

保利房地产（集团）股份有限公司
600048



2009 年半年度报告

二零零九年八月

目录

一、重要提示	2
二、公司基本情况	2
三、股本变动及股东情况	2
四、董事、监事和高级管理人员情况	6
五、董事会报告	7
六、重要事项	8
七、财务报告（未经审计）	17
八、备查文件目录	17

一、重要提示

- (一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- (二) 公司全体董事出席董事会会议。
- (三) 公司半年度财务报告未经审计。
- (四) 本公司不存在被控股股东及其关联方非经常性占用资金情况。
- (五) 本公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。
- (六) 公司负责人李彬海、主管会计工作负责人宋广菊及会计机构负责人彭碧宏声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

(一) 公司基本情况简介

- 1、公司法定中文名称：保利房地产（集团）股份有限公司
公司法定中文名称缩写：保利地产
公司英文名称：POLY REAL ESTATE GROUP CO., LTD
公司英文名称缩写：PRE
- 2、公司 A 股上市交易所：上海证券交易所
公司 A 股简称：保利地产
公司 A 股代码：600048
- 3、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
邮政编码：510308
公司国际互联网网址：www.polycn.com;www.gzpoly.com
公司电子信箱：stock@polycn.com
- 4、公司法定代表人：李彬海
- 5、公司董事会秘书：岳勇坚
公司证券事务代表：黄海
电话：020-89898833
传真：020-89898666
E-mail：stock@polycn.com
联系地址：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 30 层董秘办公室
- 6、公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点：公司董秘办
- 7、公司其他基本情况：
公司法人营业执照注册号：4401011109042

(二) 主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度 期末增减（%）
总资产	61,484,029,990.74	53,632,162,746.67	14.64
所有者权益（或股东权益）	15,153,788,609.26	14,079,365,677.37	7.63
每股净资产（元）	4.7533	5.7412	-17.21
	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	2,007,221,237.06	1,648,087,950.96	21.79

利润总额	2,012,057,547.67	1,829,644,973.51	9.97
净利润	1,396,055,937.28	1,034,011,936.73	35.01
扣除非经常性损益后的净利润	1,392,406,595.83	902,884,387.23	54.22
基本每股收益(元)	0.44	0.32	37.50
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.44	0.28	57.14
稀释每股收益(元)	0.44	0.32	37.50
净资产收益率(%)	9.21	8.03	增加 1.18 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	5,452,979,050.88	-6,447,708,428.67	184.57
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	1.7104	-2.6292	165.05

2、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-26,406.09
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	784,080.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,862,716.70
少数股东权益影响额	-754,602.01
所得税影响额	-1,216,447.15
合计	3,649,341.45

三、股本变动及股东情况

(一) 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)			本次变动后	
	数量	比例(%)	送股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份							
1、国家持股							
2、国有法人持股	1,200,918,088	48.97	360,275,427	0	360,275,427	1,561,193,515	48.97
3、其他内资持股	199,540,956	8.14	0	-199,540,956	-199,540,956	0	0.00
其中：境内非国有法人持股	121,540,956	4.96	0	-121,540,956	-121,540,956	0	0.00
境内自然人持股	78,000,000	3.18	0	-78,000,000	-78,000,000	0	0.00
4、外资持股							
其中：境外法人持股							
境外自然人持股							
有限售条件股份合计	1,400,459,044	57.11	360,275,427	-199,540,956	160,734,471	1,561,193,515	48.97
二、无限售条件流通股股份							
1、人民币普通股	1,051,884,142	42.89	375,427,529	199,540,956	574,968,485	1,626,852,627	51.03
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	1,051,884,142	42.89	375,427,529	199,540,956	574,968,48	1,626,852,627	51.03
三、股份总数	2,452,343,186	100.00	735,702,956	0	735,702,956	3,188,046,142	100.00

1、股份变动的批准情况

2009年2月2日，公司发起人股东广东华美国际投资集团有限公司和张克强等16位自然人首发承诺限售股份到期解除限售，共计199,540,956股有限售条件流通股上市流通。详见2009年1月21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）股份有限关于限售流通股上市流通的提示性公告》（公告编号2009-002）。

2009年3月10日，2008年度每10股派送红股3股的方案经公司2008年度股东大会批准。

2、股份变动的过户情况

公司2008年度派送红股股份已于2009年4月30日由中国证券登记结算公司上海分公司通过计算机网络，根据股权登记日登记在册的股东持股数，按照每10股派送红股3股的送股比例直接记入公司股东账户。

3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响

报告期内公司实施以每10股派送红股3股的方案，按照《企业会计准则第34号-每股收益》的规定，公司按调整后的股数重新计算上年和本期的每股收益。经调整，公司2008年度和2009年上半年的基本每股收益分别为0.70元、0.44元，稀释每股收益分别0.70元、0.44元。

按照送股后公司总股数3,188,046,142股计算，2008年12月31日和2009年6月30日公司的每股净资产分别为4.42元、4.75元。

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

经中国证监会“证监许可[2009]573号”文《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》核准，2009年7月6日，公司以24.12元/股的发行价格，向中国保利集团公司等8名特定投资者非公开发行人民币普通股（A股）331,674,958股，并于2009年7月14日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了登记托管手续。本次定向增发完成后，公司总股本由3,188,046,142股增至3,519,721,100股。

(二) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	66,676 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	48.97	1,561,193,515	1,561,193,515	冻结 60,000,000
广东华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	4.18	133,254,124	0	质押 109,239,000
张克强	境内自然人	1.94	61,977,423	0	质押 30,355,000
中国工商银行—广发聚丰股票型证券投资基金	其他	1.47	47,000,000	0	0
中国工商银行—广发策略优选混合型证券投资基金	其他	1.19	38,065,572	0	0
中国农业银行—大成创新成长混合型证券投资基金	其他	0.75	24,068,094	0	0
中国工商银行—广发大盘成长混合型证券投资基金	其他	0.75	23,995,318	0	0
中国工商银行—汇添富均衡增长股票型证券投资基金	其他	0.75	23,885,861	0	0
中国银行—大成蓝筹稳健证券投资基金	其他	0.72	23,000,000	0	0
中国工商银行—易方达价值成长混合型证券投资基金	其他	0.65	20,606,884	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数量	股份种类
广东华美国际投资集团有限公司	133,254,124	人民币普通股
张克强	61,977,423	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	47,000,000	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	38,065,572	人民币普通股
中国农业银行—大成创新成长混合型证券投资基金	24,068,094	人民币普通股
中国工商银行—广发大盘成长混合型证券投资基金	23,995,318	人民币普通股
中国工商银行—汇添富均衡增长股票型证券投资基金	23,885,861	人民币普通股
中国银行—大成蓝筹稳健证券投资基金	23,000,000	人民币普通股
中国工商银行—易方达价值成长混合型证券投资基金	20,606,884	人民币普通股
中国建设银行—华夏优势增长股票型证券投资基金	20,000,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	本公司第三大股东张克强持有本公司第二大股东广东华美 90% 的股权；中国工商银行—广发聚丰股票型证券投资基金、中国工商银行—广发策略优选混合型证券投资基金、中国工商银行—广发大盘成长混合型证券投资基金同为广发基金管理有限公司管理的基金；中国农业银行—大成创新成长混合型证券投资基金和中国银行—大成蓝筹稳健证券投资基金同为大成基金管理有限公司管理的基金；未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其它股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。	

2、前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
		可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
保利南方集团有限公司	1,561,193,515	2009年7月31日	1,561,193,515	控股股东首发承诺限售 36 个月及报告期内公司实施送红股

注：该部分限售股份已于 2009 年 7 月 31 日上市流通，详见 2009 年 7 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《关于首次公开发行有限售条件流通股上市流通的提示性公告》（公告编号 2009-036）

3、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

4、“08 保利债”债券持有人情况

报告期末债券持有人总数	230 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	643,603,000	14.97
中国人民健康保险股份有限公司—传统—普通保险产品	280,000,000	6.51
新华人寿保险股份有限公司—分红—团体分红—018L—FH001 沪	230,000,000	5.35
中国平安保险（集团）股份有限公司	210,000,000	4.88
中英人寿保险有限公司	210,000,000	4.88
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
中国人民人寿保险股份有限公司—万能—一个险万能	200,000,000	4.65
中国平安人寿保险股份有限公司	200,000,000	4.65
中国人寿保险（集团）公司	190,000,000	4.42
中国人民人寿保险股份有限公司—自有资金	161,000,000	3.74

四、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	年初持股数	本期增持股份数量	本期减持股数	期末持股数	变动原因
李彬海	董事长	9,680,000	2,430,000	1,580,000	10,530,000	注 1、注 2
王小朝	董事	6,240,000	1,872,000	0	8,112,000	注 1
张振高	董事	0	0	0	0	
宋广菊	董事兼总经理	6,240,000	1,722,000	962,000	7,000,000	注 1、注 2
张玲	董事	3,915,704	950,011	887,928	3,977,787	注 1、注 2
罗峰	董事	0	0	0	0	
戴逢	独立董事	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	
陈凯	监事会主席	4,120,000	1,200,000	320,000	5,000,000	注 1、注 2
刘军才	监事	—	—	—	0	注 3
李晶	监事	—	—	—	0	注 3
朱铭新	副总经理	0	0	0	0	
刘平	副总经理	2,382,700	555,810	530,000	2,408,510	注 1、注 2
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	
彭碧宏	财务总监	0	0	0	0	
胡在新	营销总监	0	0	0	0	
吴章焰	技术总监	—	—	—	0	注 3
岳勇坚	董事会秘书	1,200	360	0	1,560	注 1

注 1：派送红股。

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

注 3：公司监事刘军才先生、李晶女士和高级管理人员吴章焰先生自 2009 年 3 月 10 日任职起未持有公司股票。

注 4：公司离任监事黎家河先生和公司离任副总经理杨小虎先生因派送红股而使其所持公司股票分别由 22,000 股和 4,843,200 股增至 28,600 股和 6,296,160 股。

注 5：公司离任技术总监官集保先生因派送红股和二级市场买卖而使其所持公司股票由 4,132,000 股变动为 5,241,600 股。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

报告期内，公司完成了新一届董事会和监事会的换届选举，具体信息如下：

2009 年 3 月 10 日，经公司 2008 年度股东大会决议，选举产生了由李彬海、王小朝、张振高、宋广菊、张玲、罗峰、戴逢、魏明海、秦荣生九名董事组成的第三届董事会；选举陈凯、刘军才二名监事与公司职工代表大会民主选举产生的李晶共三名监事组成第二届监事会。

2009 年 3 月 10 日，经公司第三届董事会第一次会议决议，选举李彬海为公司董事长；经董事长提名聘任宋广菊为公司总经理；经总经理提名，聘任朱铭新、刘平、余英、陈冬桔、王健为公司副总经理，聘任吴章焰为公司技术总监，聘任彭碧宏为公司财务总监，聘任胡在新为公司营销总监；经董事长提名，聘任岳勇坚为公司董事会秘书。

2009 年 3 月 10 日，经公司第三届监事会第一次会议决议，选举陈凯为监事会主席。

上述人员的任期均为三年，自 2009 年 3 月 10 日至 2012 年 3 月 9 日。

五、董事会报告

（一）管理层讨论与分析

1、市场形势分析：

2009 年上半年，受全球金融危机的持续冲击，美、日、欧等全球主要经济体失业率上升，经济增长同比减速明显。为了缓冲金融危机的负面影响以避免经济陷入严重衰退，各国空前一致地抛出经济刺激计划，如美国 7000 亿美元的问题资产救助计划和 7870 亿美元的刺激规划、欧元区总金额占其 GDP1.9% 的刺激计划等，世界各国经济刺激计划高达全球 GDP 的 2.7%。2009 年一季度以来，大规模经济刺激计划的正面影响已初步显现，二季度主要发达经济体的 GDP 降幅有不同程度的收窄。

为了应对全球金融危机，抵御国际经济环境对我国的不利影响，促进经济平稳较快增长，政府坚决执行了积极的财政政策和适度宽松的货币政策。“扩内需、促增长”十项措施、4 万亿投资计划、十大产业振兴规划和 7.37 万亿元信贷投放等经济刺激措施的效应逐步显现，1-6 月全国规模以上工业增加值同比增长 7%，城镇固定资产投资同比增长 33.5%，比去年同期加快 7.2 个百分点，二季度 GDP 同比增幅由一季度的 6.1% 强劲反弹至 7.9%，上半年 GDP 同比增幅达 7.1%，宏观经济企稳回升迹象明显。但上半年进出口形势依然严峻，进、出口贸易额同比分别下降 25.4% 和 21.8%，其中 6 月份的进、出口贸易额降幅比 5 月份分别收窄 12 和 5 个百分点，出现了企稳迹象。

2009 年上半年，房地产行业在经历了 2008 年的深度调整后实现了“V”型反转，各主要城市商品住宅成交活跃、量价齐升。1-6 月全国商品房销售面积 34109 万平方米，同比增长 31.7%，其中商品住宅销售面积同比增长 33.4%；商品房销售额 15800 亿元，同比增长 53.0%，其中商品住宅销售额同比增长 57.1%。6 月份，全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 0.2%，环比上涨 0.8%，环比涨幅比 5 月份扩大 0.2 个百分点。上半年，全国完成房地产开发投资 14505 亿元，同比增长 9.9%，增幅比 1-5 月提高 3.1 个百分点，比去年同期回落 23.6 个百分点。其中，完成商品住宅投资 10189 亿元，同比增长 7.3%。房屋新开工面积 4.79 亿平方米，同比下降 10.4%，降幅比 1-5 月缩小 5.8 个百分点。

公司董事会认为，报告期内的房地产市场出现的快速回暖，主要得益于 2008 年受压抑的刚性需求的集中释放、国家产业政策的支持、宽松货币政策下的流动性过剩和通货膨胀预期。但董事会同时也认为，目前房地产市场“V”型反转的宏观经济基础是不牢靠的，因为中国经济虽然已经出现企稳回升的迹象，消费保持了平稳较快增长的态势，但目前出口依然疲软，以政府投资为主拉动的经济复苏与增长不可持续，宏观经济的全面复苏尚须时日。

2009 年下半年，在实现经济平稳较快增长目标的推动下，预期国家将继续保持“积极的财政政策和适度宽松的货币政策”，房地产产业政策和市场趋势仍将基本保持稳定。公司董事会依然认为，房地产行业中长期看好；但下半年新增信贷规模下降已成定局，部分区域的房价快速上涨也抑制了居民的购房意愿，以及宏观经济前景的不明朗，决定了下半年公司将面临更加复杂的市场环境。公司将密切关注市场形势变化，以稳健的原则做好经营，保持公司稳定、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“强化管理、降本增效、严控风险、把握机遇”为指导思想，抓住市场回暖时机，适时调整工作计划，取得了优异的经营业绩。

(1) 报告期内，公司实现营业收入 82.91 亿元，实现净利润 13.96 亿元，同比分别增长 54.07% 和 35.01%。房地产结转面积 101.90 万平方米，结转收入 79.99 亿元，同比分别增长 54.99% 和 53.18%。

(2) 截至 2009 年 6 月 30 日，公司总资产 614.84 亿元，净资产 151.54 亿元，分别比去年底增长 14.64% 和 7.63%。

(3) 报告期内，公司实现房地产销售面积 252.43 万平方米、销售金额 210.54 亿元，比去年同期分别增长 164.41% 和 168.18%。报告期内广州保利中环广场、北京保利西山林语、北京保利百合花园、北京保利嘉园、上海保利叶上海和佛山保利花园等 6 个项目单盘签约额突破 10 亿元。报告期内公司在已进入城市中市场占有率达到了 4.1%，比 2008 年上升了 28%。

(4) 报告期内，公司积极稳健地扩大经营规模，在北京、天津、重庆和广东阳江新拓展 4 个房地产项目，占地面积 103.1 万平方米，容积率面积 191.32 万平方米，规划总建筑面积 219 万平方米。

(5) 截至 2009 年 6 月 30 日，公司共有在建拟建项目 67 个，占地面积 1642 万平方米，规划总建筑面积 2940 万平方米；2009 年上半年新开工面积 268 万平方米，竣工面积 70 万平方米。截至报告期末，公司拥有可结算资源 1911 万平方米。

(6) 报告期内，公司商业地产经营实现较大突破。广州保利世贸中心一期博览馆在“广交会”期间顺利举办了“家居用品及礼品展”和“服装、家纺及面料展”，实现经营收入过亿元，二期品牌展示馆签订了长期整体租约。佛山保利水城购物中心 4 月 25 日正式开业，商场出租率超过 90%。

(7) 报告期内，公司围绕“智慧，成长，生活”这一年度主题，致力于提升品牌形象和品牌价值。在“中国房地产 TOP10 研究组”发布的《2009 年中国房地产上市公司 TOP10 研究成果》中，公司蝉联房地产上市公司综合实力、经营规模、投资价值三项第二，获财富创造能力第二名，并获得 TOP 研究组授予的最佳房地产企业品牌大奖。同时，公司获得了 21 世纪经济报道颁发的中国地产金砖奖社会贡献企业和最具投资价值上市公司大奖；获中国证券报颁发的上市公司金牛奖 TOP10 第七名；获得证券时报颁发的 2008 年度中国上市公司价值百强奖及 2008 年度中国上市公司优秀管理团队第五名；被人民日报和四大国有银行评为广东地产资信 20 强。

(8) 2009 年 7 月 6 日，公司以 24.12 亿元的发行价，成功向中国保利集团等 8 家特定对象非公开发行 331674958 股，募集资金净额 7815349984.14 元。

3、公司面临的挑战及对策

(1) 行业利润率有所下降

随着房地产市场的不断发展和规范，房地产企业依靠“土地红利”获得超额利润的时代已经不存在。而随着行业集中度的逐渐提高及行业外大型企业大举介入房地产业，行业的竞争也日趋激烈。在多方因素的影响下，房地产行业的利润率从长期来看将有所下降。

为应对利润率下降的挑战，一方面，公司将努力提高产品开发效益，在保持快速周转的前提下，通过推行成本管理体系，实施项目动态成本管理，强化成本控制；通过积极的产品创新与研发，优化产品设计，增加产品附加值；继续扩大集团采购范围和深度，进一步降低采购成本，最终达到提高单位面积开发效益的目的。另一方面，公司将继续实行适度规模经营，不断开拓新市场、增加新项目以扩大经营规模，通过规模经济效益保持公司的持续快速发展。同时，公司还将不断提高管理水平，优化业务流程，保持公司优秀的费用控制能力。

(2) 优质土地资源获取难度加大

目前公司拥有较丰富的土地资源，截止 6 月 30 日，公司共拥有可结算资源 1911 万平方米，但公司在重点城市和中心城区的储备仍显不足。而随着土地市场竞争的日益激烈，在核心区域获取优质房地产项目的难度越来越大。如何以合理的成本获取公司发展所必需的土地资源，不断提高公司项目储备的含金量和分布的合理性，是公司面临的一大挑战。

为此，公司将项目拓展放在战略高度考虑，充分发挥自身资源优势，采用多渠道、多方式，积极灵活地寻求有成本优势、符合公司区域和产品定位的项目；公司不仅将持续关注并积极参与公开招拍挂市场的竞争，同时也积极地寻求通过合作开发、收购兼并、一级开发等方式获取项目，也积极关注城市新区开发、工厂整体搬迁、棚户区及旧城改造等带来的商机。另外，公司将统筹各区域子公司间的发展，把资源优势向中心城市和城市中心项目倾斜，不断提高项目储备的含金量和改善项目储备区域分布的合理性。同时在项目拓展过程中，公司仍将坚持立项标准，把握投资方向，决不盲目追高，严防投资风险。

