

保利房地产（集团）股份有限公司
600048



2008 年半年度报告

二零零八年七月

目录

一、重要提示	1
二、公司基本情况	1
三、股本变动及股东情况	2
四、董事、监事和高级管理人员	4
五、董事会报告	5
六、重要事项	11
七、财务会计报告（未经审计）	14
八、备查文件目录	91

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) 本公司不存在大股东占用资金情况。
- (五) 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 32 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	47,617,783,924.42	40,894,664,218.50	16.44
所有者权益（或股东权益）	12,873,424,075.29	11,925,244,150.07	7.95
每股净资产(元)	5.25	4.86	8.02
	报告期（1—6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
营业利润	1,648,087,950.96	501,407,567.53	228.69
利润总额	1,829,644,973.51	501,366,960.17	264.93
净利润	1,034,011,936.73	277,827,854.27	272.18
扣除非经常性损益后的净利润	899,306,660.08	277,855,061.20	223.66

基本每股收益(元)	0.42	0.13	223.08
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.37	0.13	184.62
稀释每股收益(元)	0.42	0.13	223.08
净资产收益率(%)	8.03	7.14	增加 0.89 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-6,447,708,428.67	-551,699,341.35	-1,068.70
每股经营活动产生的现金流量净额	-2.63	-0.50	-426.00

注：上年同期每股收益按《企业会计准则第 34 号—每股收益》的规定进行重新列报。

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	年初至报告期末金额
非流动资产处置损益	9,382.29
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	131,594,313.49
除上述各项之外的其他营业外收支净额	4,564,071.14
前述非经常性损益应扣除的少数股东损益	-1,462,490.27
合计	134,705,276.65

三、股本变动及股东情况

(一) 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)		本次变动后	
	数量	比例(%)	公积金转股	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份						
1、国家持股						
2、国有法人持股	600,459,044	48.97	600,459,044	600,459,044	1,200,918,088	48.97
3、其他内资持股	99,770,478	8.14	99,770,478	99,770,478	199,540,956	8.14
其中：境内非国有法人持股	60,770,478	4.96	60,770,478	60,770,478	121,540,956	4.96
境内自然人持股	39,000,000	3.18	39,000,000	39,000,000	78,000,000	3.18
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	700,229,522	57.11	700,229,522	700,229,522	1,400,459,044	57.11
二、无限售条件流通股						
1、人民币普通股	525,942,071	42.89	525,942,071	525,942,071	1,051,884,142	42.89
2、境内上市的外资股						
3、境外上市的外资股						
4、其他						
无限售条件流通股合计	525,942,071	42.89	525,942,071	525,942,071	1,051,884,142	42.89
三、股份总数	1,226,171,593	100.00	1,226,171,593	1,226,171,593	2,452,343,186	100.00

1、股份变动的批准情况

2007 年度资本公积金每 10 股转增 10 股的方案已经公司 2007 年度股东大会批准。

2、股份变动的过户情况

公司 2007 年度资本公积金转增股份已于 2008 年 3 月 11 日由中国证券登记结算公司上海分公司通过计算机网络，根据股权登记日登记在册的股东持股数，按照每 10 股转增 10 股的转增比例直接记入公司股东账户。

3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响

报告期内公司实施以资本公积金每 10 股转增 10 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本期和上年的每股收益。经调整，公司 2007 年度和 2008 年上半年的基本每股收益分别为 0.65 元、0.42 元，稀释每股收益分别 0.65 元、0.42 元。

按照转增后公司总股数 2,452,343,186 股计算，2007 年 12 月 31 日和 2008 年 6 月 30 日公司的每股净资产分别为 4.86 元、5.25 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“关于核准保利房地产（集团）股份有限公司公开发行公司债券的批复”（证监许可[2008]879 号）核准，公司于 2008 年 7 月 4 日获准公开发行公司债券面值不超过 430,000 万元，并于 2008 年 7 月 21 日在上海证券交易所成功上市。

(二) 股东情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数		96,009 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	1,200,918,088	1,200,918,088	0
广东华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	8.65	212,051,934	121,540,956	质押 67,130,000
张克强	境内自然人	2.50	61,243,402	36,000,000	质押 6,000,000
中国工商银行—广发聚丰股票型证券投资基金	其他	2.14	52,539,700	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	1.70	41,734,113	0	0
中国工商银行—广发稳健增长证券投资基金	其他	0.98	24,050,000	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	0.79	19,257,937	0	0
交通银行—易方达 50 指数证券投资基金	其他	0.78	19,019,776	0	0
上海浦东发展银行—嘉实优质企业股票型开放式证券投资基金	其他	0.65	16,000,000	0	0
交通银行—博时新兴成长股票型证券投资基金	其他	0.57	14,086,088	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	90,510,978			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	52,539,700			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	41,734,113			人民币普通股	
张克强	25,243,402			人民币普通股	
中国工商银行—广发稳健增长证券投资基金	24,050,000			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	19,257,937			人民币普通股	
交通银行—易方达 50 指数证券投资基金	19,019,776			人民币普通股	
上海浦东发展银行—嘉实优质企业股票型开放式证券投资基金	16,000,000			人民币普通股	
交通银行—博时新兴成长股票型证券投资基金	14,086,088			人民币普通股	
中国工商银行—汇添富成长焦点股票型证券投资基金	13,851,582			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—广发稳健增长证券投资基金、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；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

