠湾	2011年1月	2014年6月	190,500.00	478,105,411.81	995,992,341.46
天津保利海河大观	2012年9月	2015年9月	565,445.86	3,330,664,396.77	3,181,716,480.24
天津保利香颂湖	2013年12月	2016年6月	106,429.29	274,466,618.69	
青岛保利海上罗兰	2011年6月	2015年12月	321,698.31	1,679,075,673.23	1,439,007,455.84
青岛保利香槟国际	2012年9月	2015年6月	159,960.52	968,136,169.70	869,440,680.75
青岛保利里院里	2010年8月	2013年12月	161,309.50	7,943,985.15	459,792,271.76
青岛保利漫月山（原香港东路项目）	2013年9月	2015年12月	137,779.39	960,709,345.22	
青岛保利叶公馆	2013年9月	2016年12月	252,300.98	853,936,677.18	

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额（万元）	期末余额	年初余额
青岛保利东李项目	2013年9月	2016年12月	201,999.01	721,233,385.51	
长春保利香槟花园	2011年11月	2014年12月	138,132.00	317,593,073.68	646,983,699.41
长春保利林语	2010年6月	2013年12月	233,715.81	647,011,352.22	594,834,923.63
长春保利拉菲公馆	2012年9月	2015年12月	200,615.59	784,996,270.82	694,957,053.02
长春保利净月项目	2013年9月	2015年12月	43,473.00	194,907,240.59	124,000,747.93
通化保利罗兰香谷（原吉林通化项目）	2013年12月	2016年12月	167,626.55	245,237,929.69	244,596,669.55
长春保利中央公园	2013年9月	2016年12月	231,419.18	859,807,925.00	
长春保利春天里	2013年9月	2016年6月	95,607.40	292,733,554.00	
阳江保利罗兰香谷	2009年9月	2013年12月	92,676.82	13,106,543.15	2,721,367.73
阳江保利银滩项目	2010年9月	2015年12月	356,787.00	1,695,833,181.11	1,256,775,073.73
南京保利香槟国际	2010年6月	2013年12月	288,041.93		813,320,625.54
无锡保利香槟国际	2010年11月	2015年6月	270,094.20	1,103,710,904.57	1,031,463,080.50
常州保利公园九里	2013年8月	2015年12月	143,047.07	537,457,830.04	533,700,514.40
南京保利罗兰香谷	2011年8月	2014年12月	156,267.36	1,171,855,744.79	1,031,681,731.97
连云港保利海上五月花	2011年6月	2015年12月	132,597.31	582,521,215.81	554,513,202.28
南京保利梧桐语	2011年12月	2014年12月	248,244.49	1,533,535,758.68	1,351,736,724.16
南京保利紫晶山	2010年9月	2013年12月	333,885.88	648,569,871.66	1,655,366,648.94
南京保利紫荆公馆（原江心洲项目）	2013年12月	2015年12月	111,515.21	633,768,787.41	439,138,849.80
南京保利罗兰春天（原仙林湖北角项目）	2013年6月	2016年12月	170,364.58	865,915,006.87	407,158,862.35
南京保利中央公园	2014年2月	2017年12月	497,585.03	1,741,227,661.03	
无锡保利飞马纺织项目	2013年12月	2015年12月	195,505.71	435,040,786.50	
珠海保利香槟国际	2011年8月	2015年8月	232,788.83	1,471,591,861.69	1,208,757,647.01
东莞保利红珊瑚	2012年2月	2014年12月	170,826.38	705,045,435.48	1,196,180,244.12
东莞保利林语（原樟木头项目）	2013年6月	2016年12月	273,169.05	663,819,706.65	571,235,652.41
南昌保利香槟国际	2011年11月	2013年12月	255,599.16	1,041,511,844.55	839,231,952.18
南昌保利东湾国际花园	2010年8月	2013年12月	164,254.63	234,312,655.99	332,080,920.39
南昌保利百合花园	2013年12月	2015年12月	41,039.54	211,546,769.20	102,251,635.00
合肥保利香槟国际	2012年4月	2015年12月	395,768.76	1,910,418,839.07	1,749,010,009.12
合肥保利拉菲公馆	2012年10月	2015年7月	282,073.93	1,370,167,925.64	1,235,800,880.25
合肥保利海上五月花	2013年10月	2018年6月	440,459.47	899,139,926.00	
合肥保利梧桐语	2013年10月	2016年12月	75,602.00	80,378,380.50	
郑州保利百合花园	2012年2月	2014年12月	103,849.46	755,636,110.25	608,406,102.16
郑州保利海上五月花（原惠济区项目）	2013年12月	2016年6月	161,783.58	687,776,785.56	
石家庄保利花园	2013年3月	2018年12月	636,679.01	2,368,429,917.06	2,162,266,361.13
三亚保利论坛项目	2013年12月	2016年6月	309,894.13	749,992,359.07	8,082,858.33
福州保利西江林语	2013年8月	2017年12月	289,777.02	1,357,795,596.48	672,894,169.86
西安保利春天里（原曲江项目）	2013年9月	2016年6月	203,447.60	575,175,987.26	563,391,774.77
西安保利金香槟（原三桥项目）	2013年12月	2016年6月	143,388.91	285,211,024.14	130,019,409.00
西安保利拉菲公馆	2013年9月	2016年12月	340,663.54	831,111,853.27	669,809,661.33
合计				199,176,053,043.46	177,164,086,151.53

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
广州保利北京大厦	2001年9月	3,564,058.43			3,564,058.43
广州保利红棉花园	2001年12月	1,512,465.36			1,512,465.36
广州保利大厦	2006年4月		49,998.00		49,998.00
广州保利白云山庄	2002年12月	4,100,360.37	48,808.20		4,149,168.57
广州保利百合花园	2005年4月	4,045,533.80	26,853,016.00		30,898,549.80
广州保利百合花园二期	2007年4月	12,886,984.82			12,886,984.82
广州保利香槟花园	2005年11月	2,620,669.43	1,150,000.00		3,770,669.43
广州保利香雪山	2011年9月	123,598,212.12	72,238,503.45	8,941,992.11	186,894,723.46
广州保利西子湾	2010年12月	69,024,272.30	4,781,389.49		73,805,661.79
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	238,254,314.83			238,254,314.83
广州保利林海山庄	2010年2月	112,581,995.46	3,146,765.86		115,728,761.32
广州保利中心	2010年7月	67,904,396.87	9,122,834.48		77,027,231.35
广州保利公馆2010	2011年9月	82,920,565.48	1,786,538.65		84,707,104.13
广州保利春天里	2011年11月	11,781,249.19			11,781,249.19
广州保利香槟公馆	2013年6月		563,450,224.00	483,503,171.96	79,947,052.04
广州保利紫薇花园	2013年12月	15,111,696.90	27,235,840.87	28,870,388.58	13,477,149.19
广州保利心语花园	2010年6月	39,171,334.76			39,171,334.76
广州增城保利壹号公馆	2010年12月	34,929,921.90	52,101,868.70		87,031,790.60
广州保利V座	2012年6月	100,262,019.07	116,662,128.43		216,924,147.50
广州保利中宇广场	2011年4月	45,632,056.53	4,563,310.42		50,195,366.95
广州保利中环广场	2011年9月	101,128,404.73	38,018,753.13		139,147,157.86
广州保利中汇广场	2013年5月	83,418,662.40	436,163,662.84	151,093,785.77	368,488,539.47
广州保利中辰广场	2013年12月	40,010,019.54	37,796,213.12		77,806,232.66
广州保利西海岸（含星海花园）	2014年12月	142,212,634.16	2,021,903,702.27	2,162,121,766.23	1,994,570.20
广州增城保利东江首府	2015年12月		612,210,900.00	600,844,141.50	11,366,758.50
东莞保利红珊瑚	2014年12月		586,348,120.60	377,271,051.20	209,077,069.40
广州保利世界贸易中心	2015年12月	76,947,000.17			76,947,000.17
南海保利水城	2011年6月	222,817,446.27	9,371,957.39		232,189,403.66
南海保利花园	2011年6月	43,191,835.74	48,474,092.88		91,665,928.62
南海保利星座	2010年5月	40,887,015.79			40,887,015.79
佛山保利东湖林语	2014年12月	3,385,456.81	305,570,269.19	264,520,020.62	44,435,705.38
顺德保利百合花园	2011年7月	4,554,062.98		3,692,470.05	861,592.93
佛山保利香槟花园	2014年6月	156,598,905.39	407,048,830.13	372,568,277.85	191,079,457.67
阳江保利罗兰香谷	2013年12月	129,871,534.98	4,086,653.32		133,958,188.30
阳江保利银滩项目	2015年12月	551,098,921.59		328,310,410.93	222,788,510.66
佛山保利外滩一号	2013年12月	231,757,261.79	346,224,849.64	286,789,718.55	291,192,392.88
佛山保利东湾二期	2015年12月	87,059,568.90	372,205,982.85	427,409,328.74	31,856,223.01
佛山保利中环	2015年6月		239,433,267.98	197,932,510.25	41,500,757.73

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
沈阳保利花园	2012年6月	54,589,771.86		4,842,447.12	49,747,324.74
沈阳海棠花园	2007年7月	4,210,878.12	345,126.50		4,556,004.62
沈阳保利海上五月花	2014年6月	137,626,195.76		99,938,015.67	37,688,180.09
沈阳保利上林湾	2013年12月	33,131,250.17	5,811,705.95		38,942,956.12
丹东保利锦江林语	2015年12月	83,871,909.78			83,871,909.78
沈阳保利溪湖林语	2015年12月	447,065,346.37	280,296.59	257,991,611.86	189,354,031.10
沈阳保利康桥	2013年12月		696,029,586.37	148,253,069.51	547,776,516.86
沈阳保利心语花园	2015年12月	86,047,607.28	206,255,954.77	253,050,723.62	39,252,838.43
沈阳保利十二橡树庄园	2013年12月	76,106,157.44	24,411,668.09		100,517,825.53
大连保利西海岸	2012年12月	577,152,938.68		42,663,913.72	534,489,024.96
营口保利香槟花园	2016年6月	226,510,750.13	56,789,467.85	71,162,257.07	212,137,960.91
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	11,601,553.73			11,601,553.73
北京保利西山林语	2013年12月	82,226,891.32	86,148.37	6,816,097.56	75,496,942.13
北京保利茉莉公馆	2012年12月	133,926,345.25	9,132,317.56	8,018,891.49	135,039,771.32
北京保利嘉园	2011年12月	70,536,643.49	2,514,537.15	8,249,684.91	64,801,495.73
北京保利垄上	2012年12月	18,692,953.66	3,564,408.31		22,257,361.97
北京保利东郡	2013年12月		651,969,783.45	651,969,783.45	
武汉保利花园	2008年7月	36,252,936.22			36,252,936.22
武汉保利十二橡树庄园	2012年12月	135,592,763.01	8,558,599.59	23,519,888.24	120,631,474.36
武汉保利心语	2014年6月	38,280,422.01	5,044,059.29		43,324,481.30
武汉保利海寓	2010年12月		11,940.00	11,940.00	
武汉保利海上五月花	2014年12月	47,380,958.68	139,179,875.53	138,066,571.33	48,494,262.88
武汉保利中央公馆	2015年6月	237,617,514.79		67,527,038.34	170,090,476.45
武汉保利拉菲	2014年12月	205,029,788.50	1,415,756.76	41,913,985.93	164,531,559.33
武汉保利圆梦城	2015年12月	169,379,659.95	141,506,464.09	144,357,640.70	166,528,483.34
武汉保利香槟国际	2014年12月	215,950,924.77		208,494,557.51	7,456,367.26
武汉保利马湖项目	2015年6月	130,208,253.90	151,880,228.74	171,888,977.08	110,199,505.56
黄冈保利壹号公馆	2013年5月	30,022,448.98	192,293,946.68		222,316,395.66
长沙今利园	2002年12月	3,495,925.23			3,495,925.23
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	12,881,681.24	665,993.07		13,547,674.31
长沙保利花园二期	2012年6月	77,874,518.00		5,632,594.73	72,241,923.27
湖南保利洞庭东岸	2013年6月	65,494,653.69		13,821,926.66	51,672,727.03
长沙保利麓谷林语	2013年12月	664,643,858.57	485,058,749.85	746,812,606.24	402,890,002.18
长沙保利润峰云墅	2012年12月	119,657,776.81		70,627,962.36	49,029,814.45
上海保利香槟花园	2015年12月	27,497,744.36		1,842,571.28	25,655,173.08
上海保利西子湾	2010年11月	54,366,284.96	957,099.00	19,689,988.81	35,633,395.15
上海保利海上五月花	2013年12月	10,383,751.96	17,810,165.73	8,594,185.60	19,599,732.09
上海保利林语溪	2011年5月	26,320,026.98		1,284,502.70	25,035,524.28
上海保利叶上海	2013年12月	144,254,032.57	1,857,820.11	83,813,482.15	62,298,370.53
上海保利梧桐语	2013年12月	285,553,110.10	140,574,154.80	44,031,568.30	382,095,696.60

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
上海保利茉莉公馆	2015年12月		1,693,206,146.75	1,233,827,479.38	459,378,667.37
上海保利叶语	2014年12月	96,781,060.16	821,366,974.61	845,078,544.85	73,069,489.92
重庆保利花园	2014年12月	142,319,203.88		1,238,080.92	141,081,122.96
重庆保利香槟花园	2014年12月	122,842,809.59		6,534,536.39	116,308,273.20
重庆保利心语	2011年5月	42,464,913.72	8,934,548.99		51,399,462.71
重庆保利康桥	2011年5月	43,606,466.40	7,090,838.78	116,449.14	50,580,856.04
重庆保利江上明珠	2015年12月	301,171,697.54	399,498,606.21	253,663,259.52	447,007,044.23
重庆国宾上院	2010年3月	16,090,194.82			16,090,194.82
重庆保利港湾国际	2013年12月	341,264,938.50		14,913,063.90	326,351,874.60
重庆保利香雪花园	2014年12月	10,721,345.97	4,873,455.57	7,424,255.15	8,170,546.39
重庆保利椰风半岛	2013年6月		394,349,750.96	393,369,182.88	980,568.08
重庆保利可爱岛	2013年1月		503,101,267.50	501,676,305.00	1,424,962.50
包头保利百合花园	2013年12月	2,160,077.37		518,063.00	1,642,014.37
包头保利拉菲公馆	2013年12月	20,699,907.79		3,121,200.76	17,578,707.03
包头保利花园	2013年12月	21,880,804.42		3,212,682.82	18,668,121.60
南昌保利铭雅欧洲城	2013年12月	130,623,004.50	116,469,249.94	79,131,247.77	167,961,006.67
南昌保利东湾国际花园	2013年12月	116,184,268.36	158,445,951.60	7,703,051.93	266,927,168.03
南昌保利半山国际花园	2015年12月	144,695,823.06		189,877.50	144,505,945.56
南昌保利香槟国际	2013年12月	257,092,291.56	432,210.48		257,524,502.04
长春保利罗兰香谷	2013年12月	60,945,377.19	6,836,115.65	1,711,560.84	66,069,932.00
长春保利百合香湾	2013年12月	75,858,143.46	10,438,468.74		86,296,612.20
长春保利林语	2013年12月	11,040,357.61	92,949,264.72	77,753,714.04	26,235,908.29
长春保利香槟花园	2014年12月	16,860,072.28	458,175,461.18	422,740,863.70	52,294,669.76
成都保利公园198	2014年12月	550,411,901.33		117,044,513.83	433,367,387.50
成都保利金香槟	2011年12月	29,963,537.94		709,101.41	29,254,436.53
成都保利花园	2014年12月	131,877,308.04	520,268,544.97	566,112,211.13	86,033,641.88
成都保利心语花园（含国际广场）	2019年12月	93,676,589.59	389,212,506.75	412,735,370.39	70,153,725.95
成都保利香雪	2013年6月		1,411,296,474.29	688,577,256.33	722,719,217.96
成都保利香槟国际	2014年6月		894,149,608.89	847,614,921.96	46,534,686.93
成都保利中心	2012年6月	394,945,956.07		126,515,697.06	268,430,259.01
天津保利上河雅颂	2013年12月	76,315,729.06		47,819,020.82	28,496,708.24
天津保利海棠湾	2014年6月	69,268,528.08	783,077,588.50	401,037,709.39	451,308,407.19
天津保利玫瑰湾	2015年3月	124,226,119.39	409,993,631.59	343,311,667.24	190,908,083.74
天津保利香槟国际	2013年12月	25,087,951.84	311,797,250.68	219,950,451.36	116,934,751.16
青岛保利百合花园	2011年12月	89,694,082.04		105,703.00	89,588,379.04
青岛保利百合花园西区	2013年4月	114,945,439.61		18,624,634.31	96,320,805.30
青岛保利里院里	2013年12月	55,433,222.00	589,098,614.36	340,085,775.98	304,446,060.38
青岛保利海上罗兰	2015年12月	25,804,668.77		48,788.16	25,755,880.61
杭州保利东湾	2013年12月	507,360,649.15	4,800,000.00	82,151,562.29	430,009,086.86
杭州保利江语海	2013年4月		1,628,998,733.30	920,515,462.67	708,483,270.63
南京保利香槟国际	2013年12月	22,727,406.00	1,057,582,333.36	985,027,934.78	95,281,804.58