4、财务状况分析

(1) 主要财务状况、经营成果指标比较情况

单位：万元 币种：人民币

项目名称	期末余额或本期数	期初余额或上期数	增减额	增长比例	主要原因
货币资金	914,054.80	546,976.05	367,078.74	67.11%	销售回笼资金增加
应收账款	33,671.98	20,554.61	13,117.37	63.82%	营业收入大幅增加，应收账款相应增加
投资性房地产	80,110.75	6,506.37	73,604.38	1131.27%	本期南海水城东广场等出租物业投入经营
短期借款	10,000.00	7,000.00	3,000.00	42.86%	公司本期借款结构调整
预收款项	1,854,004.68	979,853.75	874,150.93	89.21%	销售状况良好，相应房款回笼增加
应交税费	-71,130.07	-35,638.89	-35,491.19	-99.59%	销售增长，相应预缴税金增加所致
应付利息	29,275.34	15,051.23	14,224.11	94.50%	计提公司债券应付利息

营业收入	829,092.34	538,133.06	290,959.28	54.07%	公司业务增长，收入结转增加
营业成本	516,777.83	285,725.34	231,052.48	80.87%	营业收入增长，相应成本结转所致
营业税金及附加	80,304.56	60,098.70	20,205.86	33.62%	销售收入增长，相应税金增长所致
资产减值损失	-9,092.05	-4.10	-9,087.95	-221437.83%	本期房地产市场状况发生变化，对减值项目进行重新测算后，转回了部分原计提的减值金额
投资收益	21.36	9,391.40	-9,370.04	-99.77%	本期无对北京政泉项目的投资收益
营业外收入	766.39	18,243.81	-17,477.43	-95.80%	本期无非同一下控制下收购成本低于公允价值的收益

(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	545,297.91	-644,770.84	1,190,068.75	184.57	本年销售资金回笼金额增大
投资活动产生的现金流量净额	-12,606.16	-5,504.71	-7,101.46	-129.01	本年支付部分公司少数股权收购款
筹资活动产生的现金流量净额	-165,611.84	549,497.62	-715,109.46	-130.14	主要系本年净融资借款金额为负

(3) 主要供应商、客户情况

前五名供应商金额合计	116,866,062.36	占采购总额比重	12.41%
前五名销售客户销售金额合计	664,383,344.00	占销售总额比重	8.01%

(4) 主要控股公司的经营情况及业绩

单位：元 币种：人民币

公司名称 (均包含下属项目公司)	主要产品或服务	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
保利华南实业有限公司	南海保利水城、佛山保利花园	房地产开发销售	100,000,000.00	4,651,261,831.47	783,787,607.97	189,245,733.68
保利(重庆)投资实业有限公司	高尔夫花园、香槟花园、国宾上院		100,000,000.00	3,914,025,568.66	623,812,203.92	171,173,841.75
保利(北京)房地产开发有限公司	香槟花园、西山林语		300,000,000.00	7,569,473,244.82	1,080,128,846.88	166,188,125.51
长春市轻轨六合房地产开发有限公司	罗兰香谷		100,000,000.00	645,816,841.51	262,951,585.23	136,319,270.54

(二) 公司主营业务及其经营状况

1、主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
房地产	7,998,933,590.13	5,105,338,309.45	27.26	53.18	81.08	减少 8.29 个百分点

其他	290,520,391.13	62,276,362.65	47.70	83.41	64.50	增加 6.09 个百分点
合计	8,289,453,981.26	5,167,614,672.10	27.97	54.07	80.86	减少 7.75 个百分点

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

2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
中国广州	2,708,268,436.81	88.66
中国北京	1,408,124,982.52	604.51
中国佛山	1,160,724,022.17	-24.86
中国长春	922,797,556.72	
中国重庆	793,946,122.60	28.28
中国武汉	453,022,435.54	383.66
中国沈阳	429,821,144.89	18.71
中国长沙	235,177,129.68	83.75
中国上海	108,069,498.00	-82.90
中国南昌	68,285,597.38	-42.85
中国包头	1,217,054.95	-99.51
合计	8,289,453,981.26	54.07

3、房地产业务分地区情况表

地区	结算收入	比例（%）	结算面积（平方米）	比例（%）
中国广州	2,465,181,474.70	30.82	183,345.21	17.99
中国北京	1,402,356,475.70	17.53	102,613.21	10.07
中国佛山	1,159,249,013.00	14.49	170,314.39	16.71
中国长春	921,670,641.00	11.52	208,105.85	20.42
中国重庆	777,521,762.94	9.72	121,551.65	11.93
中国武汉	447,532,320.00	5.59	61,473.48	6.03
中国沈阳	421,485,740.00	5.27	98,913.14	9.71
中国长沙	231,481,016.00	2.89	57,107.99	5.60
中国上海	108,069,498.00	1.35	7,237.89	0.71
中国南昌	64,385,648.79	0.80	8,323.70	0.83
合计	7,998,933,590.13	100.00	1,018,986.51	100.00

5、公司 2009 年上半年房地产项目（在建、拟建）汇总表

序号	项目名称	项目位置	项目类型	状态	公司权益	计划总投资	容积率面积	规划总建筑面积	2009 年上半年开工面积	2009 年上半年竣工面积	2009 年上半年签约面积
1	广州保利中心	广州市珠江新城 I6 地块	写字楼	在建	100%	66688	158126	198295	0	34040	6841
2	广州保利林海山庄	广州市天河区沙河镇龙洞地区	住宅	在建	100%	72117	176706	234460	0	0	1787
3	广州保利心语花园	广州市珠江新城 G1-1 地块	住宅	在建	51%	106684	192535	247565	0	16003	53402
4	广州紫薇花园	广州市白云区机场路以西	住宅	在建	50%	52294	120882	143842	0	0	39655
5	广州保利威座	广州市珠江新城 F2-2 地块	写字楼	在建	51%	102345	148851	204960	0	0	0
6	广州中环广场	广州市东山区环市路	商住	在建	100%	164548	213081	286700	24821	0	86467
7	广州林语山庄	广州市科学城内，罗南大道边	住宅	在建	60%	141617	243805	297694	0	13895	21170
8	南海保利水城	佛山市南海区千灯湖公园附近	商业	在建	100%	254379	434562	576577	37826	0	22050

9	广州中辰广场（原广州天利广场）	广州市龙口西路	商住	在建	51%	55086	66983	79546	31832	0	0
10	广州世贸中心	广州海珠区琶洲会展中心南侧	写字楼	在建	51%	390549	371805	537099	102733	0	25070
11	南海保利花园	佛山市南海区桂城街道 87、90 街区	住宅	在建	100%	278632	471241	644446	255591	114946	170614
12	广州 A4 项目	广州市珠江新城 A4-5 地块	写字楼	拟建	51%	78049	57432	72420	0	0	0
13	广州保利香雪山	广州开发区中心花园 KXC-P2、P3 地块	住宅	在建	100%	204566	224125	292819	0	0	82888
14	广州西子湾	白云区金沙洲 F 区	住宅	在建	100%	96416	161518	200986	0	119706	13726
15	广州中宇广场（原广州天河科贸园项目）	广州天河区科贸园 B3 地块	住宅	在建	100%	46306	54032	73071	73071	0	0
16	广州保利公馆 2010（原广州番禺石楼项目）	广州番禺石楼镇新区	住宅	在建	100%	77300	116919	166526	135022	0	0
17	佛山顺德保利合园	佛山市顺德区容桂文海路	住宅	在建	100%	80767	233140	273440	134045	0	0
18	广州西海岸	广州白云区金沙洲 3701 地块	住宅	拟建	100%	739600	573891	722911	0	0	0
19	南海保利星座	佛山南海桂城 A16 街区 A 地块	住宅	在建	100%	55702	86089	117810	117810	0	66104
20	广州好望角	广州市白云区金沙洲 F 区 370807 地块	住宅	拟建	100%	22671	32499	40982	0	0	0
21	广州增城保利公馆（原广州保利增城荔城项目）	广州市增城荔城街罗岗村	住宅	在建	51%	36979	93332	127445	0	0	0
22	广州昌岗中路项目	海珠区昌岗中路 100 号橡胶新村东部地块	住宅	拟建	51%	37600	33495	33495	0	0	0
23	北京垄上别墅	北京市昌平区小汤山镇	住宅	在建	80%	183175	228235	334722	0	0	0
24	北京百合花园	北京丰台区西局村	住宅	在建	100%	172661	139899	173897	0	0	62321
25	北京西山林语	北京市海淀区西北旺镇西部	住宅	在建	100%	844382	922680	1193370	232954	153862	107624
26	北京香槟花园	北京市朝阳区大屯乡小营	住宅	在建	100%	45182	39825	51069	0	0	5604
27	北京云水名苑*	北京市密云县宾阳新村村南	住宅	拟建	100%	99833	315580	341015	0	0	0
28	北京保利嘉园	北京市常营村	住宅	在建	100%	183298	368849	401404	0	0	196952
29	上海香槟苑	上海市杨浦区扬州路，靠近东外滩	住宅	在建	76.6%	110521	112244	136221	0	0	217
30	上海海上五月花	上海市嘉定菊园新区 B12 地块	住宅	在建	100%	201491	321118	393232	11068	0	90477
31	上海保利叶上海	上海市宝山区菊太路	住宅	在建	100%	582778	561069	704113	174263	0	90700
32	上海西子湾	上海松江轨道交通大学城站二号地块	住宅	在建	85%	221703	323269	376471	0	0	60833
33	上海保利林语溪	上海市南汇区康桥镇 A 区 20071633 地块	住宅	在建	100%	158911	144688	193388	167656	0	52300
34	上海陈富路项目	上海顾村镇陈富路地块	住宅	拟建	50%	321193	403913	474913	0	0	0
35	武汉十二橡树庄园	武汉市洪山区，东新技术产业区内	住宅	在建	100%	98245	193951	246372	0	43571	25148
36	武汉心语花园	武汉东湖开发区南湖农业园	住宅	在建	100%	282217	651437	752882	169761	106302	115284
37	武汉保利圆梦花园	武汉阳逻经济开发区	住宅	在建	70%	488777	1914531	2158952	56478	0	10604
38	重庆高尔夫花园	重庆经济开发区北部园区陡溪片区	住宅	在建	100%	322117	739524	831894	0	0	112551
39	重庆香槟花园	重庆渝北区龙头寺新火车站片区	住宅	在建	100%	150299	526288	580037	0	0	46284
40	重庆金岛花园	重庆渝北区龙溪街道龙脊小区金岛花园旁	住宅	拟建	100%	18055	50000	65000	0	0	0
41	重庆保利心语（原重庆艺校项目）	重庆九龙坡区商业中心东南处	住宅	拟建	100%	70661	219811	259893	0	0	0
42	重庆保利康桥（原重庆二棉项目）	重庆沙坪坝组团 F 分区 F20-4/02 号宗地	住宅	拟建	100%	55884	167956	195497	0	0	0
43	重庆洪恩寺项目*	重庆市江北区大石坝组团 K 分区	住宅	拟建	100%	693634	1253100	1459428	0	0	0
44	沈阳百合花园	沈阳市铁西区东部	住宅	在建	50%	89156	283954	309938	0	68493	47162
45	沈阳保利花园	沈阳市东部东陵区新立堡，东二环边	住宅	在建	60%	262250	1002047	1037107	159769	0	136528
46	沈阳上林湾	沈阳北二环路以北	住宅	在建	92%	193647	420000	460000	0	0	62395
47	沈阳十二橡树庄园	沈棋路西山地艺墅南	住宅	拟建	100%	55425	101522	118305	0	0	0
48	沈阳心语花园	位于铁西区重工工业街与熊家岗路交汇处	住宅	在建	100%	221019	640000	719400	32225	0	17070

49	丹东锦江林语（原丹东宾馆沟项目）	丹东市振兴区宾馆路和表厂路间	住宅	拟建	46.9%	141375	525895	546931	0	0	0
50	湖南洞庭东岸	位于岳阳市岳阳楼区	商住	在建	80%	39759	94500	103000	0	0	13875
51	湖南保利花园一期	长沙大道旁，省政府新址以西 800 米	住宅	在建	80%	26451	80677	99763	0	0	23160
52	阆峰云墅	长沙生态动物园	住宅	在建	100%	79729	144580	144580	0	0	13771
53	长沙保利花园二期	长沙市天心区	商住	拟建	56%	84306	234706	259876	0	0	0
54	长沙麓谷林语	长沙市河西麓谷科技新城内	住宅	在建	80%	427732	1154600	1380545	191559	0	0
55	包头百合花园	包头东河区新政府大楼北侧	住宅	在建	55%	47937	212566	224566	0	0	1885
56	包头保利花园	包头市青山区昌福村	住宅	在建	55%	267591	926591	1005325	23247	0	117153
57	包头香槟花园	包头市昆区林荫路	住宅	拟建	55%	171386	458285	506126	0	0	0
58	长春保利净月项目	长春市净月经济开发区内梧桐街以东	住宅	拟建	100%	43473	250906	250906	0	0	0
59	长春保利罗兰香谷	长春市高新技术开发区集中新建区	住宅	在建	80%	205137	530875	619328	119934	0	102461
60	成都公园 198 一期	成都新都区蜀龙大道	住宅	在建	85%	200458	510000	671002	61853	0	106374
	成都公园 198 二期	成都新都区蜀龙大道	住宅	拟建	85%	177464	480000	577500	0	0	
61	杭州保利东湾	杭州经济技术开发区（东南沿江[三]号地块）	商住	在建	100%	465400	685457	848100	180677	0	118177
62	南昌保利国际高尔夫花园（原南昌铭雅欧洲城）	南昌市红谷滩区辽庐山南大道	住宅	在建	60%	204478	349472	424061	186832	29800	40051
63	南昌湾里项目	南昌市湾里区红湾公路以北	住宅	拟建	75%	336666	644000	674000	0	0	0
64	天津上河雅颂	天津市武清区城区泉达路东侧	住宅	在建	100%	365846	757450	895756	0	0	83671
65	天津和平路项目*	天津市和平区和平路与慎益大街交口	住宅	拟建	100%	77983	71341	95957	0	0	0
66	青岛百合花园	青岛市四方区金华支路 12 号	住宅	在建	100%	111470	204385	228100	0	0	57583
67	阳江城南项目*	阳江市江城区城南新区 A 区	住宅	拟建	100%	67008	273217	298026	0	0	0
	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16261
	合计					12829059	24900042	29395055	2681026	700618	2524252

注：加“*”为 2009 年上半年公司新拓展项目

（三）公司投资情况

1、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。

2、非募集资金项目情况

（1）权益投资

公司全称	注册资本 (万元)	直接持 股比例 (%)	间接持 股比例 (%)	取得 方式	运作或管理项目
广州市保利世贸物业管理有限公司	100		100%	新设立	广州世贸中心
广东省重工建筑设计院有限公司	1,145.4	60%		收购	
保利（佛山）酒店有限公司	100		100%	新设立	保利洲际酒店
上海保利建锬房地产有限公司	10000		100%	新设立	上海陈富路项目

（2）其他重大项目投资情况（单位：万元）

项目名称	开发主体	项目进度	项目 09 年上半 年投入	项目累计投 入
重庆洪恩寺项目	保利（重庆）投资实业有限公司	进行前期规划和报 建工作支付地价	190636	190636
成都公园 198 一期	保利（成都）实业有限公司	进行主体施工	50038	140064
成都公园 198 二期	成都市新都区保利投资有限公司	进行前期规划和报		

		建工作		
南海保利花园	保利华南实业有限公司	进行主体施工	35329	221807
上海陈富路项目	上海保利建锟房地产有限公司	进行前期规划和报建工作	26000	39000
重庆高尔夫花园	保利（重庆）投资实业有限公司	进行主体施工	28979	190027
武汉心语花园	保利（武汉）房地产开发有限公司	进行主体施工	26585	181770
上海西子湾	上海保利建锦房地产有限公司	进行主体施工	25645	136255
广州世贸中心	广州市保利国贸投资有限公司	进行主体施工	26969	274295
南海保利水城	保利华南实业有限公司	进行主体施工	22844	181386
北京保利嘉园	保利（北京）房地产开发有限公司	进行主体施工	23088	132321

六、重要事项

（一）公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的要求进一步建立健全各项规章制度，不断提升公司的治理水平。

报告期内，公司顺利完成了董事会换届工作，公司新一届董事会中，独立董事、董事会专门委员会的构成符合相关法律法规的规定，人员结构更趋合理，决策机制更为科学。公司不断完善投资者关系管理工作，严格信息披露，确保信息披露真实、准确、完整、及时、公平。同时，公司继续每月定期上报广东证监局《关联方资金往来、担保情况报告》，更好地完善日常资金的监管工作。

报告期内，以《企业内部控制规范》的颁布和执行为契机，正在逐步按照《企业内部控制规范》的要求对公司的各项内部控制制度进行全面、系统的梳理，进一步健全和完善公司的内部控制。公司以规范内部管理为出发点，已初步搭建成本管理体系。

公司将一如既往地严格按照中国证监会、上海证券交易所等监管部门的要求，严格遵守《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《股票上市规则》等法律、法规及相关规定的要求，继续强化企业管理，通过完善法人治理、强化内部管理、推进信息化建设，来加强科学决策与内部控制，提高企业管理水平，重点以规范内部管理为出发点，继续紧抓各项制度的落实，不断提升企业管理水平。

（二）报告期实施的利润分配方案执行情况

经 2008 年度股东大会审议通过，公司 2008 年度利润分配及资本公积金转增股本方案为：以截止至 2008 年 12 月 31 日公司总股本 2,452,343,186 股为基数，向全体股东按每 10 股派送红股 3 股并派发现金红利 1.32 元（含税）。本次利润分配方案实施后，公司总股本增加至 3,188,046,142 股，已于 2009 年 4 月 30 日实施（详见公司于 2009 年 4 月 24 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《2008 年度利润分配实施公告》）。

（三）报告期内现金分红政策的执行情况

按照中国证监会《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》（中国证监会令[2008]57 号）的要求，公司修订了《公司章程》，明确了现金分红政策，并于报告期内实施了 2008 年度每 10 股派发现金红利 1.32 元（含税）的分配方案。

（四）重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(五) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额（元）	持有数量（股）	期末账面值（元）	占期末证券投资比例（%）	报告期损益（元）
1	股票	000601	韶能股份	528,387.10	261,360	1505433.60	100	784,080
期末持有的其他证券投资				0	-	0	0	0
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	0
合计				528,387.10	261,360	1505433.60	100	784,080

2、持有非上市金融企业股权情况

持有对象名称	初始投资金额（元）	持有数量（股）	占该公司股权比例（%）	期末账面价值（元）
保利财务有限公司	35,000,000		10	35,000,000
合计	35,000,000		-	35,000,000

(六) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(七) 重大关联交易

1、非经营性关联债权债务往来

单位：万元 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	0	0	86,529.98	129,110.99
保利南方集团有限公司	母公司(控股股东或大股东)	0	0	-8,965.68	20,638.31
上海三利实业有限公司	其他	0	0	112.94	4,181.73
合计		0	0	77,677.24	153,931.03
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（万元）		0			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（万元）		0			

(八) 重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

2、担保情况

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	-2,028,000,000.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	12,063,300,000.00
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	12,063,300,000.00
担保总额占公司净资产的比例（%）	79.61
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）	11,893,300,000.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）	4,486,405,695.37
上述三项担保金额合计（C+D+E）	12,063,300,000.00

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 118,330.82 万元，截止至 2009 年 6 月 30 日累计银行按揭担保余额为 761,079.12 万元。

3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

(九) 承诺事项履行情况

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

(1) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：否

(2) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：否

(十) 聘任、解聘会计师事务所情况

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

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

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

(十二)其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

1、公司实际控制人增持公司股份情况

2008年9月8日，公司实际控制人中国保利集团公司（简称“保利集团”）通过在二级市场买入的方式，首次增持本公司股份11万股。保利集团计划自2008年9月8日起的12个月内通过二级市场增持本公司股份（含已增持部分）不超过已发行股份的2%。保利集团承诺，在增持计划实施期间不减持其持有的本公司股份。该事项已于2008年9月9日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站。截止至2009年6月30日，保利集团通过二级市场累计增持本公司股份4,897,697股（经公司2009年4月30日每10股派送红股3股除权后为6,367,006股），占公司总股本的0.1997%。

2、“08保利债”有关情况

(1) 报告期内，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AA+，维持本公司主体信用等级为AA，评级展望为稳定。