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1.	保利南方集团有限公司	1,200,918,088	2009年7月31日	1,200,918,088	注1
2.	广东华美国际投资集团有限公司	121,540,956	2009年1月27日	121,540,956	注1
3.	张克强	36,000,000	2009年1月27日	36,000,000	注1
4.	李彬海	4,720,000	2009年1月27日	4,720,000	注1
5.	宋广菊	3,440,000	2009年1月27日	3,440,000	注1
6.	单亦和	3,120,000	2009年1月27日	3,120,000	注1
7.	贺平	3,120,000	2009年1月27日	3,120,000	注1
8.	王小朝	3,120,000	2009年1月27日	3,120,000	注1
9.	王旭	3,120,000	2009年1月27日	3,120,000	注1
10.	韩清涛	3,120,000	2009年1月27日	3,120,000	注1

注1:根据发起人股东在公司上市时的持股锁定承诺设置限售条件,详见2006年7月5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上的公司首次公开发行股票招股意向书。公司董事、监事和其他高级管理人员所持股份还须按上海证券交易所相关规定执行。

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。

四、董事、监事和高级管理人员

(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	本期减持股份数量	期末持股数	变动原因
李彬海	董事长	4,840,000	4,840,000	0	9,680,000	注1
王小朝	董事	3,120,000	3,120,000	0	6,240,000	注1
张振高	董事	0	0	0	0	
张玲	董事	1,957,852	1,957,852	0	3,915,704	注1
宋广菊	董事兼总经理	3,450,000	3,450,000	0	6,900,000	注1
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	2,330,000	2,330,000	0	4,660,000	注1
陈宜	监事	0	0	0	0	
黎家河	监事	11,000	11,000	0	22,000	注1
朱铭新	副总经理	0	0	0	0	
刘平	副总经理	2,386,350	2,386,350	0	4,772,700	注1
余英	副总经理	0	0	0	0	
杨小虎	副总经理	2,421,600	2,421,600	0	4,843,200	注1
陈冬桔	副总经理	0	0	0	0	
王健	副总经理	0	0	0	0	
官集保	技术总监	2,241,000	2,241,000	0	4,482,000	注1
彭碧宏	财务总监	—	—	—	0	注3

岳勇坚	董事会秘书	0	1,200	0	1,200	注 1、注 2
胡在新	营销总监	0	0	0	0	

注 1：资本公积金转增股本。

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

注 3：公司高级管理人员彭碧宏先生自 2008 年 5 月 6 日担任公司财务总监起未持有公司股票。

（二）新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

2008 年 5 月 6 日，经公司 2008 年第 4 次临时董事会审议通过，同意谭艳女士因工作关系辞去公司财务总监职务。经总经理宋广菊女士提名，同意聘任彭碧宏先生担任公司财务总监，任期自 2008 年 5 月 6 日至 2009 年 2 月 27 日。

2008 年 5 月 12 日，公司董事张克强先生因个人原因申请辞去公司董事职务。同时，广东华美国际投资集团有限公司（以下简称：华美集团）作为公司第二大股东，提名华美集团常务副总罗峰先生为本公司董事候选人，相关补选董事议案已经公司第二届董事会第十二次会议审议通过，并将提交公司 2008 年第一次临时股东大会审议。

五、董事会报告

（一）管理层讨论与分析

1、宏观经济形势分析

去年以来为有效抑制宏观经济过热和物价过快上涨，国家加强了宏观调控力度。公司董事会认为，针对房地产行业出台的系列调控政策，只是本轮针对宏观经济调控政策的一个组成部分，其目的仍是为了抑制房价过快上涨，促进房地产行业的健康规范发展。尽管今年以来宏观经济增速有所回落，但仍处在平稳较快增长的阶段。公司董事会认为城市化进程不断加快、城市人口不断增加和居民可支配收入水平不断提高，中国土地供将持续偏紧等支持房地产行业快速发展的根本因素未发生任何改变，房地产行业中长期始终看好。

但是自去年二季度以来，部分城市房价非理性快速上涨，明显违反了市场经济内在规律。在国家宏观调控政策的引导下，行业短期将面临调整，回归理性，行业将具备更为健康的发展基础。