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
无锡保利香槟国际	2015年6月	403,344,868.35		101,086,530.08	302,258,338.27
南京保利紫晶山	2013年12月	88,848,057.85	1,247,165,762.17	1,231,809,204.56	104,204,615.46
合计		12,452,671,938.43	23,215,663,696.63	20,343,564,454.52	15,324,771,180.54

2、 资本化利息

报告期末资本化利息余额 9,264,224,217.91 元，本期利息资本化比例为 80.25%。

3、 存货抵押

公司账面价值合计为 5,286,613.21 万元存货已作抵押，具体见附注九、（六）资产抵押。

（七） 长期股权投资

1、 长期股权投资分类如下：

项目	期末余额	年初余额
合营企业	991,107,263.52	530,886,078.88
联营企业	169,039,054.91	164,353,946.73
其他股权投资	535,554,214.53	655,554,214.53
小计	1,695,700,532.96	1,350,794,240.14
减：减值准备		
合计	1,695,700,532.96	1,350,794,240.14

2、合营企业、联营企业相关信息：

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
一、合营企业							
1.福建中联盛	50	50	1,784,323,006.38	1,718,694,419.16	65,628,587.22	370,400,955.00	60,167,317.68
2.天津盛世鑫和置业有限公司（“盛世鑫和”）	50	50	8,080,376,626.71	7,054,491,190.50	1,025,885,436.21	1,059,967,334.21	156,996,608.65
3.长春溪之谷	50	50	1,273,162,130.23	1,032,493,686.96	240,668,443.27	251,733,248.00	53,254,482.61
4.武汉清能	50	50	664,681,866.16	565,400,000.00	99,281,866.16		-718,133.84
5.佛山招商珑原房地产有限公司（“佛山招 珑”）	50	50	774,082,104.60	672,924,222.36	101,157,882.24		1,157,882.24
6.南京学尚	50	50	1,142,901,339.47	943,289,640.40	199,611,699.07		-388,300.93
7.大连保利东港房地产开发有限公司	50	50	150,000,000.00		150,000,000.00		
8.大连盈盛房地产开发有限公司	50	50	100,000,000.00		100,000,000.00		
二、联营企业							
1.信保（天津）股权投资基金管理有限公司 （“信保基金管理”）	40	40	2,798,501,006.89	2,272,525,184.72	525,975,822.17	137,243,294.03	93,186,227.00
2.福州中鼎	40	40	4,158,017,519.44	4,121,030,195.68	36,987,323.76		-19,128,693.57

3、长期股权投资明细情况：

被投资单位	核算方 法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营 企业其他综合收益 变动中享有的份额	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
信保基金管理	权益法	40,000,000.00	141,907,539.81	12,336,585.61		154,244,125.42	40	40				24,000,000.00
盛世鑫和	权益法	200,000,000.00	434,448,463.78	78,484,560.76		512,933,024.54	50	50				

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	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
福建中联盛	权益法	25,000,000.00	2,730,634.76	30,083,658.84		32,814,293.60	50	50				
福州中鼎	权益法	40,000,000.00	22,446,406.92	-7,651,477.43		14,794,929.49	40	40				
长春溪之谷	权益法	25,000,000.00	93,706,980.34	26,627,241.31		120,334,221.65	50	50				
佛山招珑	权益法	50,000,000.00		50,578,941.12		50,578,941.12	50	50				
武汉清能	权益法	50,000,000.00		49,640,933.08		49,640,933.08	50	50				
南京学尚	权益法	100,000,000.00		99,805,849.53		99,805,849.53	50	50				
大连东港	权益法	75,000,000.00		75,000,000.00		75,000,000.00	50	50				
大连盈盛	权益法	50,000,000.00		50,000,000.00		50,000,000.00	50	50				
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	76,802,985.00	76,802,985.00			76,802,985.00	10	10				3,301,232.86
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				
信保有限合伙（注）	成本法	444,000,000.00	564,000,000.00	-120,000,000.00		444,000,000.00						
合计		1,194,625,785.00	1,350,794,240.14	344,906,292.82		1,695,700,532.96						27,301,232.86

注：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）（简称“信保有限合伙”），公司为有限合伙人，共认缴并实际出资 600,000,000.00 元，已累计收回投资 156,000,000.00 元，其中本期收回投资 120,000,000.00 元。

4、 本期无向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况。

5、 本期无以明显高于账面价值的价格出售长期股权投资的情况。

(八) 投资性房地产

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 账面原值合计	5,245,230,980.07	30,864,179.99		5,276,095,160.06
(1) 房屋、建筑物	5,245,230,980.07	30,864,179.99		5,276,095,160.06
(2) 土地使用权				
2. 累计折旧和累计摊销合计	527,273,742.95	92,096,713.89		619,370,456.84
(1) 房屋、建筑物	527,273,742.95	92,096,713.89		619,370,456.84
(2) 土地使用权				
3. 投资性房地产净值合计	4,717,957,237.12	-61,232,533.90		4,656,724,703.22
(1) 房屋、建筑物	4,717,957,237.12	-61,232,533.90		4,656,724,703.22
(2) 土地使用权				
4. 投资性房地产减值准备累计金额合计				
(1) 房屋、建筑物				
(2) 土地使用权				
5. 投资性房地产账面价值合计	4,717,957,237.12	-61,232,533.90		4,656,724,703.22
(1) 房屋、建筑物	4,717,957,237.12	-61,232,533.90		4,656,724,703.22
(2) 土地使用权				

注：

(1) 本期折旧和摊销额人民币 92,096,713.89 元；本期未发生房产减值；

(2) 账面价值为 379,044.73 万元的投资性房地产已作抵押，具体详见附注九、（六）资产抵押。

(九) 固定资产**1、 固定资产情况：**

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	1,624,761,468.34	28,243,556.11	98,776,703.17	1,554,228,321.28
其中：房屋及建筑物	1,262,293,838.23	4,875,000.00	91,446,507.99	1,175,722,330.24
运输工具	154,940,138.60	8,565,765.76	1,195,571.29	162,310,333.07
电子及办公设备	110,602,960.23	12,656,523.85	4,510,913.73	118,748,570.35
其他设备	96,924,531.28	2,146,266.50	1,623,710.16	97,447,087.62
		本期新增	本期计提	
二、累计折旧合计：	246,330,141.60	375,535.17	47,344,351.12	8,482,708.44
其中：房屋及建筑物	63,800,095.90		22,715,898.61	3,443,732.40
				83,072,262.11

项目	年初余额	本期增加		本期减少	期末余额
运输工具	80,838,159.17	188,361.76	10,813,313.90	972,790.48	90,867,044.35
电子及办公设备	59,187,369.74	187,173.41	10,948,702.14	3,048,378.54	67,274,866.75
其他设备	42,504,516.79		2,866,436.47	1,017,807.02	44,353,146.24
三、固定资产账面净值合计	1,378,431,326.74				1,268,661,001.83
其中：房屋及建筑物	1,198,493,742.33				1,092,650,068.13
运输工具	74,101,979.43				71,443,288.72
电子及办公设备	51,415,590.49				51,473,703.60
其他设备	54,420,014.49				53,093,941.38
四、减值准备合计					
其中：房屋及建筑物					
运输工具					
电子及办公设备					
其他设备					
五、固定资产账面价值合计	1,378,431,326.74				1,268,661,001.83
其中：房屋及建筑物	1,198,493,742.33				1,092,650,068.13
运输工具	74,101,979.43				71,443,288.72
电子及办公设备	51,415,590.49				51,473,703.60
其他设备	54,420,014.49				53,093,941.38

注：

- (1) 本期折旧额 47,344,351.12 元，本期无由在建工程转入的固定资产。
- (2) 期末用于抵押的固定资产账面价值为 3,663.75 万元，详见附注九、（六）资产抵押。

- 2、 本期无通过经营租赁租出的固定资产。
- 3、 期末无持有待售的固定资产。
- 4、 期末无未办妥产权证书的固定资产。
- 5、 本期无以明显高于账面价值的价格出售固定资产。

(十) 无形资产

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、账面原值合计	20,847,640.74	1,045,140.56		21,892,781.30
软件	20,847,640.74	1,045,140.56		21,892,781.30
2、累计摊销合计	9,982,506.28	1,928,336.83		11,910,843.11
软件	9,982,506.28	1,928,336.83		11,910,843.11
3、无形资产账面净值合计	10,865,134.46	-883,196.27		9,981,938.19

软件	10,865,134.46	-883,196.27		9,981,938.19
4、减值准备合计				
软件				
5. 无形资产账面价值合计	10,865,134.46	-883,196.27		9,981,938.19
软件	10,865,134.46	-883,196.27		9,981,938.19

注：本期摊销额 1,928,336.83 元。

(十一) 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	本期减少	期末余额	期末减值准备
上海保利	4,769.05			4,769.05	
上海建乔	518,996.21			518,996.21	
保利数码	1,779,460.75			1,779,460.75	
君兰置业	232,946.59			232,946.59	
岳阳保利	95,395.44			95,395.44	
重工监理	50,939.26			50,939.26	
南昌瑞达	7,660,000.00			7,660,000.00	
上海君元		4313.73		4313.73	
合计	10,342,507.30	4313.73		10,346,821.03	

(十二) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额	其他减少的原因
办公楼装修等	36,575,772.80	5,406,924.73	5,605,019.61		36,377,677.92	
合计	36,575,772.80	5,406,924.73	5,605,019.61		36,377,677.92	

(十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(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	40,319,868.95	46,424,431.53
股权投资差额	2,658,297.65	2,658,297.65
内部未实现收益	336,793,525.83	417,498,581.73
预提费用等	145,353,995.57	69,044,484.11
小计	525,125,688.00	535,625,795.02
递延所得税负债：		

股份制改组时评估增值调账应计所得税		
被收购企业计税价值同公允价值差异的递延所得税负债	64,333,399.71	67,550,710.19
小计	64,333,399.71	67,550,710.19

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：	
被收购企业计税价值同公允价值差异的递延所得税负债	257,333,598.84
小计	257,333,598.84
可抵扣差异项目：	
坏账准备	161,279,475.81
股权投资差额	10,633,190.60
内部未实现收益	1,347,174,103.32
预提费用等	581,415,982.27
小计	2,100,502,752.00

(十四) 资产减值准备

项目	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
坏账准备	185,697,726.13		24,418,250.32		161,279,475.81
合计	185,697,726.13		24,418,250.32		161,279,475.81

(十五) 短期借款

1、 短期借款分类：

项目	期末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款	1,133,000,000.00	1,348,000,000.00
信用借款		
合计	1,133,000,000.00	1,348,000,000.00

注：保证借款详见附注九、（一）。

2、 以上借款不存在逾期未偿还情况。

(十六) 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 (含 1 年)	6,245,747,393.70	68.93	10,768,003,819.82	84.17
1-2 年 (含 2 年)	2,136,202,555.64	23.57	1,472,250,360.90	11.51
2-3 年 (含 3 年)	441,732,890.31	4.87	348,144,897.25	2.72
3 年以上	238,098,193.21	2.63	204,488,530.60	1.60
合计	9,061,781,032.86	100.00	12,792,887,608.57	100.00

注：应付账款主要为应付工程款及预提成本、费用等。

- 2、 期末数中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。
- 3、 期末数中无欠关联方款项。
- 4、 账龄超过一年的大额应付账款系房地产项目尚未支付的工程款、质保金等。

(十七) 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 (含 1 年)	87,461,845,662.02	76.52	71,030,393,475.02	78.44
1-2 年 (含 2 年)	24,762,774,237.50	21.66	18,965,451,574.33	20.95
2-3 年 (含 3 年)	2,067,506,213.33	1.81	549,875,304.73	0.61
3 年以上	15,662,901.84	0.01	1,643,112.00	
合计	114,307,789,014.69	100.00	90,547,363,466.08	100.00

2、 预收款项中，预收售房款明细如下：

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
广州保利西海岸 (含星海花园)	3,422,952,183.25	4,159,452,696.67	2014 年 12 月	88.37
广州保利国际广场	18,328,313.90	18,328,313.90		90.00
广州保利中汇广场	371,832,315.00	740,061,391.00		99.00
广州保利中辰广场	49,062,490.00	2,404,890.00	2013 年 12 月	99.57
广州保利心语花园	3,250,247.75	542,247.75		100.00
广州保利林语山庄	51,981,004.36	46,711,004.36		100.00
广州保利紫薇花园	5,170,631.00	5,349,149.00	2013 年 12 月	94.68
广州增城保利壹号公馆	255,000.00	255,000.00		100.00
广州保利 V 座	72,915,900.00	4,500,000.00		95.20
广州保利香雪山	98,565,411.86	92,623,780.86		100.00
广州保利西子湾	285,642.00	285,642.00		100.00
广州保利中环广场	34,212,949.01	33,498,744.01		98.79
广州保利中宇广场	8,728,266.00			100.00

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例（%）
广州保利春天里	1,744,844.00	1,744,844.00		100.00
广州保利中达广场	3,844,685,777.00	2,902,841,629.00	2014年6月	93.09
广州保利中心	7,006,902.18	4,582,178.18		100.00
广州保利花园二期	600,500.00	600,500.00		100.00
广州保利北京大厦	680,492.00	16,992.00		100.00
广州保利世界贸易中心	167,913,088.34	81,480,736.83	2015年12月	96.93
广州保利公馆 2010	2,515,080.00	535,239.00		100.00
广州保利香樟花园	4,275,911.00	2,415,911.00		100.00
广州保利香樟公馆	21,042,289.67	529,543,128.67		98.58
广州保利公园九里	2,977,060,813.00	1,558,825,194.90	2015年12月	91.10
广州保利克洛维广场	1,391,832,251.00	1,355,246,051.18	2015年12月	65.66
广州增城保利东江首府	1,713,400,891.30	1,362,816,125.00	2015年12月	94.88
广州保利林海山庄	15,483,534.60	15,232,305.60		100.00
广州保利麓苑	300,000.00	300,000.00		100.00
广州保利白云山庄	419,451.00	419,451.00		100.00
广州保利红棉花园	68,000.00	68,000.00		100.00
广州保利塞纳维拉	923,786,463.00	83,715,379.00	2015年10月	97.48
广州保利天悦	7,740,210,859.62	4,125,675,949.77	2016年6月	88.86
广州保利云禧	420,729,413.00		2015年6月	58.50
中山保利国际广场	862,861,675.00	439,624,998.00	2016年12月	81.06
中山保利春天里	128,907,124.00	37,068,359.00	2016年12月	66.47
东莞保利红珊瑚	1,052,987,419.00	921,528,801.00	2014年12月	86.74
珠海保利香樟国际	1,278,136,077.00	541,069,805.00	2015年8月	85.91
南海保利花园	21,053,764.08	13,126,305.08		100.00
顺德保利百合花园	6,521,294.00	3,034,019.00		99.95
佛山保利外滩一号	104,112,526.00	149,993,339.00	2013年12月	75.48
佛山保利东湾一期	1,471,856,227.00	924,529,439.00	2016年12月	94.94
佛山保利东湾二期	1,971,324,658.00	2,316,416,729.00	2015年12月	80.49
佛山保利香樟花园	687,319,204.00	878,931,237.68	2014年6月	95.31
佛山保利东湖林语	830,419,465.00	1,008,195,643.00	2014年12月	89.58
南海保利水城	4,509,495.11	303,752.11		100.00
佛山保利中环	1,108,271,646.00	926,340,456.00	2015年6月	94.02
南海保利星座	4,603,659.00	1,836,250.00		100.00
佛山保利公馆	937,928,035.00	214,347,721.00	2015年12月	98.45
佛山保利紫山花园	115,971,613.00		2015年6月	71.09
佛山保利拉菲	121,249,307.00		2014年12月	62.10
佛山保利东滨花园（原新城项目）	187,325,597.00		2015年12月	80.59
武汉保利花园	4,141,746.39	2,407,714.70		100.00
武汉保利十二橡树庄园	59,979,977.00	47,840,392.00		92.54
武汉保利心语	235,566,976.00	146,475,711.00	2014年6月	99.41
武汉保利圆梦城	93,819,534.00	104,667,504.00	2015年12月	90.02
武汉保利海上五月花	512,730,549.00	621,795,315.00	2014年12月	98.17