(2) 2009年7月13日，“08保利债”第一年债券利息派付完毕。

(3) 2009年7月21日，中诚信评估对公司主体信用等级和公司发行的“08保利债”（债券交易代码：122012）信用等级再次进行了跟踪评级，将本公司主体信用等级从AA上调至AA+，评级展望为稳定，同时将“08保利债”信用等级从AA+上调至AAA。

3、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8月24日，盘古投资已向保利北京支付7亿元。

(十三)信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期
2008年12月销售情况简报	上海证券报 C20、证券时报 B6、中国证券报 A28	2009年1月6日
关于限售流通股上市流通的提示性公告	上海证券报 C59、证券时报 B8、中国证券报 D004	2009年1月21日
2008年年报摘要	上海证券报 C25-C27、证券时报 D5-D6、中国证券报 D005-D006	2009年2月18日
第二届董事会第十四次会议决议公告暨召开2008年度股东大会通知	上海证券报 C25-C27、证券时报 D5-D6、中国证券报 D005-D007	2009年2月18日
第二届监事会第十三次会议决议公告	上海证券报 C27、证券时报 D7、中国证券报 D007	2009年2月18日
关联交易公告	上海证券报 C27、证券时报 D7、中国证券报 D007	2009年2月18日
2009年度非公开发行A股股票预案的公告	上海证券报 C27-C28、证券时报 D7-D3、中国证券报 D007-D008	2009年2月18日
前次募集资金使用情况报告	上海证券报 C28、证券时报 D3、中国证券报 D008	2009年2月18日

2009 年 1 月份销售情况简报	上海证券报 C28、证券时报 D3、中国证券报 D008	2009 年 2 月 18 日
关于召开 2008 年度股东大会的二次通知	上海证券报 C33、证券时报 D17、中国证券报 D025	2009 年 3 月 6 日
2009 年 2 月份销售情况简报	上海证券报 A16、证券时报 C8、中国证券报 D004	2009 年 3 月 9 日
2008 年度股东大会决议公告	上海证券报 C8、证券时报 B9、中国证券报 D017	2009 年 3 月 11 日
第三届董事会第一次会议决议公告	上海证券报 C8、证券时报 B9、中国证券报 D017	2009 年 3 月 11 日
第三届监事会第一次会议决议公告	上海证券报 C8、证券时报 B9、中国证券报 D017	2009 年 3 月 11 日
关于“08 保利债(122012)”跟踪评级结果的公告	上海证券报 C3、证券时报 D1、中国证券报 A12	2009 年 3 月 18 日
关于发起人股东减持公司解除限售存量股份的公告	上海证券报 C64、证券时报 B7、中国证券报 D005	2009 年 3 月 20 日
澄清公告	上海证券报 227、证券时报 B12、中国证券报 C215	2009 年 3 月 28 日
2009 年 3 月份销售情况简报	上海证券报 C8、证券时报 D5、中国证券报 C12	2009 年 4 月 8 日
关于广州保利西子湾项目涉及仲裁及诉讼情况的公告	上海证券报 C48、证券时报 D16、中国证券报 C12	2009 年 4 月 15 日
2008 年度利润分配实施公告	上海证券报 C25、证券时报 D36、中国证券报 D008	2009 年 4 月 24 日
2009 年第一季度报告正文	上海证券报 C25、证券时报 D36、中国证券报 D008	2009 年 4 月 24 日
2009 年第 3 次临时董事会决议公告	上海证券报 C145、证券时报 D8、中国证券报 B08	2009 年 4 月 28 日
2009 年 4 月份销售情况简报	上海证券报 C17、证券时报 A4、中国证券报 D012	2009 年 5 月 5 日
关于发起人股东减持公司股份后持股比例低于 5%的提示性公告	上海证券报 C17、证券时报 A4、中国证券报 D012	2009 年 5 月 5 日
澄清公告	上海证券报 A16、证券时报 C8、中国证券报 B04	2009 年 5 月 18 日
关于本次非公开发行 A 股股票申请获得中国证监会发审会审核通过公告	上海证券报 C17、证券时报 D3、中国证券报 D004	2009 年 5 月 21 日
2009 年 5 月份销售情况简报	上海证券报 C6、证券时报 D11、中国证券报 B08	2009 年 6 月 9 日
关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 C6、证券时报 D11、中国证券报 B08	2009 年 6 月 9 日
澄清公告	上海证券报 C6、证券时报 D11、中国证券报 C12	2009 年 6 月 11 日
刊载的互联网网站及检索路径	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn ，在“个股查询”输入“600048”后，点击“查公告”	

七、财务报告（未经审计）

本报告未经审计，财务报表及附注附后。

八、备查文件目录

- 1、载有公司董事长签名的 2009 年半年度报告文本。
- 2、载有公司法定代表人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的 2009 年半年度财务报告文本。
- 3、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件的正本及公告原稿。

董事长：李彬海
保利房地产（集团）股份有限公司
2009 年 8 月 26 日

合并资产负债表

2009年6月30日

编制单位：保利房地产(集团)股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	五(一)	9,140,547,972.69	5,469,760,525.36
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五(二)	1,505,433.60	721,353.60
应收票据		3,000,000.00	
应收账款	五(三)	336,719,767.14	205,546,112.20
预付款项	五(四)	6,259,205,667.34	6,969,429,991.39
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(五)	437,924,144.71	370,162,382.64
买入返售金融资产			
存货	五(六)	44,156,860,277.41	40,195,618,482.32
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		60,335,763,262.89	53,211,238,847.51
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
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(七)	46,509,737.01	45,751,229.53
投资性房地产	五(八)	801,107,509.76	65,063,670.30
固定资产	五(九)	196,439,775.79	188,660,848.54
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		2,498,540.48	1,287,942.24
开发支出			
商誉	五(十)	2,667,154.60	2,667,154.60
长期待摊费用	五(十一)	7,738,375.42	8,410,471.44
递延所得税资产	五(十二)	91,305,634.79	109,082,582.51
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,148,266,727.85	420,923,899.16
资产总计		61,484,029,990.74	53,632,162,746.67

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表(续)

2009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
流动负债:			
短期借款	五(十四)	100,000,000.00	70,000,000.00
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		80,000,000.00	
应付账款	五(十五)	2,157,585,351.06	2,414,353,220.30
预收款项	五(十六)	18,540,046,760.96	9,798,537,484.92
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五(十七)	20,327,198.40	17,408,526.86
应交税费	五(十八)	-711,300,711.30	-356,388,852.17
应付利息	五(十九)	292,753,424.65	150,512,323.15
应付股利			3,000,000.00
其他应付款	五(二十)	3,266,041,140.64	3,173,145,262.28
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(二十一)	4,552,500,000.00	4,244,150,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		28,297,953,164.41	19,514,717,965.34
非流动负债:			
长期借款	五(二十二)	12,134,428,135.04	14,048,461,894.21
应付债券	五(二十三)	4,257,075,719.56	4,252,652,324.52
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			2,097,799.16
递延所得税负债	五(二十四)	141,074,625.63	141,090,503.92
其他非流动负债			
非流动负债合计		16,532,578,480.23	18,444,302,521.81
负债合计		44,830,531,644.64	37,959,020,487.15
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	五(二十五)	3,188,046,142.00	2,452,343,186.00
资本公积	五(二十六)	6,802,135,131.41	6,800,167,127.34
减: 库存股			
盈余公积	五(二十七)	251,752,100.30	251,752,100.30
一般风险准备			
未分配利润	五(二十八)	4,911,398,868.09	4,574,755,187.36
外币报表折算差额		456,367.46	348,076.37
归属于母公司所有者权益合计		15,153,788,609.26	14,079,365,677.37
少数股东权益		1,499,709,736.84	1,593,776,582.15
所有者权益合计		16,653,498,346.10	15,673,142,259.52
负债和所有者权益总计		61,484,029,990.74	53,632,162,746.67

公司法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

母公司资产负债表

2009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		1,290,964,373.50	886,574,434.57
交易性金融资产		1,505,433.60	721,353.60
应收票据			
应收账款	六(一)	174,010,307.57	33,456,300.97
预付款项		880,667,000.70	854,933,640.70
应收利息			
应收股利			13,500,000.00
其他应收款	六(二)	12,713,263,135.46	13,073,370,598.76
存货		5,807,190,867.79	6,574,179,007.83
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		20,867,601,118.62	21,436,735,336.43
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	六(三)	2,655,668,081.76	2,503,115,567.25
投资性房地产		116,213,991.18	60,069,977.01
固定资产		12,780,198.44	12,027,454.69
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		1,683,806.70	726,946.13
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		52,963,289.82	77,366,239.16
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,839,309,367.90	2,653,306,184.24
资产总计		23,706,910,486.52	24,090,041,520.67

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表(续)

2009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

流动负债：	期末余额	年初余额
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	405,467,043.78	410,829,155.53
预收款项	894,212,742.02	1,129,918,309.69
应付职工薪酬	6,308,822.15	4,635,189.19
应交税费	53,188,475.93	-72,853,255.06
应付利息	292,753,424.65	143,490,410.95
应付股利		
其他应付款	4,055,055,915.78	4,748,413,402.65
一年内到期的非流动负债	1,141,000,000.00	1,052,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	6,847,986,424.31	7,416,433,212.95
非流动负债：		
长期借款	1,190,000,000.00	1,741,000,000.00
应付债券	4,257,075,719.56	4,252,652,324.52
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		2,097,799.16
递延所得税负债	1,303,752.96	1,319,631.25
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,448,379,472.52	5,997,069,754.93
负债合计	12,296,365,896.83	13,413,502,967.88
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,188,046,142.00	2,452,343,186.00
资本公积	6,783,657,396.95	6,783,657,396.95
减：库存股		
盈余公积	251,752,100.30	251,752,100.30
未分配利润	1,187,088,950.44	1,188,785,869.54
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	11,410,544,589.69	10,676,538,552.79
负债和所有者权益（或股东权益）总计	23,706,910,486.52	24,090,041,520.67

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2009年1-6月

编制单位：保利房地产(集团)股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		8,290,923,400.26	5,381,330,585.12
其中：营业收入	五(二十九)	8,290,923,400.26	5,381,330,585.12
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		6,284,699,806.48	3,826,286,297.74
其中：营业成本	五(二十九)	5,167,778,254.25	2,857,253,434.50
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(三十)	803,045,623.16	600,986,974.36
销售费用		227,627,807.05	199,999,148.42
管理费用		182,264,683.67	184,003,560.27
财务费用		-5,096,063.85	-15,915,779.19
资产减值损失	五(三十一)	-90,920,497.80	-41,040.62
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五(三十二)	784,080.00	-870,328.80
投资收益（损失以“-”号填列）	五(三十三)	213,563.28	93,913,992.38
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）		2,007,221,237.06	1,648,087,950.96
加：营业外收入	五(三十四)	7,663,876.52	182,438,138.93
减：营业外支出	五(三十五)	2,827,565.91	881,116.38
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,012,057,547.67	1,829,644,973.51
减：所得税费用	五(三十六)	523,023,500.15	394,557,514.59
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,489,034,047.52	1,435,087,458.92
归属于母公司所有者的净利润		1,396,055,937.28	1,034,011,936.73
少数股东损益		92,978,110.24	401,075,522.19
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.44	0.32
（二）稀释每股收益		0.44	0.32

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

2009年1-6月

编制单位：保利房地产(集团)股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	六(四)	2,172,314,099.10	327,856,493.42
减：营业成本	六(四)	1,146,906,797.01	162,357,635.33
营业税金及附加		251,396,318.66	48,978,838.33
销售费用		22,681,342.85	32,682,200.56
管理费用		43,434,829.92	43,837,438.04
财务费用		-506,281.22	834,249.41
资产减值损失		-93,809,184.87	-2,665,962.76
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		784,080.00	-870,328.80
投资收益（损失以“-”号填列）	六(五)	458,626,563.28	108,750,000.00
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）		1,261,620,920.03	149,711,765.71
加：营业外收入		787,124.34	1,124,434.43
减：营业外支出		835,902.56	112,727.95
其中：非流动资产处置净损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,261,572,141.81	150,723,472.19
减：所得税费用		203,856,804.36	10,609,993.18
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,057,715,337.45	140,113,479.01

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2009年1-6月

编制单位：保利房地产(集团)股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		16,411,403,153.59	7,077,664,282.24
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(三十七)	358,256,920.71	615,293,251.12
经营活动现金流入小计		16,769,660,074.30	7,692,957,533.36
购买商品、接受劳务支付的现金		8,928,113,876.99	11,905,337,033.75
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		228,999,209.40	174,602,977.49
支付的各项税费		1,567,358,050.33	1,376,966,693.72
支付其他与经营活动有关的现金	五(三十八)	592,209,886.70	683,759,257.07
经营活动现金流出小计		11,316,681,023.42	14,140,665,962.03
经营活动产生的现金流量净额		5,452,979,050.88	-6,447,708,428.67
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		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		72,048.00	128,510.00
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	五(三十九)	10,168,801.05	22,719,178.54
投资活动现金流入小计		10,454,412.33	22,847,688.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		19,150,381.20	16,081,100.33
投资支付的现金		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			4,080,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			57,733,665.06
投资活动现金流出小计		136,516,060.89	77,894,765.39
投资活动产生的现金流量净额		-126,061,648.56	-55,047,076.85
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			48,680,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			48,680,000.00
取得借款收到的现金		5,561,485,016.22	7,954,959,200.00
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		5,561,485,016.22	8,003,639,200.00
偿还债务支付的现金		6,305,498,925.00	1,755,030,450.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		907,874,457.85	747,320,534.10
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		74,047,000.00	30,500,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	五(四十)	4,230,060.04	6,312,000.00
筹资活动现金流出小计		7,217,603,442.89	2,508,662,984.80
筹资活动产生的现金流量净额		-1,656,118,426.67	5,494,976,215.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-11,528.32	
五、现金及现金等价物净增加额		3,670,787,447.33	-1,007,779,290.32
加：期初现金及现金等价物余额		5,469,760,525.36	4,625,992,464.50
六、期末现金及现金等价物余额		9,140,547,972.69	3,618,213,174.18

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

2009年1-6月

编制单位：保利房地产(集团)股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,330,827,977.54	1,633,742,090.81
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		996,639,890.09	4,653,999,477.21
经营活动现金流入小计		2,327,467,867.63	6,287,741,568.02
购买商品、接受劳务支付的现金		543,060,481.87	2,392,848,402.40
支付给职工以及为职工支付的现金		58,281,769.38	45,740,582.20
支付的各项税费		219,894,543.63	139,908,532.33
支付其他与经营活动有关的现金		1,537,505,376.21	3,225,086,970.02
经营活动现金流出小计		2,358,742,171.09	5,803,584,486.95
经营活动产生的现金流量净额		-31,274,303.46	484,157,081.07
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		472,126,563.28	134,250,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		472,126,563.28	134,250,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,670,059.00	1,280,792.40
投资支付的现金		136,984,674.51	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			316,315,200.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		139,654,733.51	317,595,992.40
投资活动产生的现金流量净额		332,471,829.77	-183,345,992.40
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,340,000,000.00	300,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,340,000,000.00	300,000,000.00
偿还债务支付的现金		852,000,000.00	527,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		383,459,856.10	243,747,085.74
支付其他与筹资活动有关的现金		1,347,731.28	2,000,000.00
筹资活动现金流出小计		1,236,807,587.38	772,847,085.74
筹资活动产生的现金流量净额		103,192,412.62	-472,847,085.74
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		404,389,938.93	-172,035,997.07
加：期初现金及现金等价物余额		886,574,434.57	524,999,732.24
六、期末现金及现金等价物余额		1,290,964,373.50	352,963,735.17

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2009年1-6月

编制单位：保利房地产(集团)股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	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									
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、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）	735,702,956.00	1,968,004.07				336,643,680.73	108,291.09	-94,066,845.31	980,356,086.58
（一）净利润						1,396,055,937.28		92,978,110.24	1,489,034,047.52
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		1,968,004.07					108,291.09		2,076,295.16
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额									
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4. 其他		1,968,004.07					108,291.09		2,076,295.16
上述（一）和（二）小计		1,968,004.07				1,396,055,937.28	108,291.09	92,978,110.24	1,491,110,342.68
（三）所有者投入和减少资本								-106,936,169.15	-106,936,169.15
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								-106,936,169.15	-106,936,169.15
（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									
四、本期末余额	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

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表（续）

2009年1-6月

编制单位：保利房地产(集团)股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	上 年 同 期 金 额								少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	1,226,171,593.00	8,025,594,640.50		208,477,780.81		2,465,000,135.76		909,225,103.94	12,834,469,254.01	
加：会计政策变更										
前期差错更正										
二、本年初余额	1,226,171,593.00	8,025,594,640.50		208,477,780.81		2,465,000,135.76		909,225,103.94	12,834,469,254.01	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,226,171,593.00	-1,226,171,593.00				948,179,925.22		403,767,643.71	1,351,947,568.93	
（一）净利润						1,034,011,936.73		401,075,522.19	1,435,087,458.92	
（二）直接计入所有者权益的利得和损失										
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额										
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响										
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响										
4. 其他										
上述（一）和（二）小计						1,034,011,936.73		401,075,522.19	1,435,087,458.92	
（三）所有者投入和减少资本								38,027,521.52	38,027,521.52	
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								38,027,521.52	38,027,521.52	
（四）利润分配						-85,832,011.51		-35,335,400.00	-121,167,411.51	
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						-85,832,011.51		-35,335,400.00	-121,167,411.51	
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转	1,226,171,593.00	-1,226,171,593.00								
1. 资本公积转增资本（或股本）	1,226,171,593.00	-1,226,171,593.00								
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
四、本期末余额	2,452,343,186.00	6,799,423,047.50		208,477,780.81		3,413,180,060.98		1,312,992,747.65	14,186,416,822.94	

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

2009年1-6月

编制单位：保利房地产(集团)股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额						所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他	
一、上年年末余额	2,452,343,186.00	6,783,657,396.95		251,752,100.30	1,188,785,869.54		10,676,538,552.79
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	2,452,343,186.00	6,783,657,396.95		251,752,100.30	1,188,785,869.54		10,676,538,552.79
三、本年增减变动金额（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）直接计入所有者权益的利得和损失							
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额							
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4. 其他							
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. 对所有者（或股东）的分配	735,702,956.00				-1,059,412,256.55		-323,709,300.55
3. 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							
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

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表（续）

2009年1-6月

编制单位：保利房地产(集团)股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额						所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他	
一、上年年末余额	1,226,171,593.00	8,009,828,989.95		208,477,780.81	885,149,005.67		10,329,627,369.43
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	1,226,171,593.00	8,009,828,989.95		208,477,780.81	885,149,005.67		10,329,627,369.43
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,226,171,593.00	-1,226,171,593.00			54,281,467.50		54,281,467.50
（一）净利润					140,113,479.01		140,113,479.01
（二）直接计入所有者权益的利得和损失							
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额							
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4. 其他							
上述（一）和（二）小计					140,113,479.01		140,113,479.01
（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					-85,832,011.51		-85,832,011.51
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者（或股东）的分配					-85,832,011.51		-85,832,011.51
3. 其他							
（五）所有者权益内部结转	1,226,171,593.00	-1,226,171,593.00					
1. 资本公积转增资本（或股本）	1,226,171,593.00	-1,226,171,593.00					
2. 盈余公积转增资本（或股本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
四、本期末余额	2,452,343,186.00	6,783,657,396.95		208,477,780.81	939,430,473.17		10,383,908,836.93

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

保利房地产（集团）股份有限公司

财务报表附注

（2009年6月30日）

除特别说明，以人民币元表述

一、公司基本情况

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,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,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,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。

公司的注册地址为: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、重要会计政策和会计估计

(一)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、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

(二)财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础,以实际发生的交易或者事项为依据进行会计确认、计量,并在此基础上编制财务报表。

(三) 会计期间

本公司采用公历年为会计年度,即自每年一月一日至十二月三十一日为一个会计年度。

(四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(五) 会计计量属性

财务报表项目以历史成本计量为主。以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产和衍生金融工具等以公允价值计量;采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等,以购买价款的现值计量;发生减值损失的存货以可变现净值计量,其他减值资产按可收回金额(公允价值与现值孰高)计量;盘盈资产等按重置成本计量。

