

## 保利房地产(集团)股份有限公司 2010 年半年度报告摘要

### § 1 重要提示

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

本半年度报告摘要摘自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读半年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 公司半年度财务报告未经审计。

1.4 公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

1.5 公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

1.6 公司负责人宋广菊、主管会计工作负责人朱铭新及会计机构负责人彭碧宏声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

### § 2 公司基本情况

#### 2.1 公司基本情况简介

股票简称	保利地产	
股票代码	600048	
股票上市交易所	上海证券交易所	
	公司董事会秘书	公司证券事务代表
姓名	岳勇坚	黄海
联系地址	广东省广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 30 层董事会办公室	
电话	020-89898833	
传真	020-89898666-8831	
电子信箱	stock@polycn.com	

#### 2.2 主要财务数据和指标

##### 2.2.1 主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

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

2.2.2 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

§3 股本变动及股东情况

3.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）		本次变动后	
	数量	比例（%）	公积金转股	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	331,674,958	9.42	99,502,487	99,502,487	431,177,445	9.42
1、国家持股						
2、国有法人持股	62,189,050	1.77	18,656,715	18,656,715	80,845,765	1.77
3、其他内资持股	269,485,908	7.65	80,845,772	80,845,772	350,331,680	7.65
其中：境内非国有法人持股	152,621,195	4.33	45,786,358	45,786,358	198,407,553	4.33
境内自然人持股	116,864,713	3.32	35,059,414	35,059,414	151,924,127	3.32
4、外资持股						
其中：境外法人持股						
境外自然人持股						
二、无限售条件流通股	3,188,046,142	90.58	956,413,843	956,413,843	4,144,459,985	90.58
1、人民币普通股	3,188,046,142	90.58	956,413,843	956,413,843	4,144,459,985	90.58
2、境内上市的外资股						
3、境外上市的外资股						
4、其他						
三、股份总数	3,519,721,100	100.00	1,055,916,330	1,055,916,330	4,575,637,430	100.00

3.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	224,905 户				
前十名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
保利南方集团有限公司	国有法人	44.36	2,029,551,570		冻结 78,000,000
广东华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	2.48	113,555,700		质押 68,117,000
中国保利集团公司	国有法人	1.95	89,122,873	80,845,765	0
刘益谦	境内自然人	1.28	58,500,000	58,500,000	0
方德基	境内自然人	1.19	54,600,000	54,600,000	0
国信证券股份有限公司	其他	1.14	52,000,000	52,000,000	0
张克强	境内自然人	1.04	47,459,416		质押 22,899,500

中国农业银行—富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	其他	0.99	45,462,165	0	0
朱前记	境内自然人	0.85	38,824,127	38,824,127	0
中国工商银行—广发策略优选混合型证券投资基金	其他	0.83	37,953,942	0	0

**前十名无限售条件股东持股情况**

股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类
保利南方集团有限公司	2,029,551,570	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	113,555,700	人民币普通股
张克强	47,459,416	人民币普通股
中国农业银行—富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	45,462,165	人民币普通股
中国工商银行—广发策略优选混合型证券投资基金	37,953,942	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002 沪	31,732,910	人民币普通股
中国建设银行—上投摩根中国优势证券投资基金	29,170,881	人民币普通股
中国工商银行—上证 50 交易型开放式指数证券投资基金	25,289,648	人民币普通股
张远捷	21,114,900	人民币普通股
中国工商银行—景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金	19,054,723	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	本公司第三大股东中国保利集团公司持有本公司第一大股东保利南方集团有限公司 100% 的股权；本公司第七大股东张克强持有本公司第二大股东广东华美国际投资集团有限公司 90% 的股权；张克强与张远捷为父子关系；未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其它股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。	

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

3.3 控股股东及实际控制人变更情况

适用  不适用

**§ 4 董事、监事和高级管理人员**

4.1 董事、监事和高级管理人员持股变动

适用  不适用

单位：股

姓名	职务	年初持股数	本期增持股份数量	本期减持股份数量	期末持股数	变动原因
宋广菊	董事长	7,000,000	2,100,000	0	9,100,000	注 1
张振高	董事	0	0	0	0	
王小朝	董事	8,112,000	2,433,600	0	10,545,600	注 1
张玲	董事	3,977,787	1,193,336	0	5,171,123	注 1
罗峰	董事	0	0	0	0	
魏明海	独立董事	0	0	0	0	
秦荣生	独立董事	0	0	0	0	
张恒山	独立董事	0	0	0	0	
陈凯	监事会主席	4,900,000	1,470,000	0	6,370,000	注 1
刘军才	监事	0	0	0	0	
李晶	监事	0	0	0	0	
朱铭新	总经理	0	0	0	0	
彭碧宏	副总经理兼财务总监	0	0	0	0	
刘平	副总经理	2,408,510	722,553	0	3,131,063	注 1
余英	副总经理	0	0	0	0	