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例（%）
武汉保利拉菲	875,112,749.00	282,559,308.00	2014年12月	94.83
武汉保利马湖项目	1,432,945,606.85	839,401,633.00	2015年6月	95.70
武汉保利香槟国际	1,292,416,192.00	1,046,126,764.00	2014年12月	93.41
武汉保利中央公馆	1,399,625,046.00	555,790,446.00	2015年6月	91.48
武汉保利海寓	228,300.00	228,300.00		100.00
武汉保利公园九里	1,139,895,556.00	380,729,776.00	2016年6月	87.35
黄冈保利壹号公馆	332,090,790.37	304,292,328.37		96.84
长沙保利花园一期	5,291,798.71	4,821,081.71		99.18
长沙保利花园二期	1,751,204.92	2,742,963.00		99.79
长沙保利麓谷林语	170,934,548.66	740,131,842.80	2013年12月	89.90
长沙保利闽峰云墅	24,596,808.55	38,921,539.55		98.27
湖南保利洞庭东岸	85,638.26	10,638.26		100.00
长沙保利国际广场	2,164,118,942.00	1,629,886,322.70	2014年12月	85.58
沈阳保利海上五月花	883,858,831.00	439,713,981.00	2014年6月	82.03
沈阳保利溪湖林语	515,272,969.38	442,000,382.38	2015年12月	84.91
沈阳保利花园	4,713,128.99	623,779.69		92.23
沈阳海棠花园		120,000.00		98.60
沈阳保利上林湾	148,437,279.40	136,033,110.40	2013年12月	97.85
沈阳保利十二橡树庄园	4,759,866.00	13,029,506.00	2013年12月	87.02
沈阳保利心语花园	105,424,842.00	334,837,768.00	2015年12月	96.40
沈阳保利康桥	130,308,517.00	227,154,660.40	2013年12月	47.03
沈阳保利香槟花园	13,592,658.00		2017年12月	7.29
大连保利西山林语	815,029,649.00	513,519,701.00	2015年11月	65.07
大连保利西海岸	19,321,122.00	24,366,664.00		50.60
营口保利香槟花园	127,359,242.00	84,883,906.00	2016年6月	66.29
北京保利茉莉公馆	277,529,508.00	159,234,077.80		100.00
北京保利垄上	36,720,655.00	33,406,053.00		100.00
北京保利香槟花园	50,000.00	50,000.00		100.00
北京保利百合花园	111,332.00	113,755.00		100.00
北京保利嘉园	21,016,167.16	21,400,538.23		99.07
北京保利西山林语	7,197,542.24	7,263,279.24	2013年12月	98.24
北京保利花园	9,996,113.00	28,996,113.00		100.00
北京保利东郡	3,297,523,210.36	2,786,736,924.36	2013年12月	84.36
北京保利中央公园	6,313,303,149.00	5,401,640,484.00	2015年12月	96.70
北京保利罗兰香谷	1,864,126,079.00	1,403,478,645.00	2014年6月	100.00
北京保利春天里	1,365,665,919.00	489,567,749.00	2015年3月	100.00
北京保利芳华家园	63,264,938.00		2014年6月	100.00
石家庄保利花园	1,295,422,400.00	513,247,186.00	2018年12月	95.91
重庆保利香槟花园	76,230,820.19	71,631,987.19	2014年12月	99.65
重庆保利花园	17,786,735.62	20,867,295.71	2014年12月	99.93
重庆保利康桥	6,862,342.06	629,946.06		98.94
重庆保利心语	322,290.60	322,319.60		100.00

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例（%）
重庆国宾上院	130,004.24	130,004.24		99.80
重庆保利江上明珠	1,758,797,240.40	1,490,302,602.73	2015年12月	81.27
重庆保利香雪花园	2,114,028,295.00	1,398,843,441.94	2014年12月	93.77
重庆保利港湾国际	66,917,160.00	7,279,493.00	2013年12月	87.70
重庆保利可爱岛	97,289.00	658,998,434.00		99.79
重庆保利椰风半岛	5,836,697.00	522,538,395.67		99.69
重庆保利花半里	1,265,127,370.00	686,914,989.00	2015年12月	96.24
重庆保利爱尚里	489,671,347.00		2017年6月	77.99
南昌保利铭雅欧洲城	102,684,707.56	66,336,527.38	2013年12月	91.27
南昌保利东湾国际花园	514,063,142.94	457,616,332.00	2013年12月	93.62
南昌保利半山国际花园	271,080,561.54	27,643,342.04	2015年12月	64.84
南昌保利香槟国际	1,719,623,008.00	987,561,563.00	2013年12月	92.77
上海保利叶语	2,639,788,174.00	3,838,273,996.71	2014年12月	97.32
上海十二橡树庄园	59,962.76	59,962.76		100.00
上海保利西子湾	1,077,681.00	5,029,802.00		98.92
上海保利海上五月花	25,142,191.11	5,151,319.11	2013年12月	96.47
上海保利林语溪	795,924.40	795,924.40		99.61
上海保利叶上海	31,553,290.56	77,674,361.39	2013年12月	92.96
上海保利梧桐语	285,699,646.49	200,149,654.00	2013年12月	73.36
上海保利茉莉公馆	1,878,549,415.00	2,127,132,962.00	2015年12月	89.74
上海保利叶之林	641,227,758.00	56,311,214.00	2016年12月	77.53
上海保利马桥景城·紫苑	67,640,076.00	67,640,076.00	2014年10月	100.00
南通保利香槟国际	655,713,553.00	392,369,809.00	2015年12月	55.79
嘉兴保利西塘越	165,390,268.00	41,788,935.00	2015年12月	44.65
包头保利花园	15,746,019.12	5,330,329.88	2013年12月	97.96
包头保利拉菲公馆	1,597,897,639.00	1,568,975,862.24	2013年12月	97.57
包头保利南海公园	221,870,260.00	126,945,341.00	2015年6月	76.41
包头保利香槟花园	512,499,458.00	276,062,250.00	2014年12月	92.79
长春保利罗兰香谷	32,523,931.39	29,393,779.39	2013年12月	82.70
长春保利百合香湾	840,204,212.00	706,483,309.00	2013年12月	91.79
长春保利林语	298,876,389.47	233,127,877.03	2013年12月	92.40
长春保利香槟花园	125,206,834.89	408,315,416.00	2014年12月	95.32
长春保利净月项目	8,050,000.00	8,050,000.00	2015年12月	
长春保利拉菲公馆	314,615,132.77	83,028,567.78	2015年12月	85.25
成都保利公园198	638,717,917.00	299,781,064.00	2014年12月	89.54
成都保利花园	765,002,435.00	1,131,877,430.00	2014年12月	83.97
成都保利金香槟	269,298.00	269,298.00		81.77
成都保利心语花园（含国际广场）	1,065,499,731.00	1,184,547,466.00	2019年12月	84.18
成都保利中心	1,695,361.50	2,385,361.50		84.57
成都保利香槟国际	410,433,638.00	1,494,092,562.00	2014年6月	84.15
成都保利贝森公馆	301,324,363.00	145,643,541.00	2014年12月	54.58
成都保利香雪	60,650,047.00	1,050,084,724.00		87.07

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
成都保利康桥	618,941,687.00	393,021,155.00	2014年12月	74.40
成都保利城	1,749,229,493.00	1,028,060,486.00	2015年12月	82.49
成都保利石象湖项目	577,513,646.00	421,570,162.00	2015年12月	85.64
成都保利百合公馆	693,438,232.00	159,563,065.00	2015年12月	80.86
成都保利香槟光华	1,126,807,159.00	236,531,689.00	2014年12月	96.74
成都保利叶语	95,993,979.00		2016年12月	83.42
成都保利梧桐语	139,641,003.00		2015年12月	67.87
成都保利春天花语	177,882,244.00		2017年12月	78.72
成都保利玫瑰花语	78,408,105.00		2016年12月	57.36
德阳保利国际城(含一、二期)	1,104,163,776.00	866,234,166.00	2016年12月	69.65
杭州保利江语海	191,161,095.01	1,337,555,595.01		74.98
杭州保利东湾	2,004,181,587.48	1,836,555,152.62	2013年12月	92.58
杭州保利香槟国际	896,817,547.00	817,973,910.00	2013年12月	78.49
杭州保利玫瑰湾	94,404,138.00	20,952,097.00	2013年12月	55.00
杭州保利霞飞郡	1,387,975,490.00	860,030,212.50	2013年12月	69.49
杭州保利城市果岭	316,221,195.00	2,320,000.00	2014年12月	80.49
宁波保利滨湖天地	1,779,522,039.00	1,079,696,372.00	2017年6月	89.22
天津保利香槟国际	16,334,031.37	179,796,628.37	2013年12月	83.94
天津保利玫瑰湾	2,093,736,427.95	1,356,957,632.95	2015年3月	90.82
天津保利上河雅颂	7,782,807.11	8,599,623.62	2013年12月	83.92
天津保利海棠湾	325,687,429.27	369,600,754.06	2014年6月	81.59
天津保利海河大观	1,604,984,476.00	814,588,812.00	2015年9月	55.89
丹东保利锦江林语	301,582,086.98	173,938,395.98	2015年12月	84.78
青岛保利百合花园	3,696,710.55	1,955,211.55		97.01
青岛保利百合花园西区	5,977,541.40	24,047,420.54		94.62
青岛保利里院里	218,050,662.48	557,525,497.48	2013年12月	87.53
青岛保利海上罗兰	2,449,552,355.00	1,766,311,310.00	2015年12月	91.96
青岛保利香槟国际	161,887,029.00		2015年6月	97.34
阳江保利罗兰香谷	121,317,600.34	30,934,593.34	2013年12月	86.45
阳江保利银滩项目	1,212,364,396.80	1,217,396,217.00	2015年12月	72.61
南京保利紫晶山	1,151,991,321.00	2,032,844,498.23	2013年12月	87.58
南京保利香槟国际	5,682,348.46	1,315,473,494.46	2013年12月	92.23
无锡保利香槟国际	172,186,818.01	5,400,130.01	2015年6月	63.63
南京保利罗兰香谷	1,653,670,911.00	992,471,196.00	2014年12月	98.05
南京保利梧桐语	1,491,353,539.00	670,001,993.00	2014年12月	98.62
连云港保利海上五月花	127,754,681.00	106,827,201.20	2015年12月	47.77
郑州保利百合花园	1,188,772,284.00	586,331,416.00	2014年12月	94.76
合肥保利香槟国际	1,807,412,804.00	877,702,309.00	2015年12月	92.14
合肥保利拉菲公馆	1,268,867,136.00	472,577,183.00	2015年7月	98.09
合计	113,767,920,212.09	89,902,401,620.81		

注：预收款项主要是未达到收入确认条件的预收房款。预售比例的计算基数为满足

销售条件的房产，不包含该项目中未开发或正在开发但未达到销售条件的部分。

3、 期末数中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

4、 期末数中预收关联方款项

关联公司名称	期末余额	期初余额
盛世鑫和	289,873.74	65,424,002.73
福州中鼎	25,535,785.22	45,588,221.32
福建中联盛	766,607.00	27,402,595.24
合计	26,592,265.96	138,414,819.29

5、 账龄超过一年的预收款项主要为尚未结算的预收房款。

（十八）应付职工薪酬

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	41,860,024.75	854,742,258.83	851,439,856.24	45,162,427.34
二、职工福利费		37,230,717.72	36,703,689.22	527,028.50
三、社会保险费	28,761,519.77	99,118,399.38	74,146,093.83	53,733,825.32
其中：1. 医疗保险费	478,470.33	20,646,123.15	20,803,129.71	321,463.77
2. 基本养老保险费	1,087,192.43	45,592,254.51	45,728,488.06	950,958.88
3. 年金缴费	27,079,864.04	25,228,902.89		52,308,766.93
4. 失业保险费	61,053.96	3,959,954.31	3,938,212.53	82,795.74
5. 工伤保险费	28,604.76	1,901,919.16	1,908,667.18	21,856.74
6. 生育保险费	26,334.25	1,789,245.36	1,767,596.35	47,983.26
四、住房公积金	1,256,574.02	22,872,776.74	23,178,388.86	950,961.90
五、工会经费和职工教育经费	19,709,840.10	7,896,521.92	5,425,044.23	22,181,317.79
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿		569,554.35	569,554.35	
八、其他	2,534,347.71	33,583,469.24	35,045,241.79	1,072,575.16
其中：以现金结算的股份支付				
合计	94,122,306.35	1,056,013,698.18	1,026,507,868.52	123,628,136.01

期末应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

除“附注八”所述的股份支付外，本期无向职工提供的非货币性福利。

本期发生工会经费和职工教育经费金额 7,896,521.92 元，因解除劳动关系给予补偿 569,554.35 元。

期末应付职工薪酬中应付工资、奖金、津贴等主要系提取的工资、奖金，主要将于下半年支付。

（十九）应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	355,640.10	1,300,648.67
消费税		

税费项目	期末余额	年初余额
营业税	-4,897,489,551.07	-3,429,768,315.73
企业所得税	-1,710,254,269.54	326,484,258.55
个人所得税	7,860,519.58	2,220,718.82
城市维护建设税	-330,841,626.38	-234,634,857.38
房产税	8,793,347.42	3,703,260.00
土地增值税	-1,083,254,085.14	-632,872,772.07
教育费附加	-231,020,537.98	-101,010,857.79
其他税金	-13,713,906.80	-20,019,716.67
合计	-8,249,564,469.81	-4,084,597,633.60

(二十) 应付利息

项目	期末余额	年初余额
公司债券利息	292,753,424.66	143,490,410.96
银行借款利息		7,651,431.98
合计	292,753,424.66	151,141,842.94

(二十一) 应付股利

单位名称	期末余额	年初余额	超过一年未支付原因
广东丰伟房地产开发有限公司	1,142,606.00	1,142,606.00	留存项目周转资金
深圳市友和置业有限公司	3,670,020.00	3,670,020.00	留存项目周转资金
广州市广业工程管理有限公司		1,345,800.00	
合计	4,812,626.00	6,158,426.00	

(二十二) 其他应付款

1、 其他应付款情况

项目	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	15,066,914,258.48	81.15	10,277,025,747.35	67.20
1-2年(含2年)	2,208,159,109.79	11.89	3,766,784,141.86	24.63
2-3年(含3年)	826,505,573.98	4.45	611,226,123.93	4.00
3年以上	466,272,403.86	2.51	636,991,618.25	4.17
合计	18,567,851,346.11	100.00	15,292,027,631.39	100.00