(六) 外币业务

本公司外币交易的记账汇率采用交易发生日的即期汇率。期末对货币性项目按期末的即期汇率进行调整,所产生的汇兑差额除符合资本化条件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;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,差额作为公允价值变动损益。

在进行外币报表折算时,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。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。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金和随时可以用于支付的存款。现金等价物是指:企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产,并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产的分类和处理方法

a. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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。交易性金融资产包括为了在短期内出售而取得的金融资产,以及衍生金融工具。对于此类金融资产,采取公允价值进行初始确认和后续计量,公允价值与账面价值的差额计入当期损益(公允价值变动损益)。处置此类金融资产时,其公允价值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。

金融资产和金融负债公允价值的确定方法为:公允价值,是指在公平交易中,熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额。存在活跃市场的金融资产或金融负债,活跃市场中的报价即为其公允价值;金融工具不存在活跃市场的,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工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

b. 持有至到期投资

持有至到期投资,是指到期日固定、回收金额固定或可确定,且企业有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产,按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始计量金额;采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量,其终止确认、发生减值或摊销产生的利得和损失,均计入当期损益。处置此类金融资产时,所取得的价款与其账面价值之间的差额计入投资收益。

有客观证据表明持有至到期投资发生了减值的,根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认损失。

c. 贷款和应收款项

贷款和应收款项,是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产,按照摊余成本进行后续计量,其终止确认、发生减值或摊销产生的利得和损失,均计入当期损益。

d. 可供出售金融资产

可供出售金融资产,是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产,以及未被分类为上述其他三种类别的非衍生金融资产。对于此类金融资产,按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始计量金额;采用公允价值进行后续计量,公允价值变动计入资本公积。处置可供出售金融资产时,取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入投资损益,同时将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出,计入投资损益。

(2) 金融负债的分类和处理方法

a. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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。对于此类金融负债,采取公允价值进行初始确认和后续计量,公允价值与账面价值的差额计入当期损益。处置该类金融负债时,其公允价值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。

b. 其他金融负债

其他金融负债是指除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债,主要包括企业发行的债券、因购买商品产生的应付账款、长期应付款等。此类金融负债按其公允价值和相关交易费用之和作为初始计量金额;采用摊余成本进行后续计量。

(3) 权益工具

权益工具,是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。公司对权益工具以成本计量,不确认公允价值变动额。

(4) 金融资产的减值

公司在资产负债表日对以公允价值计量且其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检查,有客观证据表明该金融资产

发生减值的，计提减值准备。金融资产发生减值的客观证据包括：

- A. 发行方或债务人发生严重财务困难；
- B. 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- C. 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- D. 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- E. 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- F. 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- G. 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- H. 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- I. 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，应当将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益；确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益，转回后的账面价值以不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本为限。权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

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

(5) 金融资产的转移和金融资产与金融负债的终止确认

金融资产转移,是指公司将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方,包括两种情形:A.将收取金融资产现金流量的权利转移给另一方;B.将金融资产转移给另一方,但保留收取金融资产现金流量的权利,并承担将收取的现金流量支付给最终收款方的义务,同时满足下列条件:

a)从该金融资产收到对等的现金流量时,才有义务将其支付给最终收款方;

b)根据合同约定,不能出售该金融资产或作为担保物,但可以将其作为对最终收款方支付现金流量的保证;

c)有义务将收取的现金流量及时支付给最终收款方。

终止确认,是指将金融资产或金融负债从企业的账户和资产负债表内予以转销。金融资产满足下列条件之一的,终止确认:a)收取该金融资产现金流量的合同权利终止;b)金融资产已转移,且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方;c)金融资产已经转移,企业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。金融负债的现时义务全部或部分已经解除的,才终止确认该金融负债或其一部分。

(九) 存货

本公司存货主要包括:开发成本、开发产品、库存商品、低值易耗品等。各类存货取得时按实际成本计价,发出时按个别认定法计价;低值易耗品领用按一次摊销法摊销。存货的盘存制度为永续盘存制。

开发用土地的核算方法:本公司开发用土地列入“存货-开发成本”科目核算。

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

维修基金、质量保证金、公共配套设施费用的核算方法:

维修基金:按照国务院颁布的《物业管理条例》及广州市国土资源和房屋管理局《关于贯彻国家〈物业管理条例〉有关问题的通知》的规定,

由购房者按规定交纳。外地子公司按当地规定执行。

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

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

(十) 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。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。对于出租的建筑物，采用与固定资产相同的方法计提折旧；对于土地使用权，采用直线法按土地使用权的使用年限进行摊销。资产负债表日有迹象表明投资性房地产发生减值的，相应计提减值准备。

(十一) 企业合并

(1) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，除因会计政策的不同需要进行调整外，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。对于非同一控制下的企业合并，购买方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，按成本扣除累计减值准备后的金额计量；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差额，经复核后计入当期损益。

(十二) 长期股权投资

(1) 初始投资成本的确定

通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本;通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在合并日按照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,加上各项直接相关费用以及可能发生的影响合并成本金额的的未来事项约定,作为长期股权投资的初始投资成本。

除企业合并形成以外以其他方式取得的长期股权投资,初始投资成本确定方式为:以支付现金取得的,按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本;以发行权益性证券取得的,按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本;投资者投入的,按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本。

(2) 后续计量

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资,以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响,并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算。对于能够对被投资单位实施控制的长期股权投资,在编制合并财务报表时按照权益法进行调整。采用成本法核算时,被投资单位宣告分派的现金股利或利润,确认为当期投资收益。确认的投资收益,仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额,所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资,采用权益法核算。采用权益法时,长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,不调整长期股权投资的初始投资成本;长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,其差额应当计入当期损益,同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额,确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账

面价值并计入所有者权益。

资产负债表日，以成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，有客观证据表明其发生减值的，按照类似投资当时市场收益率对预计未来现金流量折现确定的现值低于其账面价值之间的差额，计提长期投资减值准备。其他投资，当存在减值迹象时，按资产减值的相关规定和方法计提长期投资减值准备。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

当公司按照合同约定对被投资单位所共有的控制，仅在与被投资单位的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在的，确定为具有共同控制。公司对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，确定为具有重大影响。

(4) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时应当将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

(十三) 固定资产及折旧

本公司对为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有且使用寿命超过一个会计年度的有形资产归入固定资产核算。

固定资产按成本进行初始计量，同时考虑预计弃置费用因素。

固定资产折旧采用直线法计算，按各类固定资产的原值扣除预计净残值（一般为原值的 4%，已计提减值准备的固定资产，还扣除已计提的固定资产减值准备）和估计的使用年限确定其折旧率，分类折旧率如下：

资产类别	使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	20-40 年	2.4%-4.8%
运输设备	10 年	9.6%
电子及办公设备	5 年	19.2%
其他设备	5 年	19.2%

资产负债表日固定资产存在可能发生减值的迹象的,按单项固定资产预计可收回金额低于账面价值的差额提取减值准备。

租入资产符合下列一项或数项标准的,认定为融资租赁:

(1) 在租赁期届满时,租赁资产的所有权转移给承租人;

(2) 承租人有购买租赁资产的选择权,所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值,因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权;

(3) 即使资产的所有权不转移,但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分;

(4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值,几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值;出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值,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,如果不作较大改造,只有承租人才能使用。

融资租入的固定资产,按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账,按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

(十四) 在建工程

在建工程按为工程所发生的直接建筑、安装成本及所借入款项的实际承担的利息支出、汇兑损益核算工程成本。在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。资产负债表日,在建工程存在可能发生减值迹象的,按单项预计可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。

(十五) 无形资产

公司将拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产确认为无形资产。无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的,视为使用寿命不确定的无形资产。无形资产按照成本进行初始计量,除使用寿命不确定的无形资产外,其余无形资产按估计使用年限以直线法摊销。公司至少于每年年度终了,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核,必要时进行调整。使用寿命不确定的无形资产不摊销,但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核,并进行减值测试。无形资产存在减值情形的,相应计提减值准备。

(十六) 资产减值

资产负债表日，公司资产中除存货、采用公允价值模式计量的投资性房地产（暂以成本模式计量）、递延所得税资产、金融资产等按其专门规定处理减值以外的其他资产，有迹象表明发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础确定其可收回金额。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。这些资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

可收回金额根据资产的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之间较高者确定。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

(十七) 借款费用

借款费用是指公司因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。公司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。借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：（1）资产支出已经发生；（2）借款费用已经发生；（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。公司为开发房地产而借入款项所发生的借款费用，在开发项目竣工前计入开发成本，开发项目竣工后计入当期损益。计入开发项目成本的借款费用按季计算并分摊入占用借款的项目。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断,并且中断时间连续超过3个月,暂停借款费用的资本化,暂停期间发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内,每一会计期间的利息资本化金额,按下列方法确定:

(1) 专门借款以当期实际发生的利息费用,减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。

(2) 占用的一般借款,根据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。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(十八) 股份支付

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。

(十九) 预计负债

公司将与或有事项相关的义务同时满足下列条件的,确认为预计负债:(1) 该义务是公司承担的现时义务;(2) 履行该义务很可能导致经济利益流出企业;(3) 该义务的金额能够可靠地计量。预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行计量。

(二十) 收入确认

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。

(二十一) 所得税

公司的所得税采用资产负债表债务法核算，所得税费用包括当期所得税和递延所得税费用（或收益）。除由于企业合并产生的所得税调整商誉，以及某些交易或事项所产生的收益直接计入所有者权益导致相应的当期和递延所得税计入所有者权益外，当期和递延的所得税费用或收益均计入当期损益。

当期所得税是根据当期应纳税所得额计算的当期应交所得税。应纳税

所得额是在当期利润的基础上根据税法规定作相应调整后得出。

公司于资产负债表日,分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础,两者之间存在差异的,确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。资产的账面价值大于其计税基础或者负债的账面价值小于其计税基础的,产生应纳税暂时性差异,应确认递延所得税负债;资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础的,产生可抵扣暂时性差异,应确认递延所得税资产。

(二十二) 合并财务报表

本公司将拥有控制权的所有子公司及独立核算的其他会计主体纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司和子公司、纳入财务报表合并范围的其他会计主体的财务报表为基础,根据其他有关资料,按照权益法调整对子公司的长期股权投资后,由母公司按照《企业会计准则第33号——合并财务报表》编制。

(二十三) 会计政策和会计估计变更

无

三、税项

本公司适用的主要税种及税率列示如下:

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

注:除以下所列地区公司外,公司本级及子公司适用的所得税税率为25%:

上海保利在报告期内企业所得税税率为20%,恒利置业按香港当地的税法规定执行16.5%的所得税率。

四、企业合并及合并财务报表

1、公司所控制的境内外子公司的情况

单位:万元 币种:人民币

子公司全称及简称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	直接投资额	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)	是否合并报表
1. 广州富利建筑安装工程有限 公司(“富利建安”)注 3-1	全资子 公司	广州市	土木工程 建筑	10,000	土木工程建筑、建 筑设计等	13,313.73	100.00		是
2. 广州科学城保利房地产有限 公司(“科学城”)注 3-2	控股子 公司	广州市	房地产开发	5,000	房地产开发、经营 等	6,015.16	100.00		是
3. 广州市佳利装饰工程有限公司 (“佳利装饰”)注 3-3	全资子 公司	广州市	装饰、设计	2,400	室内装修、装饰设 计等	3,569.57	99.00	1.00	是
4-1. 保利广州房地产开发有限 公司(“保利广州”)	控股子 公司	广州市	房地产开发	2,000	房地产开发、经营 等	1,020	51.00		是
4-2. 广州保利荔城房地产开发 有限公司(“保利荔城”)	控股子 公司	广州市	房地产开发	1,000	房地产开发、经营 等			100.00	是
4-3. 广州市兴合信息咨询有限 公司(“兴合咨询”)	控股子 公司	广州市	信息咨询	50	信息咨询等			100.00	是
5. 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	700	87.50	12.50	是
6-1. 广州市保利国贸投资有限 公司(“保利国贸”)	控股子 公司	广州市	房地产开发	10,000	房地产开发经营 等	5,100	51.00		是
6-2. 广州市保利世贸物业管理 有限公司(“世贸物业”)注 1-1	控股子 公司	广州市	物业管理	100	物业管理等			100.00	是
7. 广州保利数码科技有限公司 (“保利数码”)	控股子 公司	广州市	小区智能 化工程	800	安装小区智能化 系统等	450	50.00	50.00	是
8. 保利广州物业管理有限公司 (“广州物业”)	全资子 公司	广州市	物业管理	500	物业管理、室内外 装饰等	450	90.00	10.00	是
9. 广州保利地产会所管理有限 公司(“保利会所”)	全资子 公司	广州市	会所管理	300	酒店管理等	240	80.00	20.00	是
10. 广州保利地产代理有限公司 (“保利代理”)	全资子 公司	广州市	房产销售 代理	1,000	房地产代理的房 地产中介服务	1,000	100.00		是
11. 广州德利建设监理有限公 司(“德利监理”)	控股子 公司	广州市	建筑监理	100	代办建设工程招 标手续费等	60	60.00		是
12. 广州富利建筑设计有限公 司(“富利设计”)	全资子 公司	广州市	建筑设计	100	建筑设计、装饰设 计等	60	60.00	40.00	是

子公司全称及简称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	直接投资额	直接持股比例(%)	间接持股比例(%)	是否合并报表
13-1. 广州保利会展服务有限公司(“广州会展”)	全资子公司	广州市	展览服务	100	展览服务、场地出租等	100	100.00		是
13-2 广州盛隆商务服务有限公司(“盛隆商务”)	全资子公司	广州市	商贸服务	50	商贸服务、信息咨询等			100.00	是
14. 广州金地房地产开发有限公司(“广州金地”)	全资子公司	广州市	房地产开发	1,000	房地产开发经营等	1,000	100.00		是
15. 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	163.20	51.00		是
16. 广东省重工建筑设计院有限公司(“重工设计院”)注1-2	控股子公司	广州市	建筑工程	1,145.4	建筑工程设计等	1056.78	60.00		是
17-1. 保利(阳江)房地产开发有限公司(“阳江保利”)	全资子公司	阳江市	房地产开发	6,000	房地产开发经营等	6,000	100.00		是
17-2. 广东保利南海一号文化实业有限公司(“南海一号”)	控股子公司	阳江市	文化展览	6,666	旅游服务,博物馆经营等			75.01	是
18-1. 保利华南实业有限公司(“华南实业”)	全资子公司	佛山市	房地产开发	10,000	房地产开发经营、物业管理等	10,000	100.00		是
18-2. 佛山市顺德区保利房地产有限公司(“顺德保利”)	全资子公司	佛山市	房地产开发	2,000	房地产开发经营			100.00	是
18-3. 佛山市保利水城商业经营有限公司(“南海水城”)	全资子公司	佛山市	房地产开发	500	房地产经营			100.00	是
18-4. 保利(佛山)酒店有限公司(“佛山酒店”)注1-3	全资子公司	佛山市	酒店管理	100	旅业、餐饮、酒店管理服务等			100.00	是
19. 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	5,492.16	房地产开发经营	2,801	51.00		是
20-1. 湖南保利房地产开发有限公司(“湖南保利”)	控股子公司	长沙市	房地产开发	5,000	房地产开发经营等	4,000	80.00		是
20-2. 长沙永峰生态动物园建设开发有限公司(“长沙永峰”)注3-4	控股子公司	长沙市	房地产开发	2,000	房地产开发等	-		70.00	是
20-3. 长沙市保利物业管理有限公司(“长沙物业”)	控股子公司	长沙市	物业管理	300	物业管理等			96.67	是
20-4. 岳阳保利置业有限公司(“岳阳保利”)	控股子公司	岳阳市	房地产开发	2,000	房地产开发、经营等			100.00	是

子公司全称及简称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	直接投资额	直接持股比例(%)	间接持股比例(%)	是否合并报表
20-5.长沙金利和泰房地产开发有限公司(“长沙金利和泰”)	控股子公司	长沙市	房地产开发	1,000	房地产开发与经营			70.00	是
21-1.保利(武汉)房地产开发有限公司(“保利武汉”)	全资子公司	武汉市	房地产开发	10,000	房地产开发和商品房销售等	9,900	99.00	1.00	是
21-2.保利(武汉)物业管理有限公司(“武汉物业”)	控股子公司	武汉市	物业管理	508	物业管理等			94.09	是
21-3.武汉保利百合房地产开发有限公司(“武汉百合”)	全资子公司	武汉市	房地产开发	5,000	房地产开发经营			100.00	是
22.保利博高华(武汉)房地产股份有限公司(“保利博高华”)	控股子公司	武汉市	房地产开发	15,000	房屋开发等	10,500	70.00		是
23-1.保利(北京)房地产开发有限公司(“保利北京”)	全资子公司	北京市	房地产开发	30,000	房地产开发、商品房销售等	30,120	99.17	0.83	是
23-2.保利物业管理(北京)有限公司(“北京物业”)	全资子公司	北京市	物业管理	300	物业管理、家居装饰等			100.00	是
23-3.北京源鑫房地产开发有限公司(“北京源鑫”)	全资子公司	北京市	房地产开发	2,000	房地产开发与经营			100.00	是
24.北京金成华房地产开发有限公司(“金成华”)	控股子公司	北京市	房地产开发	3,000	房地产开发等	2,250	75.00	10.00	是
25.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	10,000	房地产开发等	10,000	100.00		是
26-1.保利(包头)房地产开发有限公司(“保利包头”)	控股子公司	包头市	房地产开发	8,000	房地产开发等	4,400	55.00		是
26-2.保利(包头)物业管理有限公司(“包头物业”)	控股子公司	包头市	物业管理	20	物业管理等			100.00	是
27-1.上海保利房地产开发有限公司(“上海保利”)	控股子公司	上海市	房地产开发	10,000	房地产开发、经营等	6,087	61.00		是
27-2.上海保利圣湖置业发展有限公司(“圣湖置业”)	控股子公司	上海市	房地产开发	5,000	房地产开发、经营等			90.00	是
27-3.上海君兰置业有限公司(“君兰置业”)	控股子公司	上海市	房地产开发	1,000	房地产开发经营等	400	40.00	60.00	是
28.上海建乔房地产有限公司(“上海建乔”)	控股子公司	上海市	房地产开发	2,000	房地产开发经营等	1,800	90.00		是
29-1.上海建锦房地产有限公司(“上海建锦”)	全资子公司	上海市	房地产开发	5,000	房地产开发、经营等	5,000	100.00		是

子公司全称及简称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	直接投资额	直接持股比例(%)	间接持股比例(%)	是否合并报表
29-2. 上海城乾房地产开发有限公司(“上海城乾”)	控股子公司	上海市	房地产开发	22,500	房地产开发与经营			85.00	是
29-3. 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	5,000	房地产开发、经营等			100.00	是
30-1. 上海保利建霖房地产有限公司(“上海建霖”)	全资子公司	上海市	房地产开发	10,000	房屋开发经营等	10,000	100.00		是
30-2. 上海保利建锬房地产有限公司(“上海建锬”)注1-4	全资子公司	上海市	房地产开发	10,000	房地产开发、经营等			100.00	是
31-1. 保利(沈阳)房地产开发有限公司(“保利沈阳”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	10,000	房地产开发等	6,000	60.00		是
31-2. 沈阳保利溪岸房地产开发有限公司(“沈阳溪岸”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	5,000	房地产开发、销售等			51.00	是
32-1. 沈阳保利盛华房地产开发有限公司(“沈阳盛华”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	1,000	房地产开发、销售等	500	50.00		是
32-2. 沈阳盛兴图书城投资开发有限公司(“图书城”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	800	房屋开发、商品房出租等			90.00	是
33-1. 辽宁保利房地产开发有限公司(“辽宁保利”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	10,000	房地产开发、商品房销售等	8,000	80.00	20.00	是
33-2. 保利物业管理沈阳有限公司(“沈阳物业”)	控股子公司	沈阳市	物业管理	300	物业管理等			100.00	是
33-3. 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	10,000	房地产开发、商品房销售等			51.00	是
34. 沈阳广田房地产开发有限公司(“沈阳广田”)	全资子公司	沈阳市	房地产开发	1,000	房地产开发经营	1,000	100.00		是
35-1. 保利(重庆)投资实业有限公司(“重庆投资”)	全资子公司	重庆市	房地产开发	10,000	项目投资等	9,750	97.50	2.50	是
35-2. 保利重庆物业管理有限公司(“重庆物业”)	全资子公司	重庆市	物业管理	300	物业管理等			100.00	是
35-3. 重庆盛创鑫浩房地产开发有限责任公司(“重庆盛创”)	全资子公司	重庆市	房地产开发	2,000	房屋开发等			100.00	是
36. 重庆保利高尔夫球会有限公司(“重庆高尔夫”)	全资子公司	重庆市	高尔夫球场经营	6,000	高尔夫球场等	5,826	90.00	10.00	是
37-1. 恒利(香港)置业有限公司(“恒利置业”)	全资子公司	香港	房地产销售及租赁代理	HKD100	房地产销售及租赁代理业务等	HKD100	100.00		是