陈冬桔	副总经理	0	0	0	0	
王健	副总经理	0	0	0	0	
胡在新	副总经理	0	0	0	0	
吴章焰	副总经理	0	0	0	0	
岳勇坚	副总经理兼董事会秘书	1,560	468	0	2,028	注 1
李彬海	离任董事长	10,530,000	3,159,000	0	13,689,000	注 1
戴逢	离任独立董事	0	0	0	0	

注 1：资本公积金转增股本。

## § 5 董事会报告

### 5.1 管理层讨论与分析

#### 1、市场形势分析

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

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

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

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

#### 2、报告期内经营业绩回顾

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

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

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

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

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

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

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

(7) 报告期内，凭借在经营规模、总资产、投资价值、财富创造能力等多方面的优异表现，公司再次跻身 2010 年中国房地产百强企业综合实力三甲，并蝉联沪深房地产上市公司综合实力 TOP10；获中国地产金砖奖“十年成就大奖”和年度“最具投资价值地产上市公司”两项大奖；获中国证券报上市公司金牛奖第七名。

### 3、公司面临的挑战和对策

#### (1) 行业调控已成“常态”

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

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

#### (2) 激烈市场竞争中持续高增长的难度加大

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

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

### 4、财务状况分析

#### (1) 主要财务状况、经营成果指标比较情况：

单位：元 币种：人民币

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

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

(2) 现金流量比较情况:

单位:万元 币种:人民币

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

(3) 主要供应商、客户情况:

单位:元 币种:人民币

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

(4) 主要控股公司经营情况及业绩

单位:万元

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

5、公司 2010 年上半年房地产项目汇总表 (详见半年报全文)

5.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
房地产	10,849,409,383.04	7,274,434,772.07	24.64	35.64	42.49	减少2.62个百分点
其他	373,589,064.23	75,809,512.45	47.53	28.59	21.73	减少0.17个百分点
<b>合计</b>	<b>11,222,998,447.27</b>	<b>7,350,244,284.52</b>	<b>25.40</b>	<b>35.39</b>	<b>42.24</b>	<b>减少2.57个百分点</b>

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

### 5.3 主营业务分地区情况表

单位：元 币种：人民币

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

### 房地产业务分地区情况表

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

### 5.4 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

适用 不适用

5.5 主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

适用 不适用

5.6 利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

适用 不适用

5.7 募集资金使用情况

5.7.1 募集资金运用

适用 不适用

1、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

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

截止2010年6月30日，公司已累计使用募集资金7,721,192,169.67元，占募集资金净额的98.80%，募集资金余额为94,157,814.47元。

(2) 承诺项目使用情况

①募集资金在募集资金投资项目中的分配调整情况

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

项目名称	项目总投资(万元)	拟投入募集资金(万元)
上海保利叶上海项目	582,778	240,000
上海保利林语溪项目	158,911	70,000
广州保利V座项目	102,345	30,000
佛山顺德保利合园项目	80,767	40,000
天津保利上河雅颂项目	365,846	131,534.998414
长沙麓谷林语项目	427,732	110,000
成都公园198项目	200,458	80,000
长春保利罗兰香谷项目	205,137	80,000