注：其他应付款主要为少数股东投入、保证金、代收业主税费等。

2、 期末数中欠持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位情况

单位名称	期末余额	年初余额
1. 保利集团	1,554,137,088.47	1,565,797,315.07
2. 上海三利实业有限公司（“上海三利”）	40,284,345.83	43,094,729.17
合 计	1,594,421,434.30	1,608,892,044.24

3、 期末数中欠关联方情况

单位名称	期末余额	年初余额
1. 保利集团	1,554,137,088.47	1,565,797,315.07
2. 上海三利	40,284,345.83	43,094,729.17
3. 信保基金管理	306,070,574.10	38,195,186.90
4. 信保有限合伙		1,011,003,349.32
5. 佛山永晟投资有限公司	109,552,975.00	
6. 盛世鑫和	762,648.56	1,415,116.63
合 计	2,010,807,631.96	2,659,505,697.09

4、 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

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款项，由于房地产项目开发周期较长所致。

5、 金额较大的其他应付款

单位名称	期末余额	性质或内容	备注
1. 佛山信保东信股权投资合伙企业（有限合伙）	1,750,020,300.00	合作方对等投入款	
2. 佛山市新城开发建设有限公司	1,599,998,221.00	合作款	
3. 中国保利集团公司	1,554,137,088.47	资金支持及利息、担保费	
4. 北京融创恒基地产有限公司	623,700,000.00	合作方对等投入款	
5. 佛山市顺德区保腾贸易有限公司	574,020,000.00	合作款	
合 计	6,101,875,609.47		

(二十三) 一年内到期的非流动负债

1、 一年内到期的非流动负债明细：

项 目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	20,424,924,743.00	20,030,215,667.83
一年内到期的应付债券	4,299,643,723.21	4,293,813,739.56
一年内到期的长期应付款		
合 计	24,724,568,466.21	24,324,029,407.39

2、 一年内到期的长期借款

(1) 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	年初余额
质押借款		80,993,227.83
抵押借款	2,089,894,740.00	1,892,594,740.00
保证借款	14,292,030,003.00	15,913,627,700.00
信用借款	4,043,000,000.00	2,143,000,000.00
合计	20,424,924,743.00	20,030,215,667.83

注：保证借款详见附注九、（一）至附注九、（三）；抵押借款主要由存货、投资性房地产作为抵押，详见附注九、（六）资产抵押。

(2) 期末一年内到期的长期借款中无属于逾期借款获得展期的借款。

(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		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
保利财务公司	2012-04-20	2014-04-20	人民币	11.54		1,990,000,000.00		19,950,000,000.00
交通银行广州大道支行	2011-06-13	2014-06-13	人民币	7.07		1,000,000,000.00		100,000,000.00
西藏信托有限公司	2012-11-30	2013-11-29	人民币	7.07		800,000,000.00		800,000,000.00
中信银行珠江新城支行	2011-06-15	2013-12-23	人民币	6.15		700,000,000.00		700,000,000.00
保利财务公司	2012-01-05	2014-01-05	人民币	6.52		600,000,000.00		
合计						5,090,000,000.00		21,550,000,000.00

(4) 一年内到期的长期借款中无逾期借款。

3、 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	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	4,299,643,723.21
合计	4,300,000,000.00			4,300,000,000.00	143,490,410.96	149,263,013.70		292,753,424.66	4,299,643,723.21

(二十四) 长期借款

1、 长期借款分类：

借款类别	期末余额	年初余额
质押借款	800,000,000.00	800,000,000.00
抵押借款	12,872,214,743.58	13,619,963,333.13
保证借款	48,465,840,000.00	38,265,450,000.00
信用借款	2,885,000,000.00	3,165,000,000.00
合计	65,023,054,743.58	55,850,413,333.13

注：保证借款详见附注九、（一）至附注九、（三）；抵押借款主要由存货、投资性房地产作为抵押，详见附注九、（六）资产抵押；质押借款系以子公司华南实业股权作为质押取得借款。

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		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
国家开发银行广东省分行	2011-09-09	2016-09-08	人民币	7.040		2,023,000,000.00		1,623,000,000.00
中国建设银行北京保利支行	2011-07-29	2014-07-28	人民币	6.212		1,292,000,000.00		1,292,000,000.00
中信银行北京尚都国际中心支行	2010-09-16	2015-09-16	人民币	6.400		1,260,000,000.00		1,260,000,000.00
中国银行股份有限公司广州东山支行	2010-03-22	2020-03-22	人民币	5.900		1,180,000,000.00		1,180,000,000.00
中国建设银行北京保利支行	2012-03-23	2015-03-23	人民币	6.150		1,180,000,000.00		1,190,000,000.00
合计						6,935,000,000.00		6,545,000,000.00

(二十五) 股本

项目	年初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份							
(1). 国家持股							
(2). 国有法人持股							
(3). 其他内资持股							
其中:							
境内法人持股							
境内自然人持股							
(4). 外资持股							

项目	年初余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
其中：							
境外法人持股							
境外自然人持股							
有限售条件股份合计							
2. 无限售条件流通股份							
(1). 人民币普通股	7,137,994,391.00						7,137,994,391.00
(2). 境内上市的外资股							
(3). 境外上市的外资股							
(4). 其他							
无限售条件流通股份合计	7,137,994,391.00						7,137,994,391.00
合计	7,137,994,391.00						7,137,994,391.00

(二十六) 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	10,646,312,357.69			10,646,312,357.69
以权益结算的股份支付 权益工具公允价值	69,360,776.18	51,877,274.76		121,238,050.94
其他资本公积	61,252,338.76	46,612,084.49		107,864,423.25
合计	10,776,925,472.63	98,489,359.25		10,875,414,831.88

注：

(1) 公司于 2012 年 5 月 4 日完成股票期权授予，在等待期内的每个资产负债表日，公司根据预计行权数量与授予日每份股票期权的公允价值，计算并确认当期管理费用，同时计入资本公积。

(2) 本期公司其他资本公积增加系收购湖南保利房地产开发有限公司少数股东股权产生。

(二十七) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	811,701,777.25			811,701,777.25
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	811,701,777.25			811,701,777.25

(二十八) 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
年初未分配利润	23,758,309,752.50	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	3,406,836,148.60	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖福基金		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	1,656,014,698.71	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	25,509,131,202.39	

注：根据公司 2012 年度股东大会决议，公司以 2012 年 12 月 31 日总股本为基数，每 10 股派发现金红利 2.32 元（含税），共计分配利润 1,656,014,698.71 元。

（二十九） 营业收入和营业成本

1、 营业收入、营业成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	30,539,165,548.35	20,173,231,145.58
其他业务收入	5,071,134.30	9,691,887.65
营业总收入	30,544,236,682.65	20,182,923,033.23
营业成本	20,593,157,254.06	12,256,839,606.19

2、 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	29,113,091,416.69	20,115,100,784.01	19,120,549,460.71	11,949,245,997.75
其他	1,426,074,131.66	472,735,716.43	1,052,681,684.87	303,088,684.83
合计	30,539,165,548.35	20,587,836,500.44	20,173,231,145.58	12,252,334,682.58

注：其他收入系建筑、装饰、租赁、物业管理、销售代理、展览、酒店、服务费等收入。

3、 主营业务（分地区）

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
中国广东	9,448,399,917.53	6,106,182,754.12	3,467,371,492.34	1,678,341,881.78
中国成都	4,403,923,656.93	2,742,164,942.13	4,477,188,695.11	2,563,753,238.32
中国上海	3,664,423,625.89	2,236,386,161.79	523,845,584.15	303,904,659.30
中国江苏	3,157,241,045.37	2,317,923,669.42	1,789,719,683.00	1,144,978,792.59
中国重庆	1,687,500,477.66	1,179,988,372.04	1,445,094,753.93	814,633,260.11
中国杭州	1,392,303,876.41	1,002,667,024.96	889,554,917.02	421,126,683.77
中国湖北	1,345,834,203.00	750,065,006.45	988,709,405.00	659,946,914.38
中国天津	1,225,724,157.64	1,012,454,803.65	791,319,157.80	614,862,488.71
中国湖南	1,088,653,697.08	800,000,975.25	342,187,697.00	219,386,613.94
中国辽宁	1,019,809,806.15	752,107,927.96	1,344,050,121.11	955,519,669.99
中国北京	863,683,595.54	730,897,421.41	2,612,984,559.00	1,853,268,838.76
中国长春	591,852,223.00	499,616,488.63	719,221,725.00	546,371,347.41
中国青岛	565,453,173.00	358,710,410.29	491,557,009.00	311,346,559.29
中国南昌	70,182,044.55	91,818,595.76	150,483,716.80	98,489,510.88

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
中国包头	14,180,048.60	6,851,946.58	139,942,629.32	66,404,223.35
合计	30,539,165,548.35	20,587,836,500.44	20,173,231,145.58	12,252,334,682.58

4、 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
广州吉盛伟邦家居采购有限公司	42,983,769.00	0.14
中国建设银行股份有限公司成都第七支行	26,288,507.00	0.09
中国移动通信集团设计院有限公司	25,036,697.00	0.08
中国农业银行股份有限公司武汉硚口支行	24,845,525.00	0.08
广东永旺天河城商业有限公司	24,733,722.00	0.08
合计	143,888,220.00	0.47

(三十) 营业税金及附加

项目	本期金额	上期金额	计缴标准
消费税			
营业税	1,641,603,053.19	1,127,753,188.92	3%、5%或20%
城市维护建设税	110,297,531.55	74,664,722.03	按流转税的1%-7%
教育费附加	50,469,901.52	47,152,079.67	按流转税的3%
资源税	146,550.80	527,994.46	
土地增值税	1,157,994,085.16	936,887,225.24	增值额的30%-60%
其他	76,535,040.98	67,105,379.75	
合计	3,037,046,163.20	2,254,090,590.07	

(三十一) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	137,860,749.27	96,156,755.68
广告费	220,556,486.72	203,336,315.21
销售代理费	45,126,464.57	59,712,802.78
销售现场费用	85,407,488.99	56,701,461.13
宣传活动费	84,938,172.65	66,898,592.12
其他	124,098,823.54	79,118,506.91

项目	本期金额	上期金额
合计	697,988,185.74	561,924,433.83

(三十二) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	427,361,725.29	279,364,307.63
差旅交通费	26,600,567.98	22,153,438.56
办公与租赁费	47,374,201.98	42,616,992.61
税费	139,817,184.33	66,756,479.48
折旧费	44,276,883.34	32,599,456.88
其他	92,153,121.50	95,882,926.11
合计	777,583,684.42	539,373,601.27

(三十三) 财务费用

类别	本期金额	上期金额
利息支出	604,482,063.01	290,205,863.12
减：利息收入	121,766,777.33	71,898,505.61
汇兑损失	3,148,188.20	725,809.33
减：汇兑收益	2,015,741.23	119,633.06
其他支出	74,018,725.49	40,254,559.59
合计	557,866,458.14	259,168,093.37

(三十四) 投资收益**1、 投资收益明细情况：**

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	3,301,232.86	2,503,893.11
权益法核算的长期股权投资收益	163,906,292.82	196,180,938.05
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
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等取得的投资收益		

项目	本期金额	上期金额
其他		
合计	167,207,525.68	198,684,831.16

2、按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
保利财务	3,301,232.86	2,503,893.11	被投资单位股东会决议分红不同
合计	3,301,232.86	2,503,893.11	

3、按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
盛世鑫和	78,484,560.76	150,977,646.92	被投资单位本期结转利润减少
长春溪之谷	26,627,241.31	47,604,045.00	被投资单位本期结转利润减少
福建中联盛	30,083,658.84	-4,447,023.24	被投资单位本期盈利增加
信保基金管理	36,336,585.61	5,308,013.11	被投资单位本期盈利增加
福州中鼎	-7,651,477.43	-3,261,743.74	被投资单位本期费用增加
佛山招珑	578,941.12		
武汉清能	-359,066.92		
南京学尚	-194,150.47		
合计	163,906,292.82	196,180,938.05	

注：本期投资收益汇回不存在重大限制。

(三十五) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	-24,418,250.32	12,736,458.02
存货跌价损失		
可供出售金融资产减值损失		
持有至到期投资减值损失		
长期股权投资减值损失		
投资性房地产减值损失		
固定资产减值损失		
工程物资减值损失		
在建工程减值损失		
生产性生物资产减值损失		
油气资产减值损失		

项目	本期金额	上期金额
无形资产减值损失		
商誉减值损失		
其他		
合计	-24,418,250.32	12,736,458.02

(三十六) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	79,283.41	42,653.27	79,283.41
其中：处置固定资产利得	79,283.41	42,653.27	79,283.41
处置无形资产利得			
非货币性资产交换利得			
债务重组利得			
接受捐赠			
罚款及违约金收入	40,511,646.47	22,410,183.45	40,511,646.47
政府补助			
其他	6,087,089.55	14,136,188.07	6,087,089.55
合计	46,678,019.43	36,589,024.79	46,678,019.43

(三十七) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	145,442.15	110,103.28	145,442.15
其中：固定资产处置损失	145,442.15	110,103.28	145,442.15
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	200,831.20	1,604,886.00	200,831.20
罚款支出	3,129,917.22	2,811,044.76	3,129,917.22
其他	20,883,535.25	12,303,265.17	20,883,535.25
合计	24,359,725.82	16,829,299.21	24,359,725.82

(三十八) 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	1,406,386,232.88	1,255,872,960.68

项目	本期发生额	上期发生额
递延所得税调整	7,282,796.54	6,878,173.97
其中：递延所得税资产	10,500,107.02	7,202,904.74
递延所得税负债	-3,217,310.48	-324,730.77
合计	1,413,669,029.42	1,262,751,134.65

（三十九） 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）要求计算每股收益，计算公式如下：

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 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。

每股收益计算过程如下：

（1）基本每股收益

基本每股收益以归属于本公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润	3,406,836,148.60	2,510,548,027.87
本公司发行在外普通股的加权平均数	7,137,994,391.00	7,137,994,391.00
基本每股收益（元/股）	0.48	0.35

普通股的加权平均数计算过程如下：

项目	本期金额	上期金额
年初已发行普通股股数	7,137,994,391.00	5,948,328,659.00
加：报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数		1,189,665,732.00
本期发行的普通股加权数		
减：本期回购的普通股加权数		
期末发行在外的普通股加权数	7,137,994,391.00	7,137,994,391.00

（2）稀释每股收益

稀释每股收益以调整后的归属于本公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润（稀释）	3,406,836,148.60	2,510,548,027.87
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	7,137,994,391.00	7,137,994,391.00
稀释每股收益（元/股）	0.48	0.35

普通股的加权平均数（稀释）计算过程如下：

项目	本期金额	上期金额
计算基本每股收益时期末发行在外的普通股加权平均数	7,137,994,391.00	7,137,994,391.00
可转换债券的影响		
股份期权的影响		
期末普通股的加权平均数（稀释）	7,137,994,391.00	7,137,994,391.00

注：公司股权激励计划详见附注八、股份支付。

（四十）其他综合收益

项目	本期金额	上期金额
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	本期金额	上期金额
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	-63,040.92	-1,080,781.63
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计	-63,040.92	-1,080,781.63
5. 其他		
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		
合计	-63,040.92	-1,080,781.63

(四十一) 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	5,856,687,776.36
购房诚意金及代收业主款项	51,651,529.28
其他	82,848,472.86
合计	5,991,187,778.50

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	5,398,157,989.05
期间费用	825,334,919.36

项 目	本期金额
其他	545,448,824.75
合 计	6,768,941,733.16

3、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额
融资费用等	91,119,305.01
合 计	91,119,305.01

(四十二) 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	3,680,869,977.28	3,254,483,672.57
加：资产减值准备	-24,418,250.32	12,736,458.02
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	139,441,065.01	125,243,151.94
无形资产摊销	1,928,336.83	1,334,003.94
长期待摊费用摊销	5,605,019.61	2,399,888.68
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）	66,158.74	67,450.01
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）	604,482,063.01	290,205,863.12
投资损失（收益以“－”号填列）	-167,207,525.68	-198,684,831.16
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	10,500,107.02	7,202,904.74
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-3,217,310.48	-324,730.77
存货的减少（增加以“－”号填列）	-24,879,377,690.66	-16,598,852,740.68
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-5,245,103,129.42	1,899,865,462.89
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	21,796,436,291.99	12,819,718,040.87
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-4,079,994,887.07	1,615,394,594.17
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		