子公司全称及简称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	直接投资额	直接持股比例(%)	间接持股比例(%)	是否合并报表
37-2. 广州怡顺房地产开发有限公司(“广州怡顺”)	全资子公司	广州	房地产开发	USD5,176	房屋开发等			100.00	是
37-3. 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	USD4000	房地产开发与经营			100.00	是
38. 江西金通泰置业有限公司(“江西金通泰”)	控股子公司	南昌市	房地产开发	3,000	房地产开发经营、物业管理等	2,250	75.00		是
39-1. 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	60.00		是
39-2. 南昌保利物业管理有限公司(“南昌物业”)	控股子公司	南昌市	物业管理	121.33	物业管理			100.00	是
39-3. 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			100.00	是
40. 保利安信(青岛)房地产开发有限公司(“青岛安信”)	控股子公司	青岛市	房地产开发	10,000	房屋开发等	5,100	51.00	13.00	是
41. 保利(青岛)实业有限公司(“保利青岛”)	全资子公司	青岛市	房地产开发	10,000	房地产开发、物业管理等	10,000	100.00		是
42. 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	70.00		是
43-1. 长春市轻轨六合房地产开发有限公司(“长春六合”)	控股子公司	长春市	房地产开发	10,000	房地产开发经营	8,000	80.00		是
43-2. 保利(长春)物业管理有限公司(“长春物业”)	控股子公司	长春市	物业管理	50	物业管理等			100.00	是
44. 保利(长春)恒富房地产开发有限公司(“长春恒富”)	全资子公司	长春市	房地产开发	5,000	房地产开发与经营等	5,000	100.00		是
45-1. 保利(成都)实业有限公司(“保利成都”)	控股子公司	成都市	房地产开发	20,000	房地产开发经营	17,000	85.00		是
45-2. 保利(成都)石象湖旅游发展有限公司(“成都石象湖”)	控股子公司	成都市	房地产开发	10,000	房地产开发经营			100.00	是
45-3. 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	5,000	房地产开发经营等			100.00	是
46. 保利(杭州)房地产开发有限公司(“保利杭州”)	全资子公司	杭州市	房地产开发	10,000	房地产开发经营	10,000	100.00		是

(1) 合并范围变动及原因

本期新增纳入合并范围的子公司包括世贸物业、重工设计院、佛山酒店、上海建锬。具体增加原因为：

注 1-1、世贸物业是保利国贸于 2009 年 1 月成立的全资子公司，注册资本为 100 万元。

注 1-2、根据相关股权转让协议，公司于 2009 年 6 月取得重工设计院 60% 股权。2009 年 6 月起，公司将重工设计院纳入财务报表合并范围。

注 1-3、佛山酒店是华南实业于 2009 年 5 月成立的全资子公司，注册资本为 100 万元。

注 1-4、上海建锬是上海建霖于 2009 年 2 月成立的全资子公司，注册资本为 10,000 万元。

本期合并范围减少的子公司为武汉庙山腾飞物业发展有限公司(以下简称“武汉庙山”)，原因为：根据相关股权转让协议，保利武汉和武汉物业于 2009 年 1 月分别将其持有的武汉庙山 84% 和 1% 的股权对外转让。2009 年 1 月起，武汉庙山不再纳入公司的财务报表合并范围。

(2) 拥有半数或半数以下表决权的子公司纳入合并范围的原因

公司持有沈阳盛华 50% 的股权，该公司的五名董事其中三名由本公司委派，根据该公司章程规定，公司对其拥有实际控制权，因而纳入公司财务报表合并范围。

(3) 其他需要说明的事项

注 3-1、根据相关股权转让协议，公司于 2009 年 6 月收购富利建安 50% 的股权，收购完成后，公司持有富利建安 100% 的股权。

注 3-2、根据相关股权转让协议，公司于 2009 年 6 月收购科学城 40% 的股权，收购完成后，公司持有科学城 100% 的股权。

注 3-3、根据相关股权转让协议，公司于 2009 年 3 月收购佳利装饰 49% 的股权。

注 3-4、按照项目合作开发合同的约定，湖南保利享有长沙永峰 100% 的收益权。

2. 纳入合并范围内的其他主体:

主体名称	注册 资本	经营范围	投资额	直接占有 权益比例	间接占有 权益比例	注释
广州保利紫薇花园项目	---	房地产 开发	---	50%	---	注 1
广州保利康桥项目	---	房地产 开发	---	---	51%	注 2

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。

注 2: 根据 2005 年本公司控股子公司保利广州和广州丰伟房地产开发有限公司(以下简称“广州丰伟”)签订的合作协议, 广州丰伟以土地的前期投入作为其在合作项目的投入, 项目所需后续资金由保利广州融资投入, 融资成本计入项目开发成本。该项目产生的所有收益按保利广州 51%、广州丰伟 49%的比例分成。本公司对该合作项目拥有实际控制权, 因而纳入财务报表合并范围。

3. 联营公司:

公司名称	注册资本	经营范围	投资额	直接持股 比例	间接持股 比例	备注
广州市葆成企业管理有限公司(“广州葆成”)	10 万元	物业管理	3 万元	---	30%	
广东重工建设监理有限公司(“重工监理”)	100 万元	工程监理	49 万元		49%	

4、各重要子公司中少数股东权益情况

子公司名称	少数股东权益
保利广州	352,785,488.67
南昌铭雅	144,563,078.34
保利沈阳	121,435,764.33
广州天利	108,348,651.00
保利包头	68,361,303.16
长春六合	56,387,132.53
上海保利	45,765,379.80
青岛安信	39,639,473.80
保利博高华	35,584,168.92
保利国贸	32,495,310.87

5、通过非同一控制下的企业合并取得的子公司情况

本期非同一控制下取得的子公司

子公司名称	购买日子公司净资产价值(万元)	账面净资产的确认方法
重工设计院	1,739.72	资产评估确认

注：本公司以取得被合并方或被购买方的净资产或生产经营决策的控制权的日期作为购买日。

五、合并会计报表项目附注

(一) 货币资金

项 目	年末余额			年初余额		
	原币金额	折算汇率	折合人民币金额	原币金额	折算汇率	折合人民币金额
现金	5,682,515.94		5,682,515.94	4,506,167.63		4,506,167.63
银行存款			9,127,611,645.13			5,463,434,123.84
其中: RMB	9,125,574,546.13		9,125,574,546.13	5,426,552,206.35		5,426,552,206.35
HKD	641,134.70	0.88153	565,179.47	862,981.76	0.8819	761,063.62
USD	215,448.05	6.8319	1,471,919.53	5,284,998.96	6.8346	36,120,853.87
其他货币资金	7,253,811.62		7,253,811.62	1,820,233.89		1,820,233.89
合 计			9,140,547,972.69			5,469,760,525.36

注:其他货币资金主要是保证金、信用卡存款等。

(二) 交易性金融资产:

项 目	期末公允价值	期初公允价值
1. 交易性债券投资		
2. 交易性权益工具投资		
3. 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	1,505,433.60	721,353.60
4. 衍生金融资产		
5. 其他		
合 计	1,505,433.60	721,353.60

注:本项目系公司所持有的韶能股份股票。

(三) 应收账款

1、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 (%)
单项金额重大的应收款项								
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项					1,500,000.00	0.69	1,500,000.00	12.18
其他不重大应收款项	354,441,860.15	100.00	17,722,093.01	100.00	216,364,328.63	99.31	10,818,216.43	87.82
合 计	354,441,860.15	100.00	17,722,093.01	100.00	217,864,328.63	100.00	12,318,216.43	100.00

2、应收账款账龄

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(%)	
一年以内	281,346,484.47	79.38	14,067,001.68	181,631,287.23	83.37	9,081,564.36
一至二年	68,165,804.01	19.23	3,408,612.75	34,688,821.40	15.92	1,734,441.07
二至三年	4,929,571.67	1.39	246,478.58	44,220.00	0.02	2,211.00
三年以上				1,500,000.00	0.69	1,500,000.00
合计	354,441,860.15	100.00	17,722,093.01	217,864,328.63	100.00	12,318,216.43

3、应收账款坏账准备变动情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少			期末余额
			转回数	转销数	合计	
应收账款坏账准备	12,318,216.43	6,903,876.58		1,500,000.00	1,500,000.00	17,722,093.01

4、应收账款前五名欠款情况

	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
前五名欠款单位合计及比例	25,398,029.88	7.17	23,339,467.00	10.71

前五名明细如下:

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占应收账款总额的比例(%)
广州市好又多百货商业广场有限公司	租赁客户	8,211,289.08	1年以内	2.32
邝少吟、杨博宇	购房客户	4,394,920.00	1年以内	1.24
杨银英	购房客户	4,296,521.00	1年以内	1.21
陈荣、龙宇文	购房客户	4,248,612.00	1年以内	1.20
方文立	购房客户	4,246,687.80	1年以内	1.20
合计		25,398,029.88		7.17

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

(四) 预付款项

1、预付款项账龄

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	2,987,275,923.17	47.73	4,132,515,860.08	59.29
一至二年	1,944,888,531.90	31.07	1,934,978,276.59	27.76
二至三年	1,227,427,573.61	19.61	871,528,890.92	12.51
三年以上	99,613,638.66	1.59	30,406,963.80	0.44
合 计	6,259,205,667.34	100.00	6,969,429,991.39	100.00

2、本报告期预付款项中无持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款情况。

(五) 其他应收款

1、其他应收款按种类披露

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他 应收款项								
单项金额不重大但按 信用风险特征组合后 该组合的风险较大的 其他应收款项								
其他不重大其他应 收款项	460,972,783.90	100.00	23,048,639.19	100.00	889,644,613.31	100.00	19,482,230.67	100.00
合 计	460,972,783.90	100.00	23,048,639.19	100.00	889,644,613.31	100.00	19,482,230.67	100.00

2、其他应收款账龄

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(%)	
一年以内	239,984,645.69	52.06	11,999,232.28	179,427,812.70	46.05	8,971,390.64
一至二年	146,242,513.71	31.72	7,312,125.69	151,656,128.40	38.92	7,582,806.42
二至三年	22,258,467.06	4.83	1,112,923.35	10,804,050.42	2.77	540,202.52
三年以上	52,487,157.44	11.39	2,624,357.87	47,756,621.79	12.26	2,387,831.09
合计	460,972,783.90	100.00	23,048,639.19	389,644,613.31	100.00	19,482,230.67

3、其他应收款坏账准备变动情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少			期末余额
			转回数	转销数	合计	
其他应收款坏账准备	19,482,230.67	3,566,408.52				23,048,639.19

4、其他应收款前五名欠款情况

	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
前五名欠款单位合计及比例	91,897,720.00	19.94	74,291,683.00	19.07

前五名明细如下

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占应收账款总额的比例
上海庄行城镇建设发展有限公司	集团外单位	25,000,000.00	3年以上	5.42
江西溢澜实业有限公司	集团外单位	23,370,000.00	1年以内	5.07
广州市市政集团有限公司	集团外单位	20,000,000.00	1-2年	4.34
江西天香大市场有限公司	集团外单位	13,600,000.00	1-2年	2.95
长春高新技术产业开发区建设局	集团外单位	9,927,720.00	1年以内	2.16
合计		91,897,720.00		19.94

5、本报告期其他应收账款中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的欠款情况。

(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
原材料	14,239,898.03		14,239,898.03	21,379,079.33		21,379,079.33
开发成本	41,084,228,307.49	191,837,651.60	40,892,390,655.89	36,695,248,602.41	293,096,585.56	36,402,152,016.85
开发产品	3,256,210,682.29	6,329,938.34	3,249,880,743.95	3,778,329,921.06	6,329,938.34	3,771,999,982.72
低值易耗品	348,979.54		348,979.54	87,403.42		87,403.42
合 计	44,355,027,867.35	198,167,589.94	44,156,860,277.41	40,495,045,006.22	299,426,523.90	40,195,618,482.32

2、开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广州保利北京大厦	2001.09	4,806,573.34		520,369.85	4,286,203.49
广州保利红棉花园	2001.12	5,605,235.54			5,605,235.54
广州保利大厦	2005.04	4,198,701.19	130,996.00		4,329,697.19
广州保利花园一期	2004.02	904,515.32	623,201.29	1,527,716.61	
广州保利花园二期	2006.12	38,325,760.20	347,873.35	6,310,133.76	32,363,499.79
广州保利白云山庄	2002.12	4,102,923.30		134,134.44	3,968,788.86
广州保利百合花园	2005.04	3,959,410.78		1,445,499.17	2,513,911.61
广州保利百合花园二期	2007.04	15,979,068.06	3,420.00	1,044,930.67	14,937,557.39
广州保利香槟花园	2005.11	12,312,930.39		3,722,513.60	8,590,416.79
广州保利香雪山	2010.12	296,142,060.72		250,187,204.64	45,954,856.08
广州保利西子湾	2009.06	15,191,158.56	498,771,007.76	505,822,962.11	8,139,204.21
广州保利海棠花园	2006.06	1,820,387.56		321,244.86	1,499,142.70
广州保利国际广场	2007.03	819,344,856.40		32,043,052.30	787,301,804.10
广州保利林海山庄	2009.12	44,053,390.78		39,996,866.81	4,056,523.97
广州保利中心	2009.08		460,728,012.52	362,405,050.09	98,322,962.43
广州保利林语山庄	2009.12	230,553,142.80	63,158,761.88	92,034,319.82	201,677,584.86
广州保利麓苑	2007.09	89,138,170.65			89,138,170.65
广州保利紫薇花园	2010.12	2,438,877.12			2,438,877.12
广州保利心语花园	2009.12	37,537,642.90		30,982,067.20	6,555,575.70
广州保利康桥	2008.12	125,083,118.48		10,562,675.72	114,520,442.76
南海保利水城	2010.12	43,601,895.16			43,601,895.16
南海保利花园	2010.12	148,505,407.08	708,103,532.18	780,877,689.91	75,731,249.35
沈阳保利花园	2011.12	157,350,019.62		65,921,926.90	91,428,092.72
沈阳保利海棠花园	2007.07	13,087,958.12		1,422,525.96	11,665,432.16
沈阳保利百合花园	2009.12		59,535,457.67	59,535,457.67	
沈阳保利上林湾	2011.12	587,999,497.79		160,908,173.06	427,091,324.73
北京保利欣苑	2005.07	5,479,211.20			5,479,211.20
北京保利蔷薇花园	2008.12	28,387,759.67			28,387,759.67

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京保利垄上别墅	2010.12				
北京保利香槟花园	2008.12	239,819,393.28		135,035,917.83	104,783,475.45
北京保利西山林语	2011.12	77,310,200.00	894,263,628.00	894,263,628.00	77,310,200.00
武汉保利花园	2008.07	25,741,387.71	12,812,031.00		38,553,418.71
武汉保利十二橡树庄园	2010.12	4,301,571.20	88,417,997.70	88,417,997.70	4,301,571.20
武汉保利心语花园	2010.12	86,605,340.35	351,519,675.80	204,773,589.00	233,351,427.15
长沙今利园	2002.12	5,034,308.13	140.00	82,000.00	4,952,448.13
长沙保利苑	2002.01	239,095.71			239,095.71
湖南文化大厦	2004.01	5,082,958.50	637.00	2,076,686.34	3,006,909.16
湖南保利花园(原“湖南湘府文苑”)	2009.12	115,983,290.93		23,085,853.66	92,897,437.27
湖南保利阆峰云墅	2010.12	54,026,742.52		23,256,299.48	30,770,443.04
湖南保利洞庭东岸	2009.12		137,962,994.16	137,962,994.16	
上海保利香槟苑	2010.12	41,001,243.14			41,001,243.14
上海十二橡树庄园	2008.12	14,535,518.68			14,535,518.68
上海保利西子湾	2010.12	12,031,237.50		2,042,452.16	9,988,785.34
上海保利海上五月花	2010.12	225,650,196.63		62,073,549.01	163,576,647.62
重庆保利高尔夫花园(原重庆保利花园)	2010.06	10,076,851.05	447,780,893.50	428,096,061.50	29,761,683.05
重庆保利香槟花园	2009.12		7,478,718.24	6,749,541.40	729,176.84
重庆保利国宾上院	2008.12		82,197,381.00	32,244,049.00	49,953,332.00
包头保利百合花园	2010.12	732,151.74			732,151.74
包头保利花园	2012.12	7,976,939.56			7,976,939.56
南昌保利国际高尔夫花园	2010.12	116,271,821.70	44,935,729.59	50,951,620.46	110,255,930.83
长春保利罗兰香谷	2010.12		786,458,037.32	668,510,609.88	117,947,427.44
合计		3,778,329,921.06	4,645,230,125.96	5,167,349,364.73	3,256,210,682.29

3、开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1 广州保利中心	2006年7月	2009年8月	66,688.00	499,362,868.32	107,939,851.70	460,728,012.52	146,574,707.50
2 广州保利林海山庄	2006年1月	2009年12月	72,117.00		22,256,071.10		22,256,071.10
3 广州保利香雪山	2007年2月	2010年12月	204,566.00	971,296,251.23	60,111,321.59		1,031,407,572.82
4 广州保利西子湾	2007年5月	2009年6月	96,416.00	487,003,117.37	30,073,253.67	498,771,007.76	18,305,363.28
5 广州公馆2010(原番禺石楼镇项目)	2008年2月	2010年12月	77,300.00	480,236,554.42	48,314,909.31		528,551,463.73
6 广州保利西海岸	2009年9月	2011年12月	739,600.00	2,991,467,300.10		74,177,879.17	2,917,289,420.93
7 广州保利好望角	2010年1月	2011年12月	22,671.00	61,082,091.01	50,450,601.00		111,532,692.01
8 广州科学城J2-1地块				15,941,159.39	5,357,000.00		21,298,159.39
9 广州保利林语山庄	2004年8月	2009年12月	141,617.00		106,592,885.07	63,158,761.88	43,434,123.19
10 广州保利世贸中心	2006年12月	2010年12月	390,549.00	2,469,121,384.82	217,965,372.61		2,687,086,757.43
11 广州保利心语花园	2005年10月	2009年12月	106,684.00	124,975,765.30	105,581,817.85		230,557,583.15