②募集资金使用情况对照表

金额单位：人民币万元

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

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

③用募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金情况

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

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

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

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

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

金额单位：人民币万元

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

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

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

金额单位：人民币万元

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

5.7.2 变更项目情况

适用 不适用

5.8 非募集资金项目情况

适用 不适用

5.9 董事会下半年的经营计划修改计划

适用 不适用

5.10 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

适用 不适用

5.11 公司董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

5.12 公司董事会对会计师事务所上年度“非标准审计报告”涉及事项的变化及处理情况的说明

适用 不适用

**§6 重要事项**

6.1 收购资产

适用 不适用

6.2 出售资产

适用 不适用

6.3 担保事项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0

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

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

#### 6.4 非经营性关联债权债务往来

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

#### 6.5 重大诉讼仲裁事项

□适用 √不适用

#### 6.6 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

##### 6.6.1 证券投资情况

□适用 √不适用

##### 6.6.2 持有其他上市公司股权情况

□适用 √不适用

##### 6.6.3 持有非上市金融企业股权情况

√适用 □不适用

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

#### 6.5.4 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

### 1、2010 年非公开发行有关情况

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

### 2、公司实际控制人增持公司股份有关情况

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

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

### 3、“08 保利债”有关情况

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

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

### 4、七星摩根广场 A 座写字楼有关情况

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

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

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

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

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

公司在政泉项目总计投入 8 亿元，目前累计收回资金 8 亿元。

保利北京依据仲裁裁决书及仲裁和解协议书，现正进行强制执行和解过程中。

## §7 财务报告

### 7.1 审计意见

财务报告	√ 未经审计	□ 审计
------	--------	------

### 7.2 财务报表

## 合并资产负债表

2010 年 6 月 30 日

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	12,550,550,957.13	15,227,911,967.21
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	五、2		5,000,000.00
应收账款	五、3	390,248,977.50	467,048,570.72
预付款项	五、4	11,322,122,372.68	12,234,994,544.48
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、5	546,854,130.75	470,286,457.33
买入返售金融资产			
存货	五、6	93,788,326,086.45	60,098,919,702.29
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		118,598,102,524.51	88,504,161,242.03
<b>非流动资产：</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、8	248,345,616.84	246,459,399.85
投资性房地产	五、9	1,480,511,611.50	807,387,936.03
固定资产	五、10	210,461,738.71	206,214,776.96
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		6,171,726.05	6,501,132.50
开发支出			
商誉	五、11	2,718,093.86	2,667,154.60
长期待摊费用	五、12	7,933,008.44	6,372,062.83
递延所得税资产	五、13	41,341,903.61	50,960,156.54
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,997,483,699.01	1,326,562,619.31
资产总计		120,595,586,223.52	89,830,723,861.34
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五、15	659,699,000.00	308,019,786.77

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

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：彭碧宏

## 母公司资产负债表

2010年6月30日

编制单位:保利房地产(集团)股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		2,810,135,618.46	2,664,085,741.96
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十一、1	109,076,728.76	117,491,589.14
预付款项		1,822,412,042.04	1,662,581,304.04
应收利息			
应收股利		338,787,786.00	284,212,237.00
其他应收款	十一、2	23,456,152,517.68	16,339,674,608.92
存货		7,343,686,765.85	6,906,026,665.01
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		35,880,251,458.79	27,974,072,146.07
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一、3	3,431,747,520.66	3,206,858,881.76
投资性房地产		132,874,509.98	134,709,250.58
固定资产		11,838,489.29	12,784,729.11
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		4,595,266.22	5,212,672.23
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		5,238,361.55	5,491,434.65
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,586,294,147.70	3,365,056,968.33
资产总计		39,466,545,606.49	31,339,129,114.40
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			500,000.00
应付账款		308,244,387.76	329,982,757.04
预收款项		1,254,627,026.84	1,023,122,877.12
应付职工薪酬		18,127,938.83	35,283,490.90
应交税费		-187,765,110.68	-74,181,290.92
应付利息		292,753,424.67	143,490,410.96



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

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：彭碧宏

**合并利润表**  
2010 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

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

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：彭碧宏

**母公司利润表**  
2010 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

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

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：彭碧宏

**合并现金流量表**  
2010 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

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

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

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：彭碧宏

## 母公司现金流量表

2010年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		888,122,109.02	1,330,827,977.54
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		25,322,404,371.28	996,639,890.09
经营活动现金流入小计		26,210,526,480.30	2,327,467,867.63
购买商品、接受劳务支付的现金		2,164,699,739.50	543,060,481.87
支付给职工以及为职工支付的现金		31,310,776.71	58,281,769.38
支付的各项税费		213,174,449.96	219,894,543.63
支付其他与经营活动有关的现金		27,997,348,539.34	1,537,505,376.21
经营活动现金流出小计		30,406,533,505.51	2,358,742,171.09
经营活动产生的现金流量净额		-4,196,007,025.21	-31,274,303.46
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		184,405,037.00	472,126,563.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		184,405,037.00	472,126,563.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,934,672.50	2,670,059.00
投资支付的现金		4,888,638.90	136,984,674.51
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		200,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			