项 目	本期金额	上期金额
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	34,779,381,078.52	25,187,839,242.24
减：现金的期初余额	32,580,034,779.81	18,152,615,651.13
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	2,199,346,298.71	7,035,223,591.11

2、 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项 目	本期金额	上期金额
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	417,955,742.15	
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	224,955,742.15	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	8,465,284.88	
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	216,490,457.27	
4、取得子公司的净资产	150,495,344.16	
流动资产	832,613,551.08	
非流动资产	1,678,064.09	
流动负债	683,796,271.01	
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、 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	年初余额
一、现 金	34,779,381,078.52	32,580,034,779.81
其中：库存现金	13,459,610.83	8,016,631.34

项 目	期末余额	年初余额
可随时用于支付的银行存款	34,758,678,384.03	32,567,811,462.25
可随时用于支付的其他货币资金	7,243,083.66	4,206,686.22
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	34,779,381,078.52	32,580,034,779.81

六、 本期无资产证券化业务的会计处理。

七、 关联方及关联交易

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

（一） 本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)	本公司最终控制方	组织机构代码
保利南方集团有限公司	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	42.14	42.14	中国保利集团公司	190472278

注：保利南方系中国保利集团公司的全资子公司。

（二） 本公司的子公司情况：

详见附注四、（一）子公司情况。

（三） 本公司的合营和联营企业情况

详见附注五、（七）长期股权投资。

(四) 本公司的其他关联方情况

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
保利建设开发有限公司（“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
广东保利资产管理有限公司（“保利资产”）	同受保利集团控制	565999296
保利新能源科技（北京）有限公司（“保利新能源”）	同受保利集团控制	69637355X
佛山永晟投资有限公司（“佛山永晟”）	注 1	059902121
中鸿泰（香港）有限公司（“香港中鸿泰”）	注 1	
信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙） （“信保有限合伙”）	注 2	559470775

注 1：公司联营企业信保（天津）股权投资基金管理有限公司的子公司。

注 2：2010 年公司的联营企业信保（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 6 亿元，期末尚有出资 4.44 亿元。

(五) 关联交易情况

1、 存在控制关系且已纳入本公司合并报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	定价政策及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
采购商品/接受劳务：						
保利建设	承建工程	按协议约定	2,799,000.00	0.006	1,342,272.72	0.01
保利新能源	采购商品	按协议约定	482,760.00	0.001		
出售商品/提供劳务：						
盛世鑫和	承接工程	按协议约定	54,985,394.86	0.18	97,356,277.20	0.48
福州中鼎	承接工程	按协议约定	86,089,721.71	0.28	49,476,833.54	0.25
福建中联盛	承接工程	按协议约定	64,249,497.95	0.21	40,833,595.01	0.20

3、 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本期确认的租赁收益
南海水城	保利影业	南海保利水城	2009-03-26	2029-03-25	按协议约定	1,929,326.39
广州怡顺	保利影业	广州中环广场	2010-08-31	2030-08-31	按协议约定	636,000.00
本公司	信保基金管理	广州保利中心	2011-04-01	2020-09-30	按协议约定	1,015,614.00
本公司	保利南方	广州保利中心	2011-12-01	2019-08-30	按协议约定	857,772.00
本公司	保利资产	广州保利中心	2011-12-01	2019-08-30	按协议约定	596,244.00

4、 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
保利集团	本公司	4,300,000,000	2008-07-11	2013-07-10	否

注：保利集团为本公司发行公司债券 43 亿元提供担保，年担保费率为 0.5%；公司内部之间以及公司为合营企业提供的担保详见附注九、或有事项。

5、 关联方资金拆借

向关联方拆入资金：

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
本期借入：				
保利财务	200,000,000.00	2013-02-05	2015-02-05	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
保利财务	100,000,000.00	2013-03-26	2015-03-26	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
保利财务（注）	300,000,000.00	2013-04-23	2014-04-23	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
本期归还：				
保利财务	30,000,000.00	2011-01-19	2014-01-19	2011 年借款 1.9 亿元，部分本期偿还
保利财务	180,000,000.00	2011-01-19	2013-01-19	2011 年借款 2 亿元，本期偿清
保利财务	5,000,000.00	2012-04-20	2014-04-20	2012 年借款 20 亿元，部分本期偿还
保利财务	2,000,000.00	2012-10-24	2014-10-24	2012 年借款 1 亿元，部分本期偿还
保利财务	5,000,000.00	2011-10-13	2014-10-13	2011 年借款 1 亿元，部分本期偿还
保利财务	2,000,000.00	2012-11-20	2014-11-20	2012 年借款 1.5 亿元，部分本期偿还
保利财务	5,000,000.00	2012-06-27	2014-06-27	2012 年借款 1 亿元，部分本期偿还

注：本笔由保利集团通过保利财务以委托贷款的形式借款至本公司。

6、 本期未发生关联方资产转让、债务重组情况

7、其他关联交易

关联方	交易类型	金额	占该项目比例（%）
保利财务（注）	存放存款	2,904,753,984.52	8.26
信保基金管理	接受股权投资	480,200,000.00	22.58
香港中鸿泰	接受股权投资	497,664,000.00	23.40
佛山永晟	接受股权投资	9,800,000.00	0.46

注：截至2013年6月30日，公司存放于保利财务的存款余额共2,904,753,984.52元，存款利率按照人民银行的相关规定执行。

8、关联方应收应付款项

往来项目	关联公司名称	期末余额	期初余额
其他应收款	福州中鼎	116,332,103.53	476,055,440.00
其他应收款	福建中联盛	225,333.35	200,900.25
其他应收款	长春溪之谷		60,713,600.00
其他应收款	信保有限合伙	617,862,187.41	
其他应收款	南京学尚	465,159,849.20	
其他应收款	武汉清能	282,700,000.00	
其他应付款	保利集团	1,554,137,088.47	1,565,797,315.07
其他应付款	上海三利	40,284,345.83	43,094,729.17
其他应付款	信保基金管理	306,070,574.10	38,195,186.90
其他应付款	信保有限合伙		1,011,003,349.32
其他应付款	盛世鑫和	762,648.56	1,415,116.63
其他应付款	佛山永晟	109,552,975.00	
预收款项	盛世鑫和	289,873.74	65,424,002.73
预收款项	福州中鼎	25,535,785.22	45,588,221.32
预收款项	福建中联盛	766,607.00	27,402,595.24

9、公司无关联方承诺。

八、股份支付

（一）股份支付总体情况

公司本期授予的各项权益工具总额	
公司本期行权的各项权益工具总额	
公司本期失效的各项权益工具总额	
公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	截至2013年6月30日，本公司发行在外股份期权的行权价格7.898元，合同剩余期限4.84年
公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	无

2012年4月26日，公司2011年度股东大会审议通过了《保利房地产（集团）股份有限公司股票期权激励计划（草案修订稿）》，同日公司第四届董事会第二次会议审议通过了《关于股票期权授予相关事项的议案》，确定本次股票期权激励计划的授权日为2012年5月4日，公司已于授予日完成向激励对象授予股票期权。本次股票期权激励计划的期权数量为5567万份，行权价格为9.97元，公允价值为31,044.93万元，自授予日起2年为等待期，之后分为三个行权期进行行权，第一、第二、第三个行权期的行权数量分别为授予期权总数的30%、30%、40%。

根据股东大会审议通过的公司2011年度利润分配及资本公积金转增股本方案，2012年6月18日公司以2011年末总股本为基数，向全体股东每10股派发现金红利2.15元（含税），并以资本公积金每10股转增2股，股票期权行权价格由9.97元调整为8.13元。

根据公司股东大会审议通过的2012年度利润分配方案，公司向全体股东每10股派发现金红利2.32元（含税），相应股票期权行权价格由8.13元调整为7.898元。

（二）以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	B-S（布莱克-舒尔斯）期权定价模型
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	根据资产负债表日剩余可行权工具数量，及被授予职工离职情况，预计未来最可能的行权数量
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	121,238,050.94
以权益结算的股份支付确认的费用总额	51,877,274.76

本公司按照《企业会计准则第11号—股份支付》对激励计划进行会计处理，在等待期内的每个资产负债表日，公司根据预计行权数量与授予日每份股票期权的公允价值，计算并确认当期管理费用，同时计入资本公积；在可行权期内，不再对已确认管理费用和资本公积进行调整；在行权日根据行权情况，确认股本和股本溢价，同时结转等待期内确认的资本公积（其他资本公积）。本期公司摊销股权激励成本5,187.73万元计入管理费用，同时增加资本公积5,187.73万元。

（三）本期无以现金结算的股份支付情况

(四) 以股份支付服务情况

以股份支付换取的职工服务总额	51,877,274.76
以股份支付换取的其他服务总额	

(五) 股份支付的修改、终止情况

本报告期内无修改、终止情况。

九、或有事项**(一) 本公司为子公司担保情况**

截至 2013 年 6 月 30 日，本公司对子公司担保余额合计 5,942,097.00 万元，本期增加 763,479.23 万元，具体担保情况如下：

被担保单位	债务类型	贷款余额 (万元)	借款期限	
			借款日	到期日
富利建安	短期借款	10,000.00	2013-03-29	2014-03-29
	短期借款	5,000.00	2013-06-28	2014-06-28
	短期借款	4,000.00	2013-03-28	2014-03-28
	短期借款	5,000.00	2013-04-12	2014-04-12
	短期借款	3,000.00	2013-05-09	2014-05-09
	短期借款	14,300.00	2013-03-28	2013-09-23
	短期借款	2,168.19	2012-08-03	2013-08-03
	短期借款	2,559.08	2012-08-07	2013-08-07
	短期借款	2,272.73	2012-07-02	2013-07-02
	短期借款	10,000.00	2012-07-03	2013-07-03
长春东朗	短期借款	25,000.00	2012-09-24	2013-09-23
河北保利	短期借款	30,000.00	2013-04-23	2014-04-23
保利北京	一年内到期的非流动负债	12,000.00	2012-01-10	2014-01-10
金成华	一年内到期的非流动负债	3,000.00	2012-06-21	2013-12-21
北京保利成	一年内到期的非流动负债	10,000.00	2011-10-13	2013-11-16
	一年内到期的非流动负债	9,000.00	2011-10-26	2013-10-26
北京保利营	一年内到期的非流动负债	3,000.00	2012-06-15	2014-06-15
新都保利	一年内到期的非流动负债	2,500.00	2011-11-24	2014-03-30
	一年内到期的非流动负债	10,000.00	2011-11-30	2014-03-30
	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2012-05-24	2014-03-30
	一年内到期的非流动负债	13,953.00	2012-08-15	2014-03-30

被担保单位	债务类型	贷款余额 (万元)	借款期限	
			借款日	到期日
成都房地产	一年内到期的非流动负债	26,800.00	2010-10-13	2013-09-27
	一年内到期的非流动负债	12,000.00	2011-03-19	2014-01-29
保利广州	一年内到期的非流动负债	4,600.00	2011-07-22	2013-07-21
保利增城	一年内到期的非流动负债	95,000.00	2011-06-13	2014-06-13
	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2012-07-30	2014-06-13
	一年内到期的非流动负债	70,000.00	2011-06-15	2013-12-23
	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2011-03-28	2013-09-30
	一年内到期的非流动负债	4,000.00	2011-04-22	2013-09-30
中山保利	一年内到期的非流动负债	2,000.00	2012-11-01	2013-11-05
	一年内到期的非流动负债	3,000.00	2012-11-01	2014-04-01
顺德保利	一年内到期的非流动负债	50,400.00	2010-07-08	2013-07-05
	一年内到期的非流动负债	8,500.00	2010-10-19	2013-10-18
	一年内到期的非流动负债	8,500.00	2011-01-10	2014-01-10
	一年内到期的非流动负债	15,000.00	2012-01-21	2014-01-20
佛山保利	一年内到期的非流动负债	16,000.00	2011-12-27	2013-12-26
华南实业	一年内到期的非流动负债	20,000.00	2010-09-30	2013-09-29
	一年内到期的非流动负债	10,000.00	2010-07-13	2013-07-12
佛山恒顺	一年内到期的非流动负债	80,000.00	2012-09-26	2014-03-25
佛山恒信	一年内到期的非流动负债	2,000.00	2012-02-29	2014-02-25
南海水城	一年内到期的非流动负债	12,000.00	2008-12-31	2013-12-30
江苏宁远	一年内到期的非流动负债	10,800.00	2010-10-27	2013-10-26
	一年内到期的非流动负债	22,500.00	2010-12-20	2013-12-19
江苏宁祥	一年内到期的非流动负债	4,000.00	2011-08-24	2013-08-24
	一年内到期的非流动负债	10,000.00	2011-09-26	2013-08-24
江西金通泰	一年内到期的非流动负债	12,600.00	2010-11-30	2013-11-28
南昌瑞达	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2011-05-13	2014-05-12
	一年内到期的非流动负债	4,993.00	2011-06-29	2013-12-28
保利青岛	一年内到期的非流动负债	4,000.00	2012-08-24	2013-08-30
	一年内到期的非流动负债	24,500.00	2010-12-13	2013-11-22
青岛广源	一年内到期的非流动负债	2,200.00	2013-01-31	2014-06-20
上海建锟	一年内到期的非流动负债	70,000.00	2010-08-20	2013-08-20
	一年内到期的非流动负债	52,500.00	2010-08-12	2013-08-09

被担保单位	债务类型	贷款余额 (万元)	借款期限	
			借款日	到期日
	一年内到期的非流动负债	15,000.00	2011-01-19	2014-01-19
君兰置业	一年内到期的非流动负债	3,000.00	2012-09-29	2013-12-20
上海建晔	一年内到期的非流动负债	18,900.00	2011-01-04	2014-01-03
	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2011-06-24	2013-07-05
沈阳万怡	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2011-06-30	2013-12-31
	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2011-07-05	2014-05-26
	一年内到期的非流动负债	10,000.00	2012-01-31	2013-07-05
	一年内到期的非流动负债	2,000.00	2012-01-31	2013-12-31
	一年内到期的非流动负债	2,000.00	2012-02-29	2013-12-31
辽宁保利	一年内到期的非流动负债	6,000.00	2012-03-06	2013-12-31
	一年内到期的非流动负债	1,000.00	2011-02-24	2013-07-05
	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2011-04-01	2013-12-31
	一年内到期的非流动负债	4,000.00	2011-04-13	2013-07-05
	一年内到期的非流动负债	10,000.00	2010-11-24	2013-11-17
大连滨港	一年内到期的非流动负债	1,000.00	2011-08-25	2013-11-17
	一年内到期的非流动负债	1,000.00	2011-09-01	2013-11-17
丹东保利	一年内到期的非流动负债	4,500.00	2011-07-28	2013-07-29
天津保利	一年内到期的非流动负债	18,000.00	2011-03-16	2014-03-16
	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2011-04-01	2014-01-26
	一年内到期的非流动负债	3,000.00	2011-04-29	2014-01-26
天津昆仑	一年内到期的非流动负债	3,000.00	2011-06-30	2014-01-26
	一年内到期的非流动负债	2,000.00	2011-07-01	2014-01-26
	一年内到期的非流动负债	500.00	2011-12-20	2014-01-26
阳江保利	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2010-12-06	2013-12-06
湖南保利	一年内到期的非流动负债	37,000.00	2011-04-28	2014-04-08
慈溪保利	一年内到期的非流动负债	100.00	2012-09-18	2013-09-20
	一年内到期的非流动负债	4,000.00	2011-05-16	2014-03-24
	一年内到期的非流动负债	4,000.00	2011-06-09	2014-03-24
杭州建屹	一年内到期的非流动负债	800.00	2011-12-16	2014-03-24
	一年内到期的非流动负债	1,600.00	2012-02-09	2014-03-24
	一年内到期的非流动负债	3,200.00	2012-04-01	2014-03-24
	一年内到期的非流动负债	2,070.00	2012-11-12	2014-03-24