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
12	广州保利威座	2007年12月	2010年12月	102,345.00	151,031,959.55	68,110,166.30	219,142,125.85
13	广州保利中环广场	2006年10月	2010年12月	164,548.00	596,860,476.45	169,638,723.77	766,499,200.22
14	广州保利中宇广场	2008年5月	2010年12月	46,306.00	180,362,848.09	34,221,406.28	214,584,254.37
15	广州A4项目	2009年9月	2012年12月	78,049.00	508,330,567.00	39,635.00	508,370,202.00
16	广州保利康桥	2006年1月	2008年12月	39,018.00	75,105,302.88	12,567,425.79	87,672,728.67
17	广州昌岗路项目			37,600.00	201,002,691.00		201,002,691.00
18	广州增城湖山一品	2008年7月	2011年12月	36,978.63	143,943,189.32	3,072,648.57	147,015,837.89
19	广州保利紫薇花园	2006年4月	2010年12月	52,294.00	135,683,997.68	34,375,670.80	170,059,668.48
20	佛山保利合园	2008年4月	2010年12月	80,767.00	308,551,951.94	17,629,981.13	326,181,933.07
21	南海保利水城	2006年1月	2010年12月	254,379.00	721,342,250.90	232,073,893.39	618,813,963.76
22	南海保利花园	2007年1月	2010年12月	278,632.00	1,321,380,276.91	374,730,365.82	708,103,532.18
23	南海保利星座	2008年4月	2010年12月	55,702.22	335,841,060.26	72,602,754.36	408,443,814.62
24	广州保利中辰广场	2008年7月	2010年12月	55,086.00	359,859,336.40	21,691,299.21	30,383,499.19
25	沈阳保利花园	2004年3月	2011年12月	262,249.84	503,777,404.53	83,059,654.12	586,837,058.65
26	沈阳百合花园	2006年6月	2009年12月	89,156.17	328,154,753.39	44,591,964.45	199,887,748.23
27	沈阳保利上林湾	2007年5月	2011年12月	145,047.00	4,058,265.00	113,653,904.40	117,712,169.40
28	丹东保利锦江林语	2009年4月	2012年12月	193,646.81	71,649,595.83	7,885,748.27	79,535,344.10
29	沈阳保利心语花园	2008年6月	2012年12月	221,018.66	548,903,888.65	94,677,686.73	643,581,575.38
30	沈阳保利十二橡树庄园	2009年5月	2010年12月	55,425.00	159,990,138.84	4,897,087.92	164,887,226.76
31	包头保利花园	2006年6月	2012年12月	267,590.68	561,148,545.52	68,435,929.78	629,584,475.30
32	包头保利百合花园	2006年10月	2010年12月	47,937.18	3,571,085.38	6,372,924.61	9,944,009.99
33	包头南海公园项目				195,436,149.61	36,724,410.75	232,160,560.36
34	包头保利香槟花园	2009年9月	2013年6月	171,385.90	434,099,308.20	12,792,313.31	446,891,621.51
35	北京保利垄上别墅	2005年7月	2010年12月	183,175.25	262,341,439.49	28,490,204.15	290,831,643.64
36	北京保利蔷薇花园	2005年11月	2008年12月	41,500.00	9,966,512.16	14,482,207.29	24,448,719.45
37	北京保利百合花园	2008年1月	2009年12月	172,661.47	1,284,785,387.05	141,288,861.65	1,426,074,248.70
38	北京保利西山林语	2007年4月	2011年12月	844,381.91	467,364,079.58	1,835,241,049.50	894,263,628.00
39	北京保利香槟花园	2007年4月	2008年12月	45,182.29	15,668,481.86	13,252,422.96	28,920,904.82
40	北京保利嘉园	2007年12月	2010年12月	183,297.71	1,097,628,701.36	225,180,773.74	1,322,809,475.10
41	北京保利云水名苑 (原密云项目)	2009年12月	2012年12月	99,833.10	160,085,240.53	17,949,333.05	178,034,573.58
42	上海保利香槟苑	2004年12月	2010年12月	110,521.00	222,283,553.64	5,058,850.42	227,342,404.06
43	上海保利海上五月花	2007年4月	2010年12月	201,490.75	476,113,012.82	140,821,343.94	616,934,356.76
44	上海保利西子湾	2008年2月	2010年12月	221,702.75	539,362,550.55	270,484,221.17	809,846,771.72
45	上海保利林语溪	2008年9月	2011年12月	158,911.00	830,740,845.07	132,383,912.98	963,124,758.05
46	武汉保利十二橡树庄园	2006年10月	2010年12月	98,244.94	379,445,341.04	97,794,957.41	88,417,997.70
47	武汉保利心语花园	2007年1月	2010年12月	282,217.41	1,286,621,902.86	175,268,678.19	351,519,675.80
48	武汉保利百合花园				220,010,000.00	101,071,532.95	321,081,532.95
49	武汉江静华府项目					11,200,000.00	11,200,000.00

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	
50	武汉保利圆梦花园	2008年4月	2012年12月	488,777.00	543,179,338.40	23,197,265.03	566,376,603.43	
51	湖南保利洞庭东岸	2007年9月	2009年12月	39,758.72	294,885,695.55	52,587,831.18	209,510,532.57	
52	湖南保利花园	2007年5月	2009年12月	26,451.34	28,269,519.44	39,416,327.65	67,685,847.09	
53	湖南保利麓谷林语	2009年3月	2013年12月	427,732.00	862,534,010.85	76,696,710.11	939,230,720.96	
54	湖南保利闻峰云墅	2006年6月	2010年12月	79,729.33	220,365,003.42	77,449,544.21	297,814,547.63	
55	长沙保利花园二期	2009年7月	2011年12月	84,306.00	221,390,968.36	6,660,271.00	228,051,239.36	
56	重庆保利高尔夫花园	2004年8月	2010年6月	322,117.00	614,942,034.98	246,363,399.98	413,524,541.46	
57	重庆保利香槟花园	2005年4月	2009年12月	150,298.94	310,148,777.55	121,049,670.40	423,719,729.71	
58	重庆保利心语花园	2009年7月	2011年12月	70,660.80	164,024,518.35	14,589,260.73	178,613,779.08	
59	重庆保利康桥	2009年7月	2011年12月	55,884.04	129,420,740.60	2,608,825.69	132,029,566.29	
60	重庆保利国际院	2007年6月	2008年12月	28,755.59	19,565,937.53	93,422,019.52	30,790,576.05	
61	重庆金岛花园	2009年10月	2011年12月	18,055.23	72,592,169.38	10,732.83	72,602,902.21	
62	重庆鸿恩寺项目	2009年12月	2014年12月	693,634.19		1,906,362,000.00	1,906,362,000.00	
63	长春保利罗兰香谷	2007年8月	2010年12月	205,137.00	716,950,997.62	258,391,635.58	188,884,595.88	
64	南昌保利国际高尔夫花园		2010年12月	204,477.99	643,138,340.29	90,086,098.87	688,288,709.57	
65	成都石象湖项目				110,090,699.97	1,030,475.52	111,121,175.49	
66	成都保利公园198	2008年4月	2012年6月	377,922.00	879,869,893.48	505,616,291.87	1,385,486,185.35	
67	上海保利叶上海	2008年2月	2011年12月	582,778.00	3,412,113,354.52	150,117,395.29	3,562,230,749.81	
68	上海陈富路项目	2009年12月	2012年12月	321,193.00		260,000,000.00	260,000,000.00	
69	杭州保利东湾	2008年3月	2011年12月	465,400.00	2,526,781,005.64	146,898,463.96	2,673,679,469.60	
70	天津保利上河雅苑	2008年3月	2012年6月	365,846.00	1,113,310,573.42	126,551,489.18	1,239,862,062.60	
71	天津市和平区项目	2009年9月	2011年12月	77,983.14		100,000,000.00	100,000,000.00	
72	青岛保利百合花园	2008年7月	2010年12月	111,469.71	511,804,647.76	71,673,580.79	583,478,228.55	
73	长春净月项目	2010年1月	2011年12月	43,473.00	96,881,792.00	5,871,442.00	102,753,234.00	
74	阳江城南项目	2009年9月	2011年12月	67,008.13		24,911,500.83	24,911,500.83	
75	阳江南海一号项目					3,999,904.80	3,999,904.80	
	合计				36,695,248,602.41	9,884,019,165.08	5,495,039,460.00	41,084,228,307.49

账面价值合计为 8,279,777,528.25 元的北京保利西山林语等存货项目已作抵押，具体见附注十一资产抵押。

4、资本化利息

报告期内资本化利息金额合计 585,477,903.95 元，占利息支出总额的 99.33%。

5、本期末存货跌价准备的变化主要系根据市场状况变化对广州保利西海岸项目重新进行了减值测试。

(七) 长期股权投资

1、在被投资单位持股比例与表决权的说明

被投资单位	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例
北京新保利大厦房地产开发有限公司(“新保利大厦”)	10.53%	10.53%
广州葆成	30%	30%
保利财务有限公司(“保利财务”)	10%	10%
重工监理	49%	49%

2、按成本法核算

被投资单位	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	减值准备
新保利大厦	14,822,800.00	10,751,229.53		10,751,229.53	
保利财务	35,000,000.00	35,000,000.00		35,000,000.00	
合计	49,822,800.00	45,751,229.53		45,751,229.53	

3、按权益法核算

被投资单位	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	减值准备	现金红利
广州葆成*注	30,000.00					
重工监理	490,000.00		758,507.48	758,507.48		
合计	520,000.00		758,507.48	758,507.48		

注:该公司期初和期末净资产为负数,相应的长期股权投资账面余额为零。

4、对联营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	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	关联关系
广州葆成	有限责任	广州	黎家河	企业管理咨询	30	30	1,262,587.58	2,569,555.92	-1,306,968.34	417	-63,446.65	联营企业
重工监理	有限责任	广州	林健	工程监理	49	49	12,660,361.63	1,112,387.18	1,547,974.45	19,897,439.89	-31,624.29	联营企业

本公司的投资变现及投资收益汇回没有受到重大限制。

(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
一、原价合计	73,262,876.03	743,995,854.80		817,258,730.83
1.房屋、建筑物	73,262,876.03	743,995,854.80		817,258,730.83
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	8,199,205.73	7,952,015.34		16,151,221.07
1.房屋、建筑物	8,199,205.73	7,952,015.34		16,151,221.07
2.土地使用权				
三、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				
四、投资性房地产账面价值合计	65,063,670.30	736,043,839.46		801,107,509.76
1.房屋、建筑物	65,063,670.30	736,043,839.46		801,107,509.76
2.土地使用权				

注：账面价值为 681,178,891.99 元的南海水城等已作抵押，具体见附注十一资产抵押。

(九) 固定资产

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计：	236,737,336.79	28,260,763.82	4,873,714.09	260,124,386.52
其中：房屋及建筑物	65,668,896.07	5,640,620.08		71,309,516.15
运输设备	66,923,494.77	11,608,104.68	673,161.60	77,858,437.85
办公设备	31,795,983.61	7,513,299.95	714,170.30	38,595,113.26
其他设备	72,348,962.34	3,498,739.11	3,486,382.19	72,361,319.26
二、累计折旧合计：	48,076,488.25	17,900,880.49	2,292,758.01	63,684,610.73
其中：房屋及建筑物	1,184,665.99	3,680,004.46		4,864,670.45
运输设备	20,616,680.27	6,854,520.99	480,718.89	26,990,482.37
办公设备	14,304,981.83	4,911,892.49	608,472.53	18,608,401.79
其他设备	11,970,160.16	2,454,462.55	1,203,566.59	13,221,056.12
三、固定资产净值合计	188,660,848.54	10,359,883.33	2,580,956.08	196,439,775.79

注：固定资产本期增加额中无在建工程转入。

公司期末固定资产未出现可变现净值低于账面价值的情形，因此未计提减值准备。

账面价值为 47,584,083.96 元的北京垄上别墅会所已作抵押，具体见附注十一资产抵押。

(十) 商誉

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海保利	4,769.05			4,769.05
上海建乔	518,996.21			518,996.21
保利数码	1,779,460.75			1,779,460.75
君兰置业	232,946.59			232,946.59
武汉物业	35,586.56			35,586.56
岳阳保利	95,395.44			95,395.44
合 计	2,667,154.60			2,667,154.60

注：期末对商誉进行测试，未发现存在商誉减值情况。

(十一) 长期待摊费用

类 别	原始发生额	年初余额	本期增加	本期摊销	累计摊销额	期末余额	剩余摊 销年限
办公楼装修等	12,535,687.03	8,410,471.44	604,344.60	1,276,440.62	4,797,311.61	7,738,375.42	
合 计	12,535,687.03	8,410,471.44	604,344.60	1,276,440.62	4,797,311.61	7,738,375.42	

(十二) 递延所得税资产：

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
坏账准备	7,950,111.78	2,209,609.04		10,159,720.82
股权投资差额	2,658,297.65			2,658,297.65
存货跌价准备	74,856,630.97		25,314,733.49	49,541,897.48
内部未实现收益	13,854,430.00	5,852,626.52		19,707,056.52
预计负债等	9,763,112.11		524,449.79	9,238,662.32
合 计	109,082,582.51	8,062,235.56	25,839,183.28	91,305,634.79

(十三) 资产减值准备明细

项 目	年初余额	本期计提	本期减少			期末余额
			转回	转销	合计	
一、坏账准备	31,800,447.10			1,500,000.00	1,500,000.00	30,300,447.10
二、存货跌价准备	299,426,523.90		101,258,933.96		101,258,933.96	198,167,589.94
合 计	331,226,971.00		101,258,933.96	1,500,000.00	102,758,933.96	228,468,037.04

(十四) 短期借款

1、短期借款分类:

项 目	期末余额	年初余额
抵押借款	100,000,000.00	70,000,000.00
合 计	100,000,000.00	70,000,000.00

2、以上借款不存在逾期未还情况。

抵押借款详见附注十一资产抵押。

(十五) 应付账款:

项 目	期末余额	年初余额
金 额	2,157,585,351.06	2,414,353,220.30

注：应付账款期末余额中无欠持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

(十六) 预收款项:

1、预收款项账龄

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	15,587,661,648.53	84.08	8,926,769,133.77	91.11
一至二年	2,952,385,112.43	15.92	801,993,991.15	8.18
二至三年			15,943,748.00	0.16
三年以上			53,830,612.00	0.55
合 计	18,540,046,760.96	100.00	9,798,537,484.92	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 (%)
广州保利花园二期	695,895.63			100.00
广州保利北京大厦		20,000.00		100.00
广州保利国际广场	27,119,618.40	42,202,224.30		100.00
广州保利林海山庄	233,921,294.00	229,348,968.00	2009.12	99.94
广州保利百合花园二期		1,213,660.00		100.00
广州保利心语花园	1,410,707,050.50	769,647,491.50	2009.12	96.26
广州保利康桥	126,140,337.00	60,277,493.00	2008.12	86.28
广州保利林语山庄	301,526,236.97	298,062,210.97	2009.12	96.21

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
广州保利麓苑	17,952,127.10	17,082,635.10	2007.09	100.00
广州保利紫薇花园	389,621,076.00	53,346,059.00	2010.12	99.82
南海保利水城	503,436,305.19	272,909,752.81	2010.12	98.80
南海保利花园	761,153,402.71	837,683,207.51	2010.12	93.23
南海保利星座	244,177,706.21		2010.12	80.00
武汉保利花园	8,037,523.40	2,157,019.40	2008.07	99.69
武汉保利十二橡树庄园	188,876,113.00	127,621,184.00	2010.12	78.10
武汉保利心语花园	694,874,791.00	341,739,163.55	2010.12	78.02
湖南文化大厦	113,328.00	1,766,426.00	2004.01	91.10
湖南保利阆峰云墅	90,755,593.00	45,319,228.34	2010.12	62.05
湖南保利洞庭东岸	22,219,917.01	138,542,215.01	2009.12	77.53
沈阳保利花园	479,435,892.25	166,996,371.29	2011.12	88.96
沈阳百合花园	92,826,750.80	105,415,143.00	2009.12	95.00
沈阳海棠花园	93,805.58	267,844.58	2007.07	97.00
沈阳保利上林湾	41,667,704.00	57,067,865.00	2011.12	59.00
北京保利垄上别墅	438,860.00	4,557,335.00	2010.12	100.00
北京保利蔷薇花园	4,972,636.00	4,923,936.00	2008.12	96.00
北京保利香槟花园	1,118,677.00	87,882,039.00	2008.12	91.00
重庆保利香槟花园	458,197,770.61	340,638,132.37	2009.12	97.58
重庆高尔夫花园	256,163,592.42	300,746,092.42	2010.06	73.60
南昌保利国际高尔夫花园	238,731,998.09	76,949,472.63	2010.12	71.71
上海保利十二橡树庄园	7,655,839.76	734,081.72	2008.12	98.88
上海保利香槟苑	474,110.00	255,000.00	2010.12	91.90
上海保利西子湾	786,512,927.00	423,553,968.00	2010.12	98.63
上海保利海上五月花	974,842,626.06	524,844,554.06	2010.12	71.75
上海保利林语溪	259,683,240.66		2011.12	89.77
包头保利花园	509,940,339.71	261,387,778.71	2012.12	81.00
包头保利百合花园	39,973,769.10	24,990,524.10	2010.12	92.00
沈阳保利心语花园	89,081,227.00	6,082,041.00	2012.12	40.00
长春保利罗兰香谷	111,789,755.90	479,992,139.10	2010.12	90.63
成都保利公园198	872,630,118.00	313,342,796.00	2012.06	85.00
上海保利叶上海	809,197,098.08	71,812,508.59	2011.12	82.41
杭州保利东湾	705,414,282.00	85,272,672.00	2011.12	68.13
天津保利上河雅苑	596,231,596.19	195,405,336.10	2012.06	70.00
重庆保利国宾上院	3,142,797.57	13,954,915.45	2008.12	96.75
广州保利中心	26,374,108.39	338,101,069.39	2009.12	100
广州保利香雪山	602,148,264.00	80,558,019.00	2010.12	88.58
广州保利西子湾	2,640,000.00	423,130,999.00	2009.06	98.67

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
湖南保利花园	74,490,624.23	32,496,387.23	2010.12	54.84
广州保利世贸中心	350,466,295.55	56,807,688.00	2011.12	90.00
北京保利百合花园	1,786,215,073.00	599,953,638.70	2009.12	88.00
北京保利嘉园	1,176,605,478.00	396,466,889.00	2010.12	84.00
北京保利西山林语	405,856,463.24	928,801,556.14	2011.12	65.00
广州保利中环广场	1,321,888,204.84	10,261,018.00	2010.12	72.00
丹东保利锦江林语	10,211,313.00	6,713,300.50	2012.12	--
武汉保利圆梦花园	26,050,070.00	4,820,533.00	2012.12	34.15
青岛保利百合花园	304,515,153.00		2010.12	95.00
合计	18,449,006,776.15	9,664,122,582.57		

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。

期末预收款项中无预收持本公司5%以上(含5%)表决权股东的款项。

(十七) 应付职工薪酬：

项目	年初余额	本期增加	本期支付	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	5,134,591.70	205,224,732.69	205,905,243.41	4,454,080.98
二、职工福利费		10,255,217.07	9,391,121.05	864,096.02
三、社会保险费	545,256.60	11,259,489.37	11,105,413.33	699,332.64
其中：1. 医疗保险费	182,034.34	3,056,303.93	3,084,121.61	154,216.66
2. 基本养老保险费	347,905.95	7,212,913.96	7,089,792.24	471,027.67
3. 年金缴费				
4. 失业保险费	11,039.18	553,861.78	529,159.84	35,741.12
5. 工伤保险费	4,249.37	291,006.46	282,307.30	12,948.53
6. 生育保险费	27.76	145,403.24	120,032.34	25,398.66
四、住房公积金	70,687.85	5,234,863.45	5,149,854.66	155,696.64
五、工会经费和职工教育经费	11,657,990.71	3,700,601.51	1,209,942.61	14,148,649.61
六、非货币性福利		8,189.18	2,846.67	5,342.51
七、因解除劳动关系给予的补偿		315,119.60	315,119.60	
八、其他		159,137.81	159,137.81	
其中：以现金结算的股份支付				
合计	17,408,526.86	236,157,350.68	233,238,679.14	20,327,198.40

(十八) 应交税费:

项 目	期末余额	年初余额	计缴标准
营业税	-649,997,761.54	-388,452,814.52	3%、5%或20%
城建税	-37,198,734.63	-26,527,183.09	流转税的1%-7%
教育费附加	-18,529,220.14	-12,041,765.44	流转税的3%
企业所得税	61,406,789.88	127,402,720.76	
土地增值税	-77,925,809.17	-57,202,287.99	
其他税金	10,944,024.30	432,478.11	
合 计	-711,300,711.30	-356,388,852.17	

(十九) 应付利息

项 目	期末余额	年初余额	未支付原因
应付债券、信托利息	292,753,424.65	150,512,323.15	尚未到付款期
合 计	292,753,424.65	150,512,323.15	

(二十) 其他应付款:

1、其他应付款账龄

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	1,582,887,129.81	48.46	1,514,804,396.63	47.74
一至二年	1,226,607,172.00	37.56	1,400,790,847.38	44.15
二至三年	337,412,554.48	10.33	152,484,803.59	4.81
三年以上	119,134,284.35	3.65	105,065,214.68	3.30
合 计	3,266,041,140.64	100.00	3,173,145,262.28	100.00

2、其中欠持股5%以上(含5%)股东款明细内容如下:

债权人单位名称	金 额	借款时间	借款原因
保利集团	1,291,109,931.51	1-2年	最终控股股东提供资金及未付的资金占用费、提供担保未付的担保费
保利南方	206,383,111.00	1-2年	控股股东提供资金及未付的资金占用费

占其他应付款总额 10%以上(含 10%)项目的具体内容如下:

债权人单位名称	金额	备注
保利集团	1,291,109,931.51	最终控股股东提供资金及未付的资金占用费、提供担保未付的担保费

(二十一) 一年内到期的非流动负债:

借款类型	期末余额	年初余额
信用借款	50,000,000.00	150,000,000.00
质押借款		86,150,000.00
保证借款	3,652,500,000.00	2,591,000,000.00
抵押借款	850,000,000.00	1,417,000,000.00
合计	4,552,500,000.00	4,244,150,000.00

关联方为本公司借款担保详见附注八注释 3。

抵押借款附注详见附注十一资产抵押。

(二十二) 长期借款

借款类型	期末余额	还款期限				年初余额
		1-2 年	2-3 年	3-5 年	5 年以上	
信用借款	1,190,000,000.00	1,150,000,000.00	40,000,000.00			950,000,000.00
质押借款	351,628,135.04			351,628,135.04		229,161,894.21
保证借款	7,151,800,000.00	4,943,800,000.00	2,108,000,000.00	0.00	100,000,000.00	8,698,300,000.00
抵押借款	3,441,000,000.00	460,000,000.00	1,061,000,000.00	300,000,000.00	1,620,000,000.00	4,171,000,000.00
合计	12,134,428,135.04	6,553,800,000.00	3,209,000,000.00	651,628,135.04	1,720,000,000.00	14,048,461,894.21

关联方为本公司借款担保详见附注八注释 3。

抵押借款详见附注十一资产抵押。

(二十三) 应付债券

种类	发行期限	发行日期	面值总额	折价额	发行金额	应计利息总额	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	年末余额
公司债券	5	2008.7.11	4,300,000,000.00		4,300,000,000	1,505,000,000.00	4,252,652,324.52	149,263,013.70		4,257,075,719.56
合计			4,300,000,000.00		4,300,000,000	1,505,000,000.00	4,252,652,324.52	149,263,013.70		4,257,075,719.56

(二十四) 递延所得税负债

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
交易性金融资产	48,241.62	196,020.00		244,261.62
股份制改组时评估增值调账 应计所得税*注	1,271,389.63		211,898.29	1,059,491.34
被收购企业计税价值同公允 价值差异的递延所得税负债	139,770,872.67			139,770,872.67
合 计	141,090,503.92	196,020.00	211,898.29	141,074,625.63

注：公司 2002 年 9 月改制为股份公司时根据评估结果调增资产账面价值 12,842,319.56 元，按税法规定应计提递延税款 4,237,965.45 元，并按 10 年摊销。

(二十五) 股本

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、有限售条件的流通股份				
1. 发起人股份				
其中：国有法人持股	1,200,918,088	360,275,427		1,561,193,515
其他内资持股	199,540,956		199,540,956	
有限售条件的流通股份合计	1,400,459,044	360,275,427	199,540,956	1,561,193,515
二、无限售条件的流通股份				
1. 境内上市的人民币普通股	1,051,884,142	574,968,485		1,626,852,627
无限售条件的股份合计	1,051,884,142	574,968,485		1,626,852,627
三、股份总数	2,452,343,186	935,243,912	199,540,956	3,188,046,142

注：根据公司 2008 年度股东大会决议，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。新增股本业经大信会计师事务所出具大信验字[2009]第 1-0011 号验资报告验证。

(二十六) 资本公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	6,780,910,622.55			6,780,910,622.55
其他资本公积	19,256,504.79	1,968,004.07		21,224,508.86
合 计	6,800,167,127.34	1,968,004.07		6,802,135,131.41

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

(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	251,752,100.30			251,752,100.30
其中:法定公积金	251,752,100.30			251,752,100.30
任意盈余公积				
合 计	251,752,100.30			251,752,100.30

(二十八) 未分配利润

项 目	期末余额
归属于母公司的净利润	1,396,055,937.28
加:年初未分配利润	4,574,755,187.36
减:提取盈余公积	
减:对所有者(或股东)的分配	1,059,412,256.55
未分配利润	4,911,398,868.09

注:根据公司2008年度股东大会决议,公司于2009年3月10日以截止2008年12月31日2,452,343,186股总股数为基数,每10股派送红股3股并派发现金红利1.32元(含税),共分配利润1,059,412,256.55元。

(二十九) 营业收入

1、营业收入

项 目	本期发生额	上年同期发生额
主营业务收入	8,289,453,981.26	5,380,376,671.69
其他业务收入	1,469,419.00	953,913.43
合 计	8,290,923,400.26	5,381,330,585.12

2、分行业主营业务

产品名称	本期发生额		上年同期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	7,998,933,590.13	5,105,338,309.45	5,221,976,360.35	2,819,358,767.04
其他	290,520,391.13	62,276,362.65	158,400,311.34	37,859,111.94
合 计	8,289,453,981.26	5,167,614,672.10	5,380,376,671.69	2,857,217,878.98

其他收入系建筑、装饰、租赁、物业管理、销售代理、展览、服务费等收入。

3、分地区主营业务

见附注七、分部报告。

4、本公司前五名客户销售收入总额为 664,383,344.00 元，占全部销售收入的比例为 8.01%。

(三十) 营业税金及附加

项 目	本期发生额	上年同期发生额	计缴标准
营业税	470,695,975.13	307,902,235.93	3%、5%或 20%
城建税	31,579,843.89	19,191,579.03	按流转税的 1%-7%
教育费附加	14,105,197.20	8,996,820.53	按流转税的 3%
土地增值税	271,829,450.93	261,707,086.15	
其他	14,835,156.01	3,189,252.72	
合 计	803,045,623.16	600,986,974.36	

(三十一) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上年同期发生额
一、坏账损失	10,338,436.16	-41,040.62
二、存货跌价损失	-101,258,933.96	
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
合 计	-90,920,497.80	-41,040.62

(三十二) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上年同期发生额
交易性金融资产	784,080.00	-870,328.80
合 计	784,080.00	-870,328.80

(三十三) 投资收益

被投资单位	本期发生额	上年同期发生额
交易性金融资产分红		
成本法单位分回红利	213,563.28	
权益法核算对联营企业确认的投资收益		
其他投资收入		93,913,992.38
合 计	213,563.28	93,913,992.38

(三十四) 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数
非流动资产处置利得合计	32,453.71	23,536.80
其中：固定资产处置利得	32,453.71	23,536.80
罚款及违约金收入	3,109,378.12	561,067.58
其他	4,522,044.69	181,853,534.55
合 计	7,663,876.52	182,438,138.93

(三十五) 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数
非流动资产处置损失合计	58,859.80	11,027.08
其中：固定资产处置损失	58,859.80	11,027.08
罚款支出	718,343.39	
捐赠支出	172,744.68	449,000.00
其他	1,877,618.04	421,089.30
合 计	2,827,565.91	881,116.38

(三十六) 所得税:

项 目	本期发生额	上年同期发生额
当期所得税	505,050,532.42	350,793,693.13
递延所得税	17,972,967.73	43,763,821.46
合 计	523,023,500.15	394,557,514.59

(三十七) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
与有关单位往来	72,032,757.87
购房诚意金及代收业主款项	247,347,324.56
其他	38,876,838.28
合 计	358,256,920.71

(三十八) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
与有关单位往来	197,819,106.83
期间费用	284,071,395.02
其他	110,319,384.85
合 计	592,209,886.70

(三十九) 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	金 额
增加合并范围子公司期初货币资金	10,168,801.05
合 计	10,168,801.05

(四十) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	金 额
融资费用	4,230,060.04
合 计	4,230,060.04

(四十一) 现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上年同期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	1,489,034,047.52	1,435,087,458.92
加: 资产减值准备	-90,920,497.80	-41,040.62
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	19,598,934.54	9,382,675.82
无形资产摊销	86,409.87	489,522.08
长期待摊费用摊销	1,276,440.62	3,047,986.49
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)	26,406.09	-12,509.72
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-784,080.00	870,328.80
财务费用(收益以“-”号填列)	3,919,986.43	1,530,111.00
投资损失(收益以“-”号填列)	-213,563.28	-93,913,992.38
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	17,776,947.72	116,632.49
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-15,878.29	43,647,188.97
存货的减少(增加以“-”号填列)	-3,961,241,795.09	-10,437,526,200.32
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	548,169,788.08	2,403,460,676.80
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	7,426,265,904.47	186,152,733.00
其他		
经营活动产生的现金流量净额	5,452,979,050.88	-6,447,708,428.67
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	9,140,547,972.69	3,618,213,174.18
减: 现金的期初余额	5,469,760,525.36	4,625,992,464.50
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	3,670,787,447.33	-1,007,779,290.32

六、母公司会计报表附注

(一) 应收账款

(1) 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 (%)
单项金额重大的应收账款								
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款					1,500,000.00	4.09	1,500,000.00	46.00
其他不重大应收账款	183,168,744.81	100.00	9,158,437.24	100.00	35,217,158.92	95.91	1,760,857.95	54.00
合 计	183,168,744.81	100.00	9,158,437.24	100.00	36,717,158.92	100.00	3,260,857.95	100.00

(2) 应收账款账龄

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 (%)	
一年以内	171,503,990.80	93.63	8,575,199.54	30,497,594.37	83.06	1,524,879.72
一至二年	11,664,754.01	6.37	583,237.70	4,719,564.55	12.85	235,978.23
二至三年						
三年以上				1,500,000.00	4.09	1,500,000.00
合 计	183,168,744.81	100.00	9,158,437.24	36,717,158.92	100.00	3,260,857.95

(3) 应收账款坏账准备变动情况

项 目	年初余额	本期增加	本期减少			期末余额
			转回数	转出数	合计	
应收账款坏账准备	3,260,857.95	7,397,579.29		1,500,000.00	1,500,000.00	9,158,437.24

(4) 应收账款前五名欠款情况

	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
前五名欠款单位合计及比例	19,951,608.00	10.89	11,951,422.54	32.55

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

(二) 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款项	12,688,806,356.61	99.80			12,996,088,707.33	99.4		
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款项								
其他不重大其他应收款项	25,743,977.74	0.20	1,287,198.89	100	78,516,920.52	0.6	1,235,029.09	100
合计	12,714,550,334.35	100	1,287,198.89	100	13,074,605,627.85	100	1,235,029.09	100

本科目应收控股子公司往来款，在合并报表时均予以抵销，将其认定为单项金额重大的应收款项。

(2) 其他应收款账龄

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(%)	
一年以内	12,691,500,497.93	99.82	158,492.17	13,061,049,263.33	99.89	557,210.83
一至二年	19,886,838.33	0.16	970,556.82	13,556,364.52	0.11	677,818.26
二至三年	3,162,998.09	0.02	158,149.90			
三年以上						
合计	12,714,550,334.35	100.00	1,287,198.89	13,074,605,627.85	100	1,235,029.09

(3) 其他应收款坏账准备变动情况

本科目坏账准备按期末余额扣除与控股子公司往来款项后的余额计提, 其有关情况如下:

项目	年初余额	本期增加	本期减少			期末余额
			转回数	转出数	合计	
其他应收款坏账准备	1,235,029.09	52,169.80				1,287,198.89

(4) 其他应收款前五名欠款情况

	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
前五名欠款单位合计及比例	8,151,366,819.85	64.11	7,686,772,954.10	58.78

前五名欠款明细如下:

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占其他应收款总额的 比例(%)
上海保利建霖房地产有限公司	子公司	2,653,000,000.00	1年以内	20.87
保利(杭州)房地产开发有限公司	子公司	2,299,511,200.94	1年以内	18.09
湖南保利房地产开发有限公司	子公司	1,287,006,912.00	1年以内	10.12
保利(重庆)投资实业有限公司	子公司	1,183,848,706.91	1年以内	9.31
保利(天津)房地产开发有限公司	子公司	728,000,000.00	1年以内	5.72
合计		8,151,366,819.85		64.11

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

(三) 长期股权投资

(1) 按成本法核算

被投资单位	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	减值准备
保利广州	10,200,000.00	10,200,000.00		10,200,000.00	
科学城	30,000,000.00	30,000,000.00	30,151,633.08	60,151,633.08	
华储公司	5,513,643.69	5,513,643.69		5,513,643.69	
保利华南	94,953,633.62	95,000,000.00	5,000,000.00	100,000,000.00	
保利地铁大埔项目	65,000,000.00	65,000,000.00		65,000,000.00	
广州物业	4,614,738.86	4,500,000.00		4,500,000.00	
保利地产会所	2,400,000.00	2,400,000.00		2,400,000.00	
富力设计	600,000.00	600,000.00		600,000.00	

被投资单位	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	减值准备
保利代理	7,100,635.31	12,347,853.92		12,347,853.92	
德利监理	600,000.00	600,000.00		600,000.00	
保利数码	4,500,000.00	4,500,000.00		4,500,000.00	
富利建安	50,000,000.00	50,000,000.00	83,137,341.43	133,137,341.43	
保利国贸	51,000,000.00	51,000,000.00		51,000,000.00	
保利会展	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	
佳利装饰	12,000,000.00	12,000,000.00	23,695,700.00	35,695,700.00	
保利沈阳	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00	
沈阳盛华	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	
辽宁保利	80,000,000.00	80,000,000.00		80,000,000.00	
保利北京	51,035,980.02	301,197,210.30		301,197,210.30	
金成华	22,500,000.00	22,500,000.00		22,500,000.00	
上海保利	60,865,617.21	60,870,386.26		60,870,386.26	
上海建乔	18,000,000.00	18,000,000.00		18,000,000.00	
上海建锦	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	
重庆投资	97,500,000.00	97,500,000.00		97,500,000.00	
重庆高尔夫	46,301,526.23	46,301,526.23		46,301,526.23	
湖南保利	40,017,582.83	39,603,534.61		39,603,534.61	
保利武汉	67,238,454.53	107,280,000.00		107,280,000.00	
保利包头	44,000,000.00	44,000,000.00		44,000,000.00	
香港恒利	915,200.00	915,200.00		915,200.00	
江西金通泰	22,500,000.00	22,500,000.00		22,500,000.00	
长春六合	80,000,000.00	80,000,000.00		80,000,000.00	
保利博高华	105,000,000.00	105,000,000.00		105,000,000.00	
青岛安信	51,000,000.00	51,000,000.00		51,000,000.00	
保利成都	170,000,000.00	170,000,000.00		170,000,000.00	
保利西安	700,000.00	700,000.00		700,000.00	
上海建霖	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	
南昌铭雅	112,894,545.68	112,894,545.68		112,894,545.68	
沈阳广田	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	
保利杭州	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	

被投资单位	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	减值准备
广州天利	82,620,000.00	82,620,000.00		82,620,000.00	
保利天津	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	
广州金地	39,939,666.56	39,939,666.56		39,939,666.56	
青岛实业	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	
保利阳江	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00	
长春恒富	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	
保利锦汉	1,632,000.00	1,632,000.00		1,632,000.00	
君兰置业	4,000,000.00	4,000,000.00		4,000,000.00	
保利财务	35,000,000.00	35,000,000.00		35,000,000.00	
重工设计院	10,567,840.00		10,567,840.00	10,567,840.00	
合计	2,218,711,064.54	2,503,115,567.25	152,552,514.51	2,655,668,081.76	

(2) 本公司的投资变现及投资收益汇回没有重大限制。

(四) 营业收入

(1) 营业收入

项目	本期发生额	上年同期发生额
主营业务收入	2,172,314,099.10	327,856,493.42
其他业务收入		
合计	2,172,314,099.10	327,856,493.42

(2) 分行业主营业务

行业名称	本期发生额		上年同期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	2,163,853,575.70	1,143,470,623.63	319,747,380.00	159,211,718.70
其他	8,460,523.40	3,436,173.38	8,109,113.42	3,145,916.63
合计	2,172,314,099.10	1,146,906,797.01	327,856,493.42	162,357,635.33

(3) 分地区主营业务

地区名称	本期发生额		上年同期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
中国广州	2,172,314,099.10	1,146,906,797.01	327,856,493.42	162,357,635.33
合计	2,172,314,099.10	1,146,906,797.01	327,856,493.42	162,357,635.33

前五名销售合计 630,620,388.00 元，占全部销售收入的比例为 29.03%。

(五) 投资收益

被投资单位	本期发生额	上年同期发生额
成本法核算单位分回红利	458,626,563.28	108,750,000.00
合 计	458,626,563.28	108,750,000.00

七、分部报告

项 目	一、分部收入	二、分部费用	三、分部利润	四、分部资产	五、分部负债	
广州地区	本期	4,708,483,515.62	3,643,607,264.38	1,064,876,251.24	35,303,421,071.58	22,026,544,033.65
	上期	2,930,636,301.80	2,313,325,372.33	617,310,929.47	30,758,957,914.58	18,909,536,625.01
佛山地区	本期	1,160,733,022.17	908,192,816.07	252,540,206.10	4,651,094,873.72	3,867,474,223.50
	上期	1,544,820,795.00	1,001,450,514.16	543,370,280.84	3,441,567,438.44	2,951,569,509.62
北京地区	本期	1,408,861,063.03	1,194,425,789.76	214,435,273.27	7,946,387,077.31	6,678,088,204.33
	上期	199,871,646.55	158,454,560.90	41,417,085.65	7,578,572,255.45	6,508,688,754.32
上海地区	本期	108,071,498.00	112,170,573.52	-4,099,075.52	8,984,461,211.64	8,442,285,151.49
	上期	632,004,615.98	500,100,439.64	131,904,176.34	7,400,148,572.68	6,983,465,363.05
沈阳地区	本期	429,825,144.89	361,794,869.76	68,030,275.13	3,284,124,052.72	2,560,427,589.99
	上期	362,069,345.37	309,160,213.00	52,909,132.37	2,831,095,370.18	2,354,506,903.36
长春地区	本期	923,198,000.52	741,803,723.68	181,394,276.84	749,793,351.18	437,404,653.24
	上期		9,299,000.57	-9,299,000.57	983,709,314.48	847,345,859.66
重庆地区	本期	793,946,122.60	564,905,503.78	229,040,618.82	4,140,341,230.83	3,473,348,937.51
	上期	618,924,340.80	444,728,634.55	174,195,706.25	3,838,112,481.21	3,278,524,204.96
武汉地区	本期	453,022,435.54	374,721,616.01	78,300,819.53	3,882,381,963.13	3,420,586,479.11
	上期	93,665,210.60	98,853,230.70	-5,188,020.10	2,512,361,604.63	2,123,453,534.96
长沙地区	本期	235,398,024.37	225,917,678.46	9,480,345.91	2,295,728,121.18	2,151,295,284.39
	上期	128,112,019.52	101,027,196.50	27,084,823.02	1,277,798,482.53	1,158,423,706.15
其他地区	本期	69,589,652.33	136,151,178.12	-66,561,525.79	10,835,669,282.52	9,933,097,240.23
	上期	365,480,223.15	351,726,073.12	13,754,150.03	7,239,153,582.99	6,305,008,844.40
小计	本期	10,291,128,479.07	8,263,691,013.54	2,027,437,465.53	82,073,402,235.81	62,990,551,797.44
	上期	6,875,584,498.77	5,288,125,235.47	1,587,459,263.30	67,861,477,017.17	51,420,523,305.49
公司内各业务 分部互相抵销	本期	2,000,205,078.81	1,978,991,207.06	21,213,871.75	20,680,677,879.85	18,301,094,778.42
	上期	1,494,253,913.65	1,461,838,937.73	32,414,975.92	20,275,416,786.63	18,141,230,010.50
合 计	本期	8,290,923,400.26	6,284,699,806.48	2,006,223,593.78	61,392,724,355.96	44,689,457,019.02
	上期	5,381,330,585.12	3,826,286,297.74	1,555,044,287.38	47,586,060,230.54	33,279,293,294.99