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

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：彭碧宏

合并所有者权益变动表

2010 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

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

积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-351,972,110.00		-213,181,185.93	-565,153,295.93
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转	1,055,916,330.00	-1,055,916,330.00								
1. 资本公积转增资本（或股本）	1,055,916,330.00	-1,055,916,330.00								
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本期末余额	4,575,637,430.00	13,233,516,242.82			419,702,992.34		8,141,907,748.59	29,575.64	1,639,351,179.50	28,010,145,168.89

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	2,452,343,186.00	6,800,167,127.34			251,752,100.30		4,574,755,187.36	348,076.37	1,593,776,582.15	15,673,142,259.52
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	2,452,343,186.00	6,800,167,127.34			251,752,100.30		4,574,755,187.36	348,076.37	1,593,776,582.15	15,673,142,259.52
三、本期增减变动金额（减少以“-”	735,702,956.00	1,968,004.07					336,643,680.73	108,291.09	-94,066,845.31	980,356,086.58



号填列)										
(一) 净利润							1,396,055,937.28		92,978,110.24	1,489,034,047.52
(二) 其他综合收益								108,291.09	-4,677,182.91	-4,568,891.82
上述(一)和(二)小计							1,396,055,937.28	108,291.09	88,300,927.33	1,484,465,155.70
(三) 所有者投入和减少资本		1,968,004.07							-102,258,986.24	-100,290,982.17
1. 所有者投入资本									-102,258,986.24	-102,258,986.24
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		1,968,004.07								1,968,004.07
(四) 利润分配	735,702,956.00						-1,059,412,256.55		-80,108,786.40	-403,818,086.95
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配	735,702,956.00						-1,059,412,256.55		-80,108,786.40	-403,818,086.95
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本期期末余额	3,188,046,142.00	6,802,135,131.41			251,752,100.30		4,911,398,868.09	456,367.46	1,499,709,736.84	16,653,498,346.10

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：彭碧宏

母公司所有者权益变动表

2010 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

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

1. 资本公积转增资本 (或股本)	1,055,916,330.00	-1,055,916,330.00						
2. 盈余公积转增资本 (或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	4,575,637,430.00	13,211,416,093.09			419,702,992.34		1,654,811,918.24	19,861,568,433.67

单位:元 币种:人民币

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

1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配	735,702,956.00						-1,059,412,256.55	-323,709,300.55
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配	735,702,956.00						-1,059,412,256.55	-323,709,300.55
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	3,188,046,142.00	6,783,657,396.95			251,752,100.30		1,187,088,950.44	11,410,544,589.69

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：彭碧宏

7.3 本报告期无会计政策、会计估计的变更。

7.4 本报告期无前期会计差错更正。

7.5 企业合并及合并财务报表

7.5.1 合并范围发生变更的说明

(1) 本公司拥有其半数或半数以下表决权的纳入合并范围内的子公司无。

(2) 纳入合并范围的其他主体

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

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

(3) 本公司拥有半数以上表决权但未纳入合并范围的被投资单位无。

## 7.5.2 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

### 7.5.2.1 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:元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润
中山祥誉	99,955,789.50	-44,210.50
保利增城	49,932,510.53	-67,489.47
北京保利营	10,001,903.29	1,903.29
上海建臻	49,088,348.21	-911,651.79
上海建昊	98,417,545.16	-1,582,454.84
上海建衡	99,946,652.00	-53,348.00
嘉善安平置业	10,000,000.00	
武汉金砺	20,001,167.65	1,167.65
武汉林宇	10,002,855.74	2,855.74
青岛广成	108,115,774.22	-196,225.78
青岛广惠	99,972,965.41	-27,034.59
阳江物业	1,000,000.00	
保利海陵岛	49,868,712.91	-131,287.09
宁远无锡	47,004,538.24	-2,995,461.76
重工监理	6,901,319.97	-16,490.77

### 7.5.2.2 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:元 币种:人民币

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

注 1: 沈阳恒桥投资咨询有限公司、沈阳恒湖投资咨询有限公司本期已办理注销。

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

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

7.5.3 本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

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

7.5.4 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

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

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