被担保单位	债务类型	贷款余额 (万元)	借款期限	
			借款日	到期日
	一年内到期的非流动负债	30,000.00	2013-02-28	2014-03-24
	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2012-07-12	2013-12-31
	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2012-07-12	2014-06-30
	一年内到期的非流动负债	10,000.00	2012-08-24	2014-06-30
合肥保利	一年内到期的非流动负债	2,500.00	2012-12-28	2013-12-30
	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2012-12-28	2014-06-15
	一年内到期的非流动负债	20,000.00	2013-05-29	2014-06-30
	一年内到期的非流动负债	10,000.00	2013-06-27	2014-06-30
	一年内到期的非流动负债	4,000.00	2012-01-21	2013-12-11
	一年内到期的非流动负债	4,000.00	2012-01-21	2013-11-11
长春东朗	一年内到期的非流动负债	2,550.00	2012-01-21	2013-12-15
	一年内到期的非流动负债	6,800.00	2012-01-21	2014-01-20
	一年内到期的非流动负债	8,500.00	2011-06-01	2014-06-01
	一年内到期的非流动负债	3,000.00	2011-06-01	2013-08-30
	一年内到期的非流动负债	8,400.00	2010-07-30	2013-07-30
长春广田	一年内到期的非流动负债	20,000.00	2010-12-01	2013-11-30
长春恒富	一年内到期的非流动负债	4,000.00	2012-02-29	2013-08-20
武汉康桥	一年内到期的非流动负债	4,000.00	2013-04-01	2014-06-30
保利博高华	一年内到期的非流动负债	500.00	2012-06-27	2014-06-30
保利武汉	一年内到期的非流动负债	6,000.00	2011-08-15	2014-06-30
	一年内到期的非流动负债	34,000.00	2011-05-30	2014-05-29
武汉林宇	一年内到期的非流动负债	22,000.00	2012-02-29	2014-06-30
	一年内到期的非流动负债	3,000.00	2012-11-29	2014-05-31
	一年内到期的非流动负债	10,000.00	2011-01-21	2014-01-21
武汉林海	一年内到期的非流动负债	15,750.00	2011-02-01	2013-12-31
	一年内到期的非流动负债	3,500.00	2011-09-06	2014-06-30
武汉金砾	一年内到期的非流动负债	17,600.00	2012-04-06	2014-06-30
	一年内到期的非流动负债	25,000.00	2012-08-31	2014-06-30
	一年内到期的非流动负债	2,570.00	2012-09-25	2014-06-21
	一年内到期的非流动负债	2,500.00	2012-11-05	2014-06-21
重庆投资	一年内到期的非流动负债	3,400.00	2012-09-26	2014-06-21
	一年内到期的非流动负债	1,000.00	2013-04-28	2014-06-21

被担保单位	债务类型	贷款余额 (万元)	借款期限	
			借款日	到期日
	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2013-06-28	2014-06-30
	一年内到期的非流动负债	15,000.00	2010-08-20	2013-08-19
	一年内到期的非流动负债	20,000.00	2010-08-20	2013-08-19
	一年内到期的非流动负债	14,000.00	2011-01-19	2013-07-19
	一年内到期的非流动负债	9,000.00	2012-06-27	2014-06-27
	一年内到期的非流动负债	26,131.00	2011-11-15	2014-04-21
	一年内到期的非流动负债	1,536.00	2011-12-23	2013-10-21
	一年内到期的非流动负债	11,450.00	2011-06-22	2014-06-22
	一年内到期的非流动负债	3,300.00	2011-06-22	2014-06-22
	一年内到期的非流动负债	30,000.00	2012-05-11	2014-05-10
	一年内到期的非流动负债	20,000.00	2012-03-21	2014-03-20
北京保利成	长期借款	50,000.00	2011-10-13	2014-10-13
	长期借款	129,200.00	2011-07-29	2014-07-28
北京保利营	长期借款	126,000.00	2010-09-16	2015-09-16
	长期借款	116,000.00	2012-06-15	2015-06-14
	长期借款	27,000.00	2012-06-21	2015-06-21
金成华	长期借款	5,000.00	2012-07-23	2015-07-23
	长期借款	50,000.00	2012-06-01	2014-11-30
	长期借款	15,000.00	2012-07-27	2014-11-30
成都保华	长期借款	5,000.00	2013-02-25	2014-11-30
	长期借款	5,000.00	2013-03-12	2014-11-30
	长期借款	5,000.00	2013-05-09	2014-11-30
成都房地产	长期借款	60,000.00	2013-02-27	2015-02-26
成都保新	长期借款	39,850.00	2011-07-20	2014-07-19
成都石象湖	长期借款	19,670.00	2010-09-25	2015-09-20
	长期借款	30,000.00	2013-01-18	2016-01-17
成都雅驰	长期借款	14,600.00	2013-02-28	2016-01-17
	长期借款	7,400.00	2013-04-24	2016-01-17
	长期借款	30,000.00	2012-07-27	2015-07-26
新都保利	长期借款	20,000.00	2013-04-28	2016-04-27
	长期借款	10,000.00	2013-06-09	2016-06-08
保利成都	长期借款	19,200.00	2012-01-20	2015-01-19

被担保单位	债务类型	贷款余额 (万元)	借款期限	
			借款日	到期日
	长期借款	5,000.00	2012-07-30	2015-01-19
	长期借款	1,000.00	2012-10-25	2015-01-19
	长期借款	9,000.00	2012-12-26	2015-06-25
	长期借款	11,000.00	2013-03-07	2015-06-25
	长期借款	10,000.00	2013-03-18	2015-06-25
保利德阳	长期借款	10,000.00	2012-06-29	2015-06-26
	长期借款	9,000.00	2012-07-05	2015-07-03
	长期借款	5,000.00	2012-11-16	2015-11-15
	长期借款	5,000.00	2013-04-16	2016-04-15
	长期借款	5,000.00	2013-04-27	2016-04-26
	长期借款	5,000.00	2013-05-20	2016-05-19
保利广州	长期借款	30,000.00	2012-07-10	2015-07-09
	长期借款	3,042.00	2012-07-25	2015-07-09
	长期借款	16,030.00	2012-08-07	2015-07-09
	长期借款	4,500.00	2012-08-24	2015-07-09
	长期借款	6,428.00	2012-08-28	2015-07-09
	长期借款	5,000.00	2012-11-21	2015-11-19
	长期借款	5,000.00	2012-11-22	2015-11-19
	长期借款	2,000.00	2012-11-28	2015-11-19
	长期借款	10,000.00	2012-12-03	2015-11-19
	长期借款	10,000.00	2012-12-07	2015-11-19
	长期借款	8,000.00	2012-12-10	2015-11-19
	长期借款	30,000.00	2013-03-29	2015-03-28
	长期借款	25,000.00	2013-03-05	2016-03-04
	长期借款	10,000.00	2013-03-15	2016-03-04
	长期借款	5,000.00	2013-05-23	2016-03-04
	长期借款	5,000.00	2013-06-14	2016-03-04
	长期借款	5,000.00	2013-06-27	2016-03-04
	长期借款	19,500.00	2013-05-23	2016-05-22
	保利增城	长期借款	30,000.00	2013-01-24
中山保利	长期借款	15,000.00	2012-11-01	2015-10-31
	长期借款	45,000.00	2013-02-01	2016-01-31

被担保单位	债务类型	贷款余额 (万元)	借款期限	
			借款日	到期日
保利东莞	长期借款	15,000.00	2012-12-22	2015-12-21
东莞投资	长期借款	15,000.00	2013-03-22	2015-03-21
珠海保利	长期借款	50,000.00	2012-02-14	2015-02-13
	长期借款	20,000.00	2013-03-15	2015-02-13
	长期借款	70,000.00	2013-03-26	2015-03-25
合肥保利	长期借款	1,000.00	2012-12-28	2014-12-20
	长期借款	7,000.00	2012-10-15	2014-12-31
	长期借款	4,000.00	2013-01-17	2014-12-20
	长期借款	1,000.00	2013-06-27	2014-12-30
	长期借款	2,000.00	2013-02-06	2015-06-15
	长期借款	3,000.00	2013-03-15	2015-06-15
	长期借款	1,000.00	2013-06-27	2015-06-30
	长期借款	2,000.00	2013-03-15	2015-12-28
合肥和盛	长期借款	5,000.00	2013-06-27	2016-06-27
湖南保利	长期借款	16,600.00	2012-09-30	2015-09-25
	长期借款	3,000.00	2012-10-11	2015-09-25
	长期借款	5,000.00	2013-01-30	2015-09-25
南湖置业	长期借款	44,000.00	2011-10-31	2014-10-31
	长期借款	18,000.00	2011-10-31	2014-10-31
	长期借款	30,000.00	2012-10-31	2016-04-30
	长期借款	10,000.00	2012-12-31	2016-04-30
	长期借款	31,000.00	2012-12-25	2015-12-17
	长期借款	12,625.00	2012-12-31	2015-12-17
	长期借款	9,000.00	2013-03-31	2015-12-17
	长期借款	2,375.00	2013-05-30	2015-12-17
佛山恒顺	长期借款	30,000.00	2013-03-31	2015-03-31
	长期借款	20,000.00	2013-03-22	2016-03-14
佛山恒信	长期借款	7,000.00	2012-09-29	2016-09-28
	长期借款	4,000.00	2012-10-02	2016-09-28
	长期借款	13,000.00	2012-12-20	2016-09-28
	长期借款	3,000.00	2012-12-28	2016-09-28
	长期借款	3,000.00	2012-12-31	2016-09-28

被担保单位	债务类型	贷款余额 (万元)	借款期限	
			借款日	到期日
华南实业	长期借款	10,000.00	2013-01-01	2016-09-28
	长期借款	26,325.00	2009-03-31	2020-03-26
	长期借款	57,000.00	2010-01-27	2022-01-26
顺德保利	长期借款	18,000.00	2012-03-13	2015-03-12
	长期借款	60,000.00	2012-06-03	2015-06-03
	长期借款	20,000.00	2012-01-09	2015-01-09
	长期借款	5,000.00	2012-11-02	2015-11-02
	长期借款	10,000.00	2012-12-28	2015-12-28
	长期借款	35,000.00	2012-12-31	2015-12-31
	长期借款	5,000.00	2013-05-24	2016-05-10
	长期借款	2,000.00	2013-05-28	2016-05-10
	长期借款	10,000.00	2013-05-30	2016-05-10
	长期借款	8,000.00	2013-06-01	2016-05-10
	长期借款	10,000.00	2013-03-22	2016-03-22
南海海荣	长期借款	15,000.00	2013-04-01	2016-04-01
	长期借款	30,000.00	2013-05-20	2015-05-20
	长期借款	20,000.00	2013-04-12	2016-04-02
	长期借款	10,000.00	2013-04-19	2016-04-18
	长期借款	15,000.00	2013-05-02	2016-04-18
	长期借款	30,000.00	2013-05-03	2016-04-02
佛山正高	长期借款	30,000.00	2013-05-07	2016-04-02
	长期借款	17,000.00	2013-06-09	2016-04-18
佛山鑫诚	长期借款	5,000.00	2013-03-22	2016-03-22
	长期借款	11,000.00	2013-04-01	2016-03-22
江苏宁晟	长期借款	40,000.00	2013-01-14	2016-01-13
	长期借款	10,000.00	2012-03-27	2015-03-26
	长期借款	10,000.00	2012-04-27	2015-04-26
	长期借款	2,000.00	2012-05-02	2015-04-26
	长期借款	18,000.00	2012-05-24	2015-04-26
	长期借款	7,400.00	2012-06-28	2015-06-27
	长期借款	7,000.00	2012-11-08	2015-11-07
	长期借款	15,000.00	2012-05-29	2015-05-26

被担保单位	债务类型	贷款余额 (万元)	借款期限	
			借款日	到期日
	长期借款	8,000.00	2013-02-28	2016-02-28
	长期借款	5,000.00	2013-04-01	2015-05-26
	长期借款	5,000.00	2013-04-01	2015-05-26
	长期借款	5,000.00	2013-04-02	2015-05-26
	长期借款	5,000.00	2013-04-02	2015-05-26
	长期借款	5,000.00	2013-04-24	2015-05-26
	长期借款	7,720.00	2012-03-30	2015-03-29
	长期借款	6,800.00	2012-05-17	2015-03-29
	长期借款	6,000.00	2012-06-26	2015-03-29
	长期借款	6,000.00	2012-12-20	2015-06-19
	长期借款	5,000.00	2012-08-17	2015-07-19
	长期借款	15,000.00	2012-10-23	2015-10-21
	长期借款	5,000.00	2013-01-24	2015-10-21
	长期借款	6,000.00	2012-12-10	2015-12-09
	长期借款	14,000.00	2013-02-07	2016-02-06
	长期借款	10,000.00	2013-04-20	2016-04-19
	长期借款	16,095.00	2012-05-09	2015-02-16
	长期借款	16,000.00	2013-03-15	2015-03-04
	长期借款	36,000.00	2012-08-24	2015-08-23
	长期借款	37,700.00	2013-01-30	2016-01-30
	长期借款	20,000.00	2012-07-17	2015-07-16
	长期借款	43,900.00	2012-08-22	2015-07-16
	长期借款	29,800.00	2012-03-30	2015-03-29
	长期借款	20,000.00	2013-02-28	2015-03-29
	长期借款	20,000.00	2012-11-28	2015-11-27
	长期借款	4,000.00	2012-12-26	2015-11-27
	长期借款	6,500.00	2013-01-11	2015-11-27
	长期借款	3,200.00	2013-04-24	2015-11-27
	长期借款	12,980.00	2013-03-20	2015-03-20
	长期借款	37,000.00	2011-07-26	2014-07-26
	长期借款	13,500.00	2012-09-13	2015-07-31
	长期借款	20,000.00	2013-01-24	2015-07-31

被担保单位	债务类型	贷款余额 (万元)	借款期限	
			借款日	到期日
上海建融	长期借款	15,450.00	2012-08-14	2016-08-12
	长期借款	3,890.00	2012-08-28	2016-08-12
	长期借款	6,370.00	2012-09-21	2016-08-12
	长期借款	6,650.00	2012-10-19	2016-08-12
	长期借款	4,520.00	2012-11-20	2016-08-12
	长期借款	6,965.00	2012-12-21	2016-08-12
	长期借款	13,100.00	2012-08-14	2016-08-12
	长期借款	1,800.00	2012-08-28	2016-08-12
	长期借款	2,146.00	2012-09-21	2016-08-12
	长期借款	2,100.00	2012-10-19	2016-08-12
	长期借款	1,810.00	2012-11-20	2016-08-12
	长期借款	2,359.00	2012-12-21	2016-08-12
	长期借款	4,510.00	2013-01-16	2016-08-12
	长期借款	450.00	2013-01-16	2016-08-12
	长期借款	2,840.00	2013-02-27	2016-08-12
	长期借款	3,628.00	2013-03-04	2016-08-12
	长期借款	763.00	2013-03-21	2016-08-12
	长期借款	389.00	2013-03-21	2016-08-12
	长期借款	849.00	2013-06-21	2016-08-12
	长期借款	454.00	2013-06-21	2016-08-12
嘉善置业	长期借款	5,000.00	2012-12-26	2027-12-23
	长期借款	1,895.00	2013-04-12	2027-12-23
	长期借款	16,000.00	2013-06-28	2015-06-28
君兰置业	长期借款	7,000.00	2012-09-29	2014-12-31
	长期借款	15,000.00	2012-10-19	2014-12-31
上海泓融	长期借款	25,000.00	2013-06-26	2015-06-26
	长期借款	10,000.00	2013-06-26	2015-06-26
	长期借款	12,000.00	2013-06-28	2015-06-28
上海建锦	长期借款	5,400.00	2013-01-30	2016-01-30
沈阳万怡	长期借款	20,000.00	2012-08-06	2015-07-10
辽宁保利	长期借款	14,000.00	2012-01-31	2014-12-31
沈阳溪湖	长期借款	2,100.00	2012-11-15	2015-11-15