八、关联方及关联交易

1、本企业的母公司及实际控制人情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务范围	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	组织机构代码
中国保利集团公司	实际控制人	国有独资	北京	陈洪生	对集团所属企业的生产经营活动实施组织、协调、管理等	150,000万元	0.20	0.20	100012885
保利南方集团有限公司	控股股东	国有独资	广州	张振高	房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、批发及零售贸易等	10,050万元	48.97	48.97	190472278

保利南方系保利集团的全资子公司。

存在控制关系关联公司所持本公司股份数量本报告期内变化如下:

关联方名称	期初数		本期增加		本期减少		期末数	
	股数	比例	股数	比例	股数	比例	股数	比例
保利集团	4,622,697	0.19%	1,744,309				6,367,006	0.20%
保利南方	1,200,918,088	48.97%	360,275,427				1,561,193,515	48.97%

注:根据公司2008年度股东大会决议,2009年4月30日公司以截止2008年12月31日总股数2,452,343,186.00股为基数,每10股派送红股3股。

存在控制关系的关联公司除上述公司外,还包括附注四所列子公司。

2、与公司发生关联交易的不存在控制关系的关联方

关联公司名称	与本公司的关系
上海三利实业有限公司(“上海三利”)	同受保利集团控制
保利财务有限公司(“保利财务”)	同受保利集团控制
保利建设开发总公司(“保利建设”)	同受保利南方控制

3、关联公司交易

1) 关联方交易

关联方	交易类型	金额	占该项目比例 (%)
保利集团注 1	占用资金	1,250,000,000.00	38.27
保利集团注 1	资金使用费支出	19,678,667.11	3.34
保利集团注 2	担保费	14,335,616.44	100
保利南方注 3	占用资金	200,000,000.00	6.12
保利南方注 3	资金使用费支出	7,812,106.00	1.33
上海三利注 4	占用资金	39,000,000.00	1.19
上海三利注 4	资金使用费支出	1,129,440.00	0.19
保利财务注 5	存放存款	45,982,297.72	0.50
保利建设注 6	承建工程	91,208,719.49	1.02

注 1、报告期内保利集团向本公司和保利北京提供资金及资金使用费发生情况如下:

a) 本公司

2008 年 1 月, 保利集团向本公司提供 2 亿元, 资金占用费按同期贷款基准利率加 1% 计算。至报告期末尚有 1 亿元未有归还。本期发生资金占用费 3,191,556.00 元。

2009 年 2 月, 保利集团向本公司提供 4.5 亿元, 资金占用费按固定利率 4.1% 计算。本期发生资金占用费 5,842,500.00 元, 欠付 5,842,500.00 元。

2009 年 5 月, 保利集团向本公司提供 5 亿元, 资金占用费按固定利率 5.22% 计算。本期发生资金占用费 2,682,500.00 元, 欠付 2,682,500.00 元。

b) 保利北京

2006 年 5 月, 保利北京与保利集团签订资金占用协议, 保利集团向保利北京提供资金 3 亿元, 年资金占用费率为 6.85% (如借款期间人民银行调整贷款基准利率, 则按利率调整比率上下浮动)。该款本期已归还 1 亿元, 本期发生资金占用费 7,962,111.11 元。

注 2、保利集团为本公司发行公司债券 43 亿元及科学城 P2/P3 项目 6 亿元银行贷款提供担保, 年担保费率分别为 0.5%、1%, 本期发生担保费 14,335,616.44 元, 欠付 32,584,931.51 元(含往年欠付金额)。

注 3、报告期内保利南方向本公司和下属子公司提供资金及资金使用费发生情况如

下:

a) 本公司

2007年1月,保利南方向本公司提供资金4亿元,年资金占用费率为7.12%(如人民银行调整贷款基准利率,则按利率调整比率上下浮动)。至报告期末尚有2亿元未有归还。本期发生资金占用费6,383,111.00元,尚欠付6,383,111.00元。

b) 保利武汉

根据保利武汉与保利南方签订的资金占用协议,保利南方向保利武汉提供资金9,050万元,资金占用费率为同期银行贷款基准利率,并按资金占用金额的1%/年收取手续费,该款本期已归还,本期发生资金占用费及手续费1,428,995.00元。

注4、2004年6月,上海保利和保利上海集团签订了资金占用协议,约定保利上海集团向上海保利提供最高限额为4,000万元的资金,资金占用费率按同期人民银行贷款基准利率确定。2006年保利上海集团注销,其对上海保利的债权转移到上海三利。截至2009年6月30日,上海三利向上海保利提供的资金余额为3,900万元,本期发生资金占用费1,129,440.00元,欠付2,817,262.50元(含往年欠付金额)。

注5、截至2009年6月30日,本公司存放于保利财务的存款余额为45,982,297.72元。本公司存放于保利财务的存款其利率按照人民银行的相关规定执行。

注6、根据保利北京、重庆投资与保利建设签订的工程合同,本期该2家公司按照工程进度分别向保利建设支付工程款共91,208,719.49元。

2) 关联方应收应付款项

往来项目	关联公司名称	经济内容	期末余额	期初余额
其他应付款	保利集团	占用资金及应付的资金使用费、担保费	1,291,109,931.51	425,810,121.40
其他应付款	保利南方	占用资金及应付的资金使用费	206,383,111.00	296,039,915.56
其他应付款	上海三利	占用资金及应付的资金使用费	41,817,262.50	40,687,822.50

九、或有事项

1、 截止 2009 年 6 月 30 日, 本公司为下列子公司提供担保:

被担保单位	债务类型	贷款金额	贷款期限	
			借款日	还款日
保利包头	长期借款	150,000,000.00	2008.9.28	2010.9.20
	长期借款	120,000,000.00	2009.3.20	2010.9.20
	长期借款	20,000,000.00	2008.12.26	2010.10.19
	长期借款	40,000,000.00	2008.12.26	2010.11.18
	长期借款	40,000,000.00	2008.12.26	2011.3.16
	长期借款	30,000,000.00	2008.12.26	2011.4.18
	长期借款	30,000,000.00	2008.12.26	2011.12.25
保利广州	长期借款	80,000,000.00	2009.3.31	2012.3.31
	长期借款	20,000,000.00	2009.4.21	2012.4.29
保利国贸	长期借款	100,000,000.00	2008.1.17	2016.1.16
保利北京	长期借款	100,000,000.00	2008.1.14	2010.7.10
	长期借款	100,000,000.00	2008.1.14	2010.9.10
	长期借款	60,000,000.00	2008.1.14	2010.11.10
	长期借款	100,000,000.00	2008.3.7	2010.9.7
	长期借款	100,000,000.00	2008.3.10	2010.11.7
	长期借款	40,000,000.00	2008.3.10	2010.11.10
	长期借款	100,000,000.00	2008.3.10	2011.1.10
	长期借款	20,000,000.00	2008.3.11	2011.1.7
	长期借款	80,000,000.00	2008.3.19	2011.1.7
	长期借款	50,000,000.00	2008.3.19	2011.3.7
	长期借款	100,000,000.00	2008.4.1	2010.10.1
	长期借款	200,000,000.00	2008.4.1	2011.2.1
	长期借款	100,000,000.00	2009.6.4	2012.6.4
	长期借款	20,000,000.00	2009.6.19	2010.12.18
保利成都	长期借款	200,000,000.00	2009.2.27	2011.2.26
	长期借款	50,000,000.00	2009.4.1	2012.4.1
	长期借款	140,000,000.00	2009.5.21	2011.5.21
	长期借款	100,000,000.00	2009.6.30	2012.6.29
保利湖南	长期借款	66,000,000.00	2007.8.31	2010.8.31
	长期借款	34,000,000.00	2007.9.27	2010.8.31
	长期借款	400,000,000.00	2009.3.20	2012.3.20
华南实业	长期借款	40,000,000.00	2007.8.30	2010.8.29
	长期借款	235,000,000.00	2008.2.26	2010.12.28
	长期借款	260,000,000.00	2008.4.24	2011.4.20
	长期借款	200,000,000.00	2009.3.31	2012.3.31
	长期借款	100,000,000.00	2009.4.30	2012.3.31
	长期借款	40,000,000.00	2008.10.23	2010.9.24
	长期借款	300,000,000.00	2008.12.31	2013.12.30
科学城公司	长期借款	400,000,000.00	2009.3.31	2020.3.31
	长期借款	200,000,000.00	2009.2.9	2012.2.8
辽宁保利	长期借款	120,000,000.00	2007.12.25	2010.12.24
	长期借款	50,000,000.00	2008.1.18	2010.12.24

南昌保利	长期借款	100,000,000.00	2008.12.30	2010.12.21
上海城乾	长期借款	70,000,000.00	2008.3.5	2011.3.5
	长期借款	60,000,000.00	2008.3.24	2011.3.5
	长期借款	180,000,000.00	2008.4.23	2011.3.5
	长期借款	90,000,000.00	2008.4.29	2011.3.5
	长期借款	100,000,000.00	2008.6.26	2011.3.5
	长期借款	100,000,000.00	2008.7.8	2011.3.5
上海建锦	长期借款	300,000,000.00	2008.1.4	2011.1.4
	长期借款	400,000,000.00	2008.4.3	2011.4.2
保利沈阳	长期借款	100,000,000.00	2008.12.5	2010.12.4
保利天津	长期借款	70,000,000.00	2008.10.6	2011.8.31
	长期借款	150,000,000.00	2008.11.20	2011.8.31
保利武汉	长期借款	100,000,000.00	2008.1.4	2011.10.22
	长期借款	88,000,000.00	2008.2.18	2011.10.22
	长期借款	300,000,000.00	2008.3.3	2010.9.3
	长期借款	100,000,000.00	2008.3.3	2011.10.22
重庆投资	长期借款	200,000,000.00	2008.2.4	2011.2.4
	长期借款	200,000,000.00	2008.3.4	2011.2.4
	长期借款	37,500,000.00	2009.1.23	2010.12.31
	长期借款	25,000,000.00	2009.1.23	2011.1.22
	长期借款	62,500,000.00	2009.2.3	2010.12.31
	长期借款	125,000,000.00	2009.2.3	2011.1.20
	长期借款	50,000,000.00	2009.2.3	2011.1.22
保利杭州	长期借款	100,000,000.00	2009.1.23	2012.1.22
	长期借款	100,000,000.00	2008.12.19	2011.12.18
保利青岛	长期借款	38,800,000.00	2008.12.19	2010.12.31
	长期借款	40,000,000.00	2008.12.19	2011.6.30
	长期借款	60,000,000.00	2008.12.19	2011.12.31
上海建霖	长期借款	50,000,000.00	2009.6.30	2012.6.29
保利博高华	长期借款	200,000,000.00	2009.1.16	2012.1.15
	长期借款	80,000,000.00	2009.2.13	2012.1.15
	长期借款	40,000,000.00	2009.2.27	2012.2.27
金地公司	长期借款	100,000,000.00	2009.6.30	2012.6.29
上海建壘	长期借款	100,000,000.00	2009.6.30	2012.6.29
保利包头	一年内到期的非流动负债	6,000,000.00	2007.5.11	2009.11.18
	一年内到期的非流动负债	30,000,000.00	2007.5.11	2010.1.18
	一年内到期的非流动负债	30,000,000.00	2007.5.11	2010.4.18
	一年内到期的非流动负债	150,000,000.00	2008.9.28	2010.6.30
保利广州	一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	2007.4.17	2010.1.22
	一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	2008.5.7	2010.5.6
保利北京	一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	2008.1.14	2010.1.10
	一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	2008.1.14	2010.3.10
	一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	2008.1.14	2010.5.10
	一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	2008.2.1	2010.3.1
	一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	2008.2.1	2010.6.30
	一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	2008.5.12	2010.5.9
	一年内到期的非流动负债	170,000,000.00	2008.5.14	2010.5.9

	一年内到期的非流动负债	130,000,000.00	2008.6.10	2010.5.9
	一年内到期的非流动负债	300,000,000.00	2008.7.2	2010.5.9
华南实业	一年内到期的非流动负债	185,500,000.00	2007.4.20	2010.4.19
	一年内到期的非流动负债	40,000,000.00	2007.8.17	2010.2.17
	一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	2007.8.20	2010.2.20
	一年内到期的非流动负债	250,000,000.00	2007.8.30	2010.3.29
	一年内到期的非流动负债	50,000,000.00	2007.12.29	2010.6.29
	南昌保利	一年内到期的非流动负债	50,000,000.00	2008.4.24
上海城乾	一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	2008.8.29	2010.2.28
上海建锦	一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	2007.10.15	2010.4.14
保利沈阳	一年内到期的非流动负债	70,000,000.00	2007.7.4	2009.7.4
沈阳盛华	一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	2007.9.5	2009.9.4
重庆投资	一年内到期的非流动负债	26,000,000.00	2008.1.25	2010.1.23
	一年内到期的非流动负债	50,000,000.00	2008.2.27	2010.2.16
	一年内到期的非流动负债	174,000,000.00	2008.3.6	2010.1.23
	一年内到期的非流动负债	37,500,000.00	2009.1.23	2010.6.30
	一年内到期的非流动负债	62,500,000.00	2009.2.3	2010.6.30
合计		12,063,300,000.00		

2、截止 2009 年 6 月 30 日，子公司为下列公司提供担保：

被担保单位	贷款类型	贷款金额	贷款期限		担保单位
			借款日	还款日	
本公司	一年内到期的非流动负债	291,000,000.00	2007.7.9	2010.1.26	保利广州
本公司	一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	2008.6.27	2010.6.26	保利北京
本公司	一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	2009.1.15	2010.6.26	保利北京
合计		491,000,000.00			

3、银行按揭贷款担保

本公司本部及下属地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2009 年 6 月 30 日止累计担保余额为人民币 761,079.12 万元。担保类型分阶段性担保和全程担保，阶段性担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。截止 2009 年 6 月 30 日，本公司承担阶段性担保额为人民币 753,077.98 万元，承担全程担保额为人民币 8,001.14 万元。

十、承诺事项

截止 2009 年 6 月 30 日,本公司已签订合同(主要为土地和建安合同)但未付的约定资本项目支出共计人民币 1,094,063.94 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	总金额	已付金额	未付金额	应付年限			
				1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
土地受让合同	1,319,715.36	901,369.14	418,346.22	367,491.11	50,855.11		
建安工程合同	2,009,260.75	1,380,124.27	629,136.48	490,303.93	104,036.69	33,545.39	1,250.47
其他约定支出	143,496.97	96,915.73	46,581.24	31,426.40	12,400.39	2,754.45	
合 计	3,472,473.08	2,378,409.14	1,094,063.94	889,221.44	167,292.19	36,299.84	1,250.47

十一、资产抵押

为取得银行贷款,报告期末本公司将下列资产用于抵押:

资产类别	项目名称	抵押金额(元)
存货	广州保利国际广场	609,003,262.90
	广州保利世贸中心	2,519,259,009.34
	北京保利垄上别墅	156,790,000.00
	武汉保利心语花园	907,810,000.00
	武汉保利圆梦花园	209,209,900.00
	北京保利西山林语	1,334,940,800.00
	湖南保利洞庭东岸	68,000,000.00
	南昌保利国际高尔夫花园	42,704,491.39
	成都保利公园 198	105,611,206.07
	北京保利百合花园	1,426,220,000.00
	保利杭州东湾	180,000,000.00
	南海保利水城	309,177,388.18
	佛山保利合园	328,651,070.37
	包头保利香槟花园	82,400,400.00
小 计	8,279,777,528.25	
投资性房地产	广州保利山庄酒店	8,518,177.04
	南海保利水城	615,513,622.62
	广州保利国际广场	57,147,092.33
	小计	681,178,891.99
固定资产	北京保利垄上别墅会所	47,584,083.96

十二、其他重大事项说明

无。

十三、资产负债表日后事项

(一)根据公司 2008 年度股东大会决议及中国证监会的批复,公司于 2009 年 7 月 10 日非公开发行新股 331,674,958 股,募集资金 7,999,999,986.96 元,扣除承销费及其他发行费用后实际募集资金净额 7,815,349,984.14,其中计入股本 331,674,958.00 元,其余 7,483,675,026.14 元计入资本公积。该出资业经大信会计师事务所出具大信京验字(2009)第 1-0018 号验资报告审验。

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

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

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

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

截至 2009 年 8 月 24 日,盘古投资已向保利北京支付 7 亿元。

十四、补充资料

1、按中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第9号的要求计算的净资产收益率及每股收益：

项 目	净资产收益率(%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	9.21	9.55	0.44	0.44
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.19	9.53	0.44	0.44

2、非经常性损益

本公司2009年1-6月的非经常性损益如下：

序号	项 目	金 额(元)
1	非流动资产处置损益	-26,406.09
2	越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	
3	计入当期损益的政府补助，但与公司业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受	
4	计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
5	企业合并的合并成本小于合并时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值产生的损益	
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	因不可抗力等因素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	
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	与公司主营业务无关的预计负债产生的损益	
14	除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	784,080.00
15	对外委托贷款取得的损益	
16	单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	
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支净额	4,862,716.70
21	其他符合非经常性损益定义的损益项目	
	小 计	5,620,390.61

序号	项 目	金 额 (元)
22	前述非经常性损益应扣除的少数股东损益	-754,602.01
23	前述非经常性损益应扣除的所得税费用	-1,216,447.15
	合 计	3,649,341.45

3、会计报表重要项目的说明

金额变动较大的报表项目如下:

序号	项目名称	期末余额或本期数	期初余额或上期数	增长比例
1	货币资金	9,140,547,972.69	5,469,760,525.36	67.11%
2	应收账款	336,719,767.14	205,546,112.20	63.82%
3	投资性房地产	801,107,509.76	65,063,670.30	1131.27%
4	短期借款	100,000,000.00	70,000,000.00	42.86%
5	预收款项	18,540,046,760.96	9,798,537,484.92	89.21%
6	应交税费	-711,300,711.30	-356,388,852.17	-99.59%
7	应付利息	292,753,424.65	150,512,323.15	94.50%
8	营业收入	8,290,923,400.26	5,381,330,585.12	54.07%
9	营业成本	5,167,778,254.25	2,857,253,434.50	80.87%
10	营业税金及附加	803,045,623.16	600,986,974.36	33.62%
11	资产减值损失	-90,920,497.80	-41,040.62	-221437.83%
12	投资收益	213,563.28	93,913,992.38	-99.77%
13	营业外收入	7,663,876.52	182,438,138.93	-95.80%

- 注1、本期货币资金增加 67.11%，主要原因为销售回笼资金增加；
- 注2、本期应收账款增加 63.82%，主要原因为公司营业收入大幅增加，应收账款相应增加；
- 注3、本期投资性房地产增加 1131.27%，主要原因为本期南海水城东广场等出租物业投入经营；
- 注4、本期短期借款增加 42.86%，主要原因为公司本期借款结构调整；
- 注5、本期预收账款增加 89.21%，主要原因为销售状况良好，相应房款回笼增加；
- 注6、本期应交税费减少 99.59%，主要原因为销售增长，相应预缴税金增加所致；
- 注7、本期应付利息增加 94.50%，主要原因计提公司债券应付利息；
- 注8、本期营业收入增长 54.07%，主要原因为公司业务增长，收入结转增加；
- 注9、本期营业成本增长 80.87%，主要原因为营业收入增长，相应成本结转所致；
- 注10、本期营业税金及附加增长 33.62%，主要原因为销售收入增长，相应税金增长所致；

- 注11、本期资产减值损失下降 221,437.83%，主要系本期房地产市场状况发生变化，对减值项目进行重新测算后，转回了部分原计提的减值金额；
- 注12、本期投资收益下降 99.77%，主要原因为本期无对北京政泉项目的投资收益；
- 注13、本期营业外收入较上期下降 95.80%，主要本期无非同一下控制下收购成本低于公允价值的收益。

保利房地产（集团）股份有限公司

2009年8月24日