被担保单位	债务类型	贷款余额 (万元)	借款期限	
			借款日	到期日
	长期借款	10,000.00	2012-11-18	2015-11-18
	长期借款	14,000.00	2013-04-19	2016-04-19
	长期借款	20,000.00	2013-02-05	2015-02-05
沈阳香槟	长期借款	10,000.00	2013-06-28	2016-06-28
大连滨港	长期借款	6,000.00	2011-08-25	2014-08-22
	长期借款	6,000.00	2011-09-01	2014-08-31
大连红旗	长期借款	48,000.00	2013-03-29	2015-03-28
保利营口	长期借款	30,000.00	2013-01-16	2016-01-15
	长期借款	17,000.00	2012-09-04	2016-08-26
丹东保利	长期借款	16,800.00	2013-04-02	2016-04-01
	长期借款	3,200.00	2013-04-19	2016-04-01
天津保利	长期借款	25,407.00	2011-07-14	2014-07-13
	长期借款	9,750.00	2012-10-12	2015-09-20
天津昆仑	长期借款	10,000.00	2013-03-29	2015-09-20
	长期借款	6,400.00	2012-09-28	2015-09-16
	长期借款	14,800.00	2012-11-30	2014-11-30
天津融创	长期借款	19,900.00	2012-12-18	2015-12-18
	长期借款	12,000.00	2013-02-04	2015-12-18
	长期借款	60,000.00	2012-10-31	2015-10-31
	长期借款	20,000.00	2012-10-25	2014-10-25
	长期借款	10,000.00	2012-11-08	2014-11-08
武汉康桥	长期借款	20,000.00	2013-03-12	2015-03-12
	长期借款	10,000.00	2013-03-29	2016-03-29
	长期借款	16,000.00	2013-04-01	2016-04-01
	长期借款	30,000.00	2013-06-06	2015-06-06
保利博高华	长期借款	20,000.00	2013-03-29	2016-03-29
	长期借款	10,499.00	2012-06-27	2015-06-30
	长期借款	24,000.00	2013-04-12	2016-04-12
武汉金谷	长期借款	20,000.00	2013-05-21	2016-05-21
	长期借款	20,000.00	2013-05-24	2016-05-24
武汉金桥	长期借款	10,000.00	2012-06-28	2015-06-28
	长期借款	10,000.00	2012-09-26	2015-09-26

被担保单位	债务类型	贷款余额 (万元)	借款期限	
			借款日	到期日
武汉林宇	长期借款	18,000.00	2012-12-31	2015-12-28
	长期借款	50,000.00	2012-08-24	2014-08-24
	长期借款	20,000.00	2012-02-29	2015-02-28
武汉林海	长期借款	27,000.00	2013-05-29	2016-05-29
	长期借款	20,000.00	2013-01-04	2016-01-05
	长期借款	50,000.00	2012-08-24	2014-08-23
	长期借款	8,500.00	2012-11-29	2015-05-23
	长期借款	8,000.00	2011-08-19	2014-08-14
	长期借款	7,000.00	2012-03-31	2015-03-30
	长期借款	23,500.00	2011-09-06	2014-09-05
	长期借款	12,600.00	2012-09-29	2015-09-24
保利海陵岛	长期借款	40,000.00	2012-10-15	2015-09-21
	长期借款	17,500.00	2012-04-09	2015-03-30
长春恒富	长期借款	25,200.00	2012-02-29	2015-02-28
长春东朗	长期借款	40,000.00	2013-02-28	2015-02-27
长春保利	长期借款	36,000.00	2012-12-25	2015-12-24
	长期借款	30,000.00	2013-04-19	2016-04-18
浙江保利	长期借款	30,000.00	2011-08-08	2014-08-08
	长期借款	5,000.00	2011-12-29	2014-08-08
	长期借款	6,000.00	2012-01-13	2014-08-08
	长期借款	8,000.00	2012-03-12	2014-08-08
	长期借款	3,500.00	2012-05-31	2014-08-08
	长期借款	7,500.00	2013-06-03	2014-08-08
杭州建嘉	长期借款	24,400.00	2012-06-07	2015-04-01
	长期借款	19,400.00	2012-06-07	2015-03-01
	长期借款	4,600.00	2012-06-19	2015-02-02
	长期借款	2,980.00	2012-07-12	2015-07-10
	长期借款	7,950.00	2012-08-31	2015-05-26
	长期借款	2,970.00	2012-10-24	2015-10-06
	长期借款	9,900.00	2012-11-29	2015-09-26
	长期借款	8,400.00	2012-12-14	2015-10-13
绍兴保利	长期借款	5,000.00	2012-07-20	2014-10-19

被担保单位	债务类型	贷款余额 (万元)	借款期限	
			借款日	到期日
	长期借款	6,000.00	2012-08-06	2014-10-19
	长期借款	5,000.00	2012-08-31	2014-10-19
慈溪保利	长期借款	4,900.00	2012-09-19	2015-08-27
	长期借款	2,000.00	2012-11-06	2015-08-27
	长期借款	2,000.00	2013-04-12	2015-08-27
	长期借款	2,000.00	2013-03-15	2015-08-27
	长期借款	11,000.00	2013-03-22	2015-09-21
	长期借款	4,000.00	2013-04-18	2015-10-16
	长期借款	26,000.00	2013-06-28	2016-04-04
	长期借款	40,000.00	2012-09-18	2014-09-18
富利建安	长期借款	29,500.00	2012-11-19	2015-11-18
	长期借款	30,000.00	2012-12-12	2015-11-18
	长期借款	9,800.00	2012-10-24	2014-10-24
	长期借款	4,800.00	2013-03-27	2016-03-11
	长期借款	27,300.00	2013-03-28	2016-03-11
河北保利	长期借款	6,900.00	2013-04-02	2016-03-11
	长期借款	10,000.00	2013-03-26	2015-03-26
	长期借款	20,000.00	2013-04-03	2016-04-02
	长期借款	30,000.00	2013-06-07	2015-06-07
	长期借款	80,000.00	2012-07-12	2014-07-12
重庆投资	长期借款	15,000.00	2013-04-23	2015-04-23
	长期借款	2,400.00	2012-09-25	2015-03-21
	长期借款	1,960.00	2012-11-05	2014-12-21
	长期借款	8,500.00	2012-09-26	2015-10-22
	长期借款	8,500.00	2013-04-28	2015-12-24
	长期借款	8,200.00	2013-06-28	2015-06-21
	长期借款	43,700.00	2013-03-20	2016-03-20
重庆葆成	长期借款	26,300.00	2013-06-18	2016-03-20
合计		5,942,097.00		

(二) 子公司为本公司担保情况

截至 2013 年 6 月 30 日，子公司对本公司担保余额合计 459,790 万元，本期增加

142,500 万元，具体担保情况如下：

担保单位	债务类型	担保余额 (万元)	贷款期限	
			借款日	到期日
华南实业	一年内到期的非流动负债	13,000.00	2010-09-08	2013-09-08
保利北京	一年内到期的非流动负债	2,000.00	2010-09-27	2013-09-26
保利广州	一年内到期的非流动负债	10,000.00	2012-06-29	2013-10-25
保利广州	一年内到期的非流动负债	4,000.00	2012-07-31	2014-01-31
保利广州	长期借款	16,000.00	2012-07-31	2015-07-31
	长期借款	62,490.00	2012-04-25	2015-04-24
华南实业	长期借款	70,000.00	2012-07-17	2015-07-16
	长期借款	10,000.00	2012-09-27	2015-09-11
保利北京	长期借款	202,300.00	2011-09-09	2016-09-08
保利北京	长期借款	70,000.00	2012-10-19	2015-10-18
合计		459,790.00		

(三) 子公司为子公司担保情况

截至 2013 年 6 月 30 日，子公司对子公司担保余额合计 260,400 万元，本期减少 104,600 万元，具体担保情况如下：

提供担保单位	被担保单位	债务类型	贷款余额 (万元)	贷款期限	
				借款日	到期日
保利武汉	武汉林宇	一年内到期的非流动负债	34,000.00	2011-05-30	2014-05-29
保利武汉	黄冈保利	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2011-06-28	2014-06-28
华南实业	佛山保利	一年内到期的非流动负债	11,200.00	2011-01-04	2013-11-23
保利北京	北京保利营	长期借款	129,200.00	2011-07-29	2014-07-28
保利北京	北京保利营	长期借款	30,000.00	2011-08-11	2014-08-10
保利北京	保利安平	长期借款	1,000.00	2012-07-03	2015-07-03
重庆投资	成都华阳	长期借款	20,000.00	2013-05-30	2016-05-29
保利成都	江苏宁晟	长期借款	10,000.00	2012-04-27	2015-04-26
			2,000.00	2012-05-02	2015-04-26
			18,000.00	2012-05-24	2015-04-26
合计			260,400.00		

注：保利武汉为武汉林宇提供的担保由本公司与保利武汉共同提供；保利成都为江苏宁晟提供的

担保由本公司与保利成都共同提供；保利北京为北京保利营（12.92 亿元）提供的担保由本公司与保利北京共同提供。

（四）为合营企业提供的担保

截至 2013 年 6 月 30 日，本公司对合营企业担保余额合计 45,903.63 万元，本期减少 16,021 万元，具体担保情况如下：

担保单位	被担保单位	债务类型	担保金额	贷款期限	
				借款日	到期日
长春恒富	长春溪之谷	一年内到期的非流动负债	13,503.63	2011-06-04	2014-06-03
本公司	盛世鑫和	一年内到期的非流动负债	11,500.00	2012-12-19	2014-06-11
	盛世鑫和	长期借款	20,900.00	2011-12-27	2014-12-27
合计			45,903.63		

（五）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 2013 年 6 月 30 日累计担保余额为人民币 3,870,388.67 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。截至 2013 年 6 月 30 日，本公司承担阶段性担保额为人民币 3,869,107.04 万元，承担全程担保额为人民币 1,281.63 万元。

（六）资产抵押

为取得银行贷款，报告期末本公司将下列资产用于抵押：

资产类型	项目名称	账面价值(单位:万元)
存货	北京保利西山林语	9,520.86
	北京保利罗兰香谷	104,626.61
	北京保利国际广场	229,237.35
	北京保利中央公园	290,907.45
	北京保利东郡	313,776.13
	北京保利春天里	219,542.08
	成都保利香雪	24,978.73
	成都保利城	67,411.76
	成都保利百合花园	84,133.73
	德阳保利国际城	62,514.22
	成都保利心语花园	23,929.79
	成都保利狮山水库项目	23,000.00
	成都保利康桥	184,578.11
	成都保利贝森公馆	67,676.74
	成都保利香槟国际	47,077.63

资产类型	项目名称	账面价值(单位:万元)
	成都保利公园 198	101,054.10
	成都保利石象湖项目	974.66
	中山保利春天里	68,704.66
	中山保利国际广场	9,019.04
	合肥保利拉菲公馆	77,536.39
	合肥保利香槟国际	147,481.14
	石家庄保利花园	68,686.48
	长沙保利麓谷林语	20,708.29
	长沙保利国际广场	225,423.40
	南京保利梧桐语	13,818.47
	无锡保利香槟国际	77,157.09
	沈阳保利康桥	66,694.00
	大连保利西山林语	104,976.00
	沈阳保利海上五月花	13,333.00
	沈阳保利香槟花园	33,291.00
	丹东保利锦江林语	76,431.28
	南通保利香槟国际	158,185.73
	上海保利香槟花园	78,568.89
	上海保利蔚蓝林语苑	153,835.96
	上海保利叶之林	305,499.35
	上海保利茉莉公馆	104,959.10
	天津保利海棠湾	30,333.36
	天津保利玫瑰湾	27,781.41
	天津保利海河大观	68,781.26
	武汉保利香槟国际	45,900.44
	武汉保利中央公馆	15,569.00
	武汉保利马湖项目	58,403.94
	武汉保利公园九里	33,183.35
	武汉保利圆梦城	4,480.03
	武汉保利海上五月花	7,562.89
	宁波保利滨湖天地	95,478.09
	杭州保利香槟国际	60,255.00
	杭州保利东湾	55,152.00
	杭州保利城市果岭	74,829.50
	杭州保利玫瑰湾	81,164.00
	杭州保利霞飞郡	144,200.00
	绍兴保利湖畔林语	26,780.00
	重庆保利江上明珠	85,031.23
	重庆保利花园	5,367.94
	重庆保利林语溪	48,739.14

资产类型	项目名称	账面价值(单位:万元)
	重庆保利花半里	61,565.97
	重庆保利爱尚里	20,530.02
	重庆保利香槟花园	3,612.77
	南昌保利半山国际花园	35,180.58
	南昌保利东湾国际花园	22,652.91
	南昌保利香槟国际花园	82,418.80
	青岛保利香槟国际	81,389.90
	青岛保利海上罗兰	108,094.85
	佛山保利外滩花园	73,000.00
	南海保利水城	106,583.81
	佛山保利东湾	39,897.36
	阳江保利银滩项目	23,444.44
	小计	5,286,613.21
投资性房地产	广州保利中心	38,750.78
	广州保利国际广场	11,220.68
	广州保利白云山庄	750.76
	广州保利世界贸易中心	213,364.33
	南海保利水城	114,958.18
	小计	379,044.73
固定资产	广州保利国际广场	3,663.75
合计		5,669,321.69

十、 承诺事项

(一) 重大承诺事项

1、 无已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出。

2、 已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响。

截至 2013 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 5,339,938.74 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	3 年以上支 付额
土地受让合同	3,451,279.10	1,982,075.88	1,469,203.22	1,152,591.66	224,561.71		92,049.85
建安工程合同	10,345,946.40	6,482,719.89	3,863,226.51	2,938,253.15	611,041.21	289,426.43	24,505.72
其他约定支出	16,222.45	8,713.44	7,509.01	6,645.54	577.47	116.44	169.56
合计	13,813,447.95	8,473,509.21	5,339,938.74	4,097,490.35	836,180.39	289,542.87	116,725.13

- 3、 本期无已签订的正在或准备履行的重大租赁合同及财务影响。
- 4、 本期无已签订的正在或准备履行的重大并购协议。
- 5、 本期无已签订的正在或准备履行的重大重组计划。

(二) 前期承诺履行情况

无需要披露的前期承诺事项。

十一、资产负债表日后事项

(一) 重要的资产负债表日后事项说明

无。

(二) 资产负债表日后利润分配情况说明

无。

(三) 其他资产负债表日后事项说明

1、2008年7月11日公司发行5年期公司债券43亿元，在本报告期末列示为一年内到期的非流动负债，已于资产负债表日后按期偿还。

2、2013年8月公司全资子公司恒利(香港)置业有限公司通过其全资子公司 Poly Real Estate Finance Ltd 在境外发行5亿美元的五年期固息债券，票面利率4.50%，每100美元债券发行价99.061美元，折合年收益率4.713%，每半年付息一次。

十二、其他重要事项说明

无。

十三、母公司财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 应收账款

1、 应收账款账龄分析：

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	15,822,593.00	16.10	791,129.65	5.00	27,926,383.18	29.40	1,396,319.16	5.00
1-2 年 (含 2 年)	18,923,220.73	19.26	946,161.04	5.00	3,539,292.55	3.73	176,964.63	5.00
2-3 年 (含 3 年)								
3 年以上	63,505,618.82	64.64	3,175,280.94	5.00	63,505,618.82	66.87	3,175,280.94	5.00
合计	98,251,432.55	100.00	4,912,571.63	5.00	94,971,294.55	100.00	4,748,564.73	5.00

2、 应收账款按种类披露：

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	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：								
组合中按余额百分比法计提坏账准备的应收账款	98,251,432.55	100.00	4,912,571.63	5.00	94,971,294.55	100.00	4,748,564.73	5.00
组合小计	98,251,432.55	100.00	4,912,571.63	5.00	94,971,294.55	100.00	4,748,564.73	5.00
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	98,251,432.55	100.00	4,912,571.63	5.00	94,971,294.55	100.00	4,748,564.73	5.00

期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
1年以内（含1年）	15,822,593.00	5.00	791,129.65
1-2年（含2年）	18923,220.73	5.00	946,161.04
2-3年（含3年）			
3年以上	63,505,618.82	5.00	3,175,280.94
合计	98,251,432.55		4,912,571.63

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。

3、 本期无转回或收回应收账款情况。

4、 本报告期无实际核销的应收账款情况。

5、 期末应收账款中无持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位欠款。

6、 应收账款中欠款金额前五名：

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	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	76,650,000.00	注	78.01
2.陈小妹	客户	3,640,000.00	1年以内	3.7
3.许依钗、王瑞玉	客户	3,360,000.00	1年以内	3.42
4.严维兴	客户	3,230,000.00	1年以内	3.29
5.钟锦林	客户	3,220,000.00	1年以内	3.28
合计		90,100,000.00		91.70

注：应收招商银行股份有限公司广州分行售房款，其中账龄 1 年以内的金额 13,144,381.18 元，3 年以上金额 63,505,618.82 元。

7、期末无应收关联方账款情况。

8、期末无因金融资产转移而终止确认的应收款项情况。

9、本期无全部终止确认的被转移的应收账款情况。

10、本期无以应收款项为标的进行证券化的交易。

（二）其他应收款

1、其他应收款账龄分析：

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	30,132,087,267.37	78.12	87,381.77		22,064,010,441.05	75.55	1,691,157.17	0.01
1-2 年 (含 2 年)	6,077,493,808.32	15.76	866,784.84	0.01	7,130,630,018.85	24.42	1,167,749.24	0.02
2-3 年 (含 3 年)	2,357,220,748.05	6.11	762,483.07	0.03	9,314,722.60	0.03	465,736.13	5.00
3 年以上	4,111,277.00	0.01	205,563.85	5.00				
合计	38,570,913,100.74	100.00	1,922,213.53		29,203,955,182.50	100.00	3,324,642.54	

2、其他应收款按种类披露：

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	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	37,569,795,893.08	97.40			28,155,486,003.25	96.41		
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款						-		
组合中按余额百分比法计提坏账准备的其他应收款	38,444,270.60	0.10	1,922,213.53	5.00	66,492,850.80	0.23	3,324,642.54	5.00
组合小计	38,444,270.60	0.10	1,922,213.53	5.00	66,492,850.80	0.23	3,324,642.54	5.00
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	962,672,937.06	2.50			981,976,328.45	3.36		
合计	38,570,913,100.74	100.00	1,922,213.53		29,203,955,182.50	100.00	3,324,642.54	

期末单项金额重大的款项为母公司应收内部单位往来 37,453,673,925.08 元，子公

司的联营公司福州中鼎投资有限公司往来款 116,121,968.00 元

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
1年以内(含1年)	1,747,635.54	5.00	87381.77
1-2年(含2年)	17,335,696.76	5.00	866,784.84
2-3年(含3年)	15,249,661.30	5.00	762,483.07
3年以上	4,111,277.00	5.00	205,563.85
合计	38,444,270.60		1,922,213.53

期末单项金额虽不重大的款项为母公司应收内部单位往来款。

3、 期末其他应收款中无持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位欠款。

4、 其他应收款金额前五名情况：

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
1.广东保利房地产开发有限公司	本公司子公司	6,494,033,584.57	1年以内	16.84	往来款
2.上海保利建锦房地产有限公司	本公司子公司	2,519,446,927.50	1年以内	6.53	往来款
3.保利华南实业有限公司	本公司子公司	2,058,365,810.87	1年以内	5.34	往来款
4.浙江保利房地产开发有限公司	本公司子公司	1,786,548,002.31	1年以内	4.63	往来款
5.江苏保利宁恒房地产开发有限公司	本公司子公司	1,740,200,225.10	1年以内	4.51	往来款
合计		14,598,594,550.35		37.85	

5、 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.广东保利房地产开发有限公司	6,494,033,584.57	往来款
2.上海保利建锦房地产有限公司	2,519,446,927.50	往来款
3.保利华南实业有限公司	2,058,365,810.87	往来款
4.浙江保利房地产开发有限公司	1,786,548,002.31	往来款
5.江苏保利宁恒房地产开发有限公司	1,740,200,225.10	往来款
合计	14,598,594,550.35	—

6、 期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项情况。

7、 本期无全部终止确认的被转移的其他应收款情况。

8、 本期无以应收款项为标的进行证券化的交易。

(三) 长期股权投资

1、 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营 企业其他综合收 益变动中享有的 份额	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
联营企业：												
信保基金管理	权益法	40,000,000.00	144,132,780.55	13,274,490.80		157,407,271.35	40	40				
权益法小计		40,000,000.00	144,132,780.55	13,274,490.80		157,407,271.35						
子公司：												
保利广州	成本法	10,200,000.00	10,200,000.00			10,200,000.00	51	51				
保利增城	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00	100	100				
广东保利 科学城	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00			200,000,000.00	100	100				
华储公司	成本法	60,151,633.08	60,151,633.08			60,151,633.08	100	100				
广州保利紫薇花园项目	成本法	5,513,643.69	5,513,643.69			5,513,643.69	87.5	87.5				
广州天利	成本法	65,000,000.00	65,000,000.00			65,000,000.00	50	50				
广州金地	成本法	110,710,800.00	110,710,800.00			110,710,800.00	51	51				
广州金地	成本法	39,939,666.56	39,939,666.56			39,939,666.56	100	100				
广州金诺	成本法	9,000,000.00	9,000,000.00			9,000,000.00	60	60				
保利东莞	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00	100	100				
东莞投资	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00			80,000,000.00	80	80				
珠海保利	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00	100	100				
中山保利	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00	100	100				
香港恒利	成本法	915,200.00	915,200.00			915,200.00	100	100				
保利国贸	成本法	51,000,000.00	51,000,000.00			51,000,000.00	51	51				

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营 企业其他综合收 益变动中享有的 份额	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
琶洲投资	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00			80,000,000.00	59.2	59.2				
保利沈阳	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00			60,000,000.00	60	60				
辽宁保利	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00			80,000,000.00	80	80				
沈阳广田	成本法	201,080,853.55	201,080,853.55			201,080,853.55	100	100				
保利大连	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00			100,000,000.00	100	100				
长春恒富	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00	100	100				
长春六合	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00			80,000,000.00	80	80				
保利北京	成本法	303,687,210.30	303,687,210.30			303,687,210.30	100	100				
金成华	成本法	22,500,000.00	22,500,000.00			22,500,000.00	75	75				135,000,000.00
上海保利	成本法	60,865,617.21	60,870,386.26			60,870,386.26	61	61				
君兰置业	成本法	4,000,000.00	4,000,000.00			4,000,000.00	40	40				
上海建锦	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00	100	100				
上海建霖	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00			100,000,000.00	100	100				
上海建乔	成本法	18,000,000.00	18,000,000.00			18,000,000.00	90	90				
华南实业	成本法	99,953,633.62	100,000,000.00			100,000,000.00	100	100				
佛山保利	成本法	200,000.00	200,000.00			200,000.00	1	1				
重庆投资	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00			100,000,000.00	100	100				
保利天津	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00			200,000,000.00	100	100				
保利武汉	成本法	108,280,000.00	108,280,000.00			108,280,000.00	100	100				
保利博高华	成本法	105,000,000.00	105,000,000.00			105,000,000.00	70	70				
浙江保利	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00			100,000,000.00	100	100				
杭州建屹	成本法	49,000,000.00	49,000,000.00			49,000,000.00	49	49				
保利成都	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00			200,000,000.00	100	100				8,417,700.00

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营 企业其他综合收 益变动中享有的 份额	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
成都保蓉	成本法	25,500,000.00	25,500,000.00			25,500,000.00	51	51				
湖南保利	成本法	43,017,582.83	39,603,534.61	3,000,000.00		42,603,534.61	86	86				
南昌瑞达	成本法	635,400,000.00	635,400,000.00			635,400,000.00	100	100				
江西金通泰	成本法	22,500,000.00	22,500,000.00			22,500,000.00	75	75				
南昌铭雅	成本法	112,894,545.68	112,894,545.68			112,894,545.68	60	60				
保利江苏	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00			100,000,000.00	100	100				
江苏宁远	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00	51	51				
青岛安信	成本法	51,000,000.00	51,000,000.00			51,000,000.00	51	51				
青岛实业	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00			100,000,000.00	100	100				
保利阳江	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00			60,000,000.00	100	100				
保利海陵岛	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00	100	100				
保利西安	成本法	700,000.00	700,000.00			700,000.00	70	70				
保利包头	成本法	44,000,000.00	44,000,000.00			44,000,000.00	55	55				82,500,000.00
合肥保利	成本法	51,000,000.00	51,000,000.00			51,000,000.00	51	51				
郑州恒天	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00			100,000,000.00	50	50				
富利建安	成本法	433,137,341.43	433,137,341.43			433,137,341.43	100	100				
佳利装饰	成本法	35,935,700.00	35,935,700.00			35,935,700.00	100	100				
保利数码	成本法	4,500,000.00	4,500,000.00			4,500,000.00	50	50				
广州物业	成本法	50,114,738.86	50,000,000.00			50,000,000.00	100	100				
保利代理	成本法	12,347,853.92	12,347,853.92			12,347,853.92	100	100				
保利锦汉	成本法	1,632,000.00	1,632,000.00			1,632,000.00	51	51				38,734,500.00
重工设计院	成本法	12,724,024.60	10,567,840.00	2,156,184.60		12,724,024.60	60	60				2,156,184.60
重庆高尔夫	成本法	46,301,526.23	46,301,526.23			46,301,526.23	90	90				

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营 企业其他综合收 益变动中享有的 份额	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
西安欣荣佳	成本法	130,460,000.00	130,460,000.00			130,460,000.00	100	100				
保利三亚	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00			200,000,000.00	100	100				
保利福建	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00			100,000,000.00	100	100				
三亚保信	成本法	150,000,000.00	150,000,000.00			150,000,000.00	50	50				
保利商业	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00			100,000,000.00	100	100				
陕西民东	成本法	102,000,000.00	102,000,000.00			102,000,000.00	51	51				
陕西保利	成本法	500,000,000.00		500,000,000.00		500,000,000.00	100	100				
合肥和新	成本法	17,000,000.00		17,000,000.00		17,000,000.00	85	85				
香港恒福	成本法	6,225,000.00		6,225,000.00		6,225,000.00	100	100				
辽宁实业	成本法	200,000,000.00		200,000,000.00		200,000,000.00	100	100				
湖南投资	成本法	500,000,000.00		500,000,000.00		500,000,000.00	100	100				
无锡致远	成本法	51,000,000.00		51,000,000.00		51,000,000.00	51	51				
其他被投资单位：												
保利财务	成本法	76,802,985.00	76,802,985.00			76,802,985.00	10	10				3,301,232.86
信保有限合伙	成本法	444,000,000.00	564,000,000.00	-120,000,000.00		444,000,000.00						
成本法小计		7,625,191,556.56	6,465,332,720.31	1,159,381,184.60		7,624,713,904.91						270,109,617.46
合计		7,665,191,556.56	6,609,465,500.86	1,172,655,675.40		7,782,121,176.26						270,109,617.46

2、 本期以明显高于账面价值的价格出售长期股权投资的情况

无。

(四) 营业收入和营业成本**1、 营业收入、营业成本**

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	3,692,142,508.81	756,319,562.70
其他业务收入		
营业总收入	3,692,142,508.81	756,319,562.70
营业成本	2,667,866,662.28	522,220,034.09

2、 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	3,620,944,542.00	2,652,780,391.65	681,535,201.00	510,049,392.49
其他	71,197,966.81	15,086,270.63	74,784,361.70	12,170,641.60
合 计	3,692,142,508.81	2,667,866,662.28	756,319,562.70	522,220,034.09

3、 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	3,692,142,508.81	2,667,866,662.28	756,319,562.70	522,220,034.09
合 计	3,692,142,508.81	2,667,866,662.28	756,319,562.70	522,220,034.09

4、 公司前五名客户的营业收入情况：

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
庄佩燕	14,538,833.00	0.40
刘伟壮	14,320,931.00	0.39
钟成发	13,677,369.00	0.37
魏新	13,017,472.00	0.35
宿晓春	12,984,324.00	0.35
合计	68,538,929.00	1.86

(五) 投资收益**1、 投资收益明细**

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	270,109,617.46	674,833,893.11
权益法核算的长期股权投资收益	37,274,490.80	5,308,013.11
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		

项目	本期金额	上期金额
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合计	307,384,108.26	680,141,906.22

2、按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
金成华	135,000,000.00		上期无分红
保利锦汉	38,734,500.00	45,390,000.00	
保利包头	82,500,000.00	44,000,000.00	
合计	256,234,500.00	89,390,000.00	

注：上述投资收益占利润总额的 5% 以上。

3、按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
信保基金管理	37,274,490.80	5,308,013.11	该公司盈利增加

4、本期投资收益汇回不存在重大限制。

(六) 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	477,195,556.65	471,465,669.88
加：资产减值准备	-1,238,422.11	35,839.45
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	18,921,646.00	15,263,407.44
无形资产摊销	1,039,291.59	839,395.76
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）	8,491.32	48,306.00
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）	411,253,588.42	
投资损失（收益以“-”号填列）	-307,384,108.26	-680,141,906.22
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	826,128.63	-1,321,243.16
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,816,827,106.46	-228,561,030.59
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-9,323,747,542.35	-536,381,017.06

项 目	本期金额	上期金额
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	9,213,936,928.49	1,255,680,423.61
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,307,638,664.84	296,927,845.11
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	8,004,773,551.31	2,990,429,847.05
减：现金的期初余额	7,097,116,519.52	1,857,308,384.78
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	907,657,031.79	1,133,121,462.27

十四、补充资料

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

（一）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	说明
1. 非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-66,158.74	
2. 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的的税收返还、减免		
3. 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
4. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
5. 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
6. 非货币性资产交换损益		
7. 委托他人投资或管理资产的损益		
8. 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
9. 债务重组损益		
10. 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
11. 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
12. 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
13. 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
14. 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、		

项目	金额	说明
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	22,384,452.35	
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	1,760,520.88	
23. 所得税影响额	-6,481,584.06	
合计	17,597,230.43	

(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。

(二) 净资产收益率及每股收益：

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：

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	7.80	0.48	0.48
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.76	0.47	0.47

(三) 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

报表项目	期末余额	年初余额	变动金额	变动幅度（%）	变动原因
应收账款	125,641.01	188,028.36	-62,387.35	-33.18	房款收回较多
其他应收款	472,004.79	251,221.94	220,782.85	87.88	与联营、合营企业及子公司合作方股东的往来款增加

报表项目	期末余额	年初余额	变动金额	变动幅度(%)	变动原因
存货	21,452,320.08	18,964,382.31	2,487,937.77	13.12	房地产项目地价和工程款投入增加
预收款项	11,430,778.90	9,054,736.35	2,376,042.55	26.24	房地产销售增加,相应预收房款增加
应交税费	-824,956.45	-408,459.76	-416,496.69	-101.97	所得税汇算清缴及预收房款对应预缴税金增加

(2) 利润表

报表项目	本期发生额	上期发生额	变动金额	变动幅度(%)	变动原因
营业收入	3,054,423.67	2,018,292.30	1,036,131.37	51.34	房地产竣工交楼面积增加及其他业务增长
营业成本	2,059,315.73	1,225,683.96	833,631.77	68.01	营业收入增长,相应成本增加
营业税金及附加	303,704.62	225,409.06	78,295.56	34.73	营业收入增长,相应营业税、土地增值税等税金增长
管理费用	77,758.37	53,937.36	23,821.01	44.16	经营规模扩大、在建项目增加,相应人员薪酬、税费、固定资产折旧等增长
财务费用	55,786.65	25,916.81	29,869.84	115.25	不符合资本化条件的借款利息增加
少数股东损益	27,403.38	74,393.56	-46,990.18	-63.16	本期合作项目结转利润的比重降低

十五、 财务报表的批准报出

本财务报表已经本公司董事会于 2013 年 8 月 23 日决议批准。

保利房地产（集团）股份有限公司

二〇一三年八月二十三日