本轮针对房地产的调控，主要通过信贷、财税和行业政策三方面进行调控，具体包括：控制信贷规模，增加房地产企业的融资难度，抑制固定资产投资过热；严格税费征收，增加交易成本，抑制投资投机性需求；改善产品结构，增加保障性住房供应，满足社会大众的基本居住需求。

但是本次调控中，不同区域、不同产品、不同企业受到的影响是不同的。从区域来讲，去年在短时间内房价出现非理性快速上涨的珠三角地区受到影响较大，其他区域受影响较小；从产品来讲，对投资型产品影响较大，对自住型和稀缺资源型产品影响较小；从企业来讲，资金状况良好、专业化程度高的企业受影响较小，资金链紧张、专业化程度低的企业受影响较大。

2、公司在报告期内的经营业绩

今年以来，公司积极应对市场调整带来的影响，充分利用企业的综合实力从调整中获得了更多的发展机遇，取得了较好的经营业绩：

（1）报告期内，公司实现营业收入和净利润分别为 53.81 亿元和 10.34 亿元，比上年同期分别增长 156.40%和 272.18%。房地产销售结转面积 65.75 万平方米，结转收入 52.22 亿元，已售未结转面积达 144.6 万平方米，金额计 130 亿元。

（2）报告期内，公司实现房地产销售面积 131.4 万平方米，销售金额 107 亿元，完成年度计划的 44.6%，比去年同期分别增长 39.4%和 34.5%。

（3）截止目前，公司共有在建拟建项目 61 个，占地总面积 1287 万平方米，规划总建筑面积 2402 万平方米。报告期内，房地产新开工面积 278 万平方米，竣工面积 44 万平方米，完成年度计划的 44.1%和 12.6%。

（4）报告期内，公司新拓展项目 8 个，占地面积 203 万平方米，规划建筑面积 412 万平方米。截至 2008 年 6 月 30 日，公司拥有可结转资源超过 1800 万平方米。

（5）报告期内，公司继续落实品牌战略，加强品牌管理，致力于提升公司品牌价值和美誉度。在由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构共同组成的“中国房地产 TOP10 研究组”发布的《2008 中国房地产上市公司 TOP10 研究成果》中，公司位列房

地产上市公司综合实力第二名，房地产上市公司经营规模第二名，房地产上市公司投资价值第二名。在中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行和中国民生银行联合发布的第七届（2008 年度）广东地产资信 20 强名单中，公司位于名单的榜首。

3、公司优势及风险分析

(1) 公司的主要优势有：

卓越的战略能力。中国的城市化进程伴随着城市人口向大中城市的高度集中，而面向自住性需求的普通住宅是最具备增长潜力的细分市场。公司准确地把握了影响房地产市场的两大根本因素，成功地完成了全国化战略布局。其一，保利地产目前已经进入全国 18 个大中城市，基本覆盖了所有重点经济中心城市，且 80% 以上的项目资源集中于经济附加值高、市场空间广阔的一线城市。其二，保利地产超过 85% 的项目为普通住宅，保证了公司快速周转的销售策略的顺利实施，同时公司拥有的低密度住宅和商业地产是有高附加值的市场稀缺产品，将为公司带来可观的经济效益。

持续的发展能力。其一公司拥有充足的可结算资源：截止目前，不包括留存商业地产，公司可结算资源超过 1800 万平方米，这些结算资源具备很好的盈利能力。其二，公司拥有持续的拓展能力：通过自身的品牌优势和敏锐的商业触角，充分利用政府资源优势 and 保利集团的文化资源，保利地产在项目拓展中拥有独特而持续的优势。其三公司的商业地产业务将成为未来新的增长动力：公司目前商业地产已经初具规模，主要在广州区域拥有包括写字楼、会展、商业和五星级酒店等业态的商业地产，项目总面积超过 120 万平方米，预期将来为公司带来稳定的租金收入。

专业的开发能力。扁平的管理架构实现了高效的决策，集团化的管理在保证技术、管理支持和内部控制的同时，又充分发挥了各地区的积极性；专业的开发能力确保了快速的开发，项目开发从拿地到销售平均仅需一年时间；通过加大主要部件的集团采购，有效控制成本。电梯、空调、厨卫等主要部品均比市场平均采购价有一定下浮；强大的执行力和忠诚度，乐于奉献的企业氛围形成保利地产独特的企业文化。

成功的品牌战略。保利地产是较早实施全国品牌化管理的企业，2002 年明确提出“打造中国地产长城”的品牌愿景，树立诚信可靠的企业形象，提出了以客户为导向的“和谐生活、自然舒适”的品牌主张，致力于构造人与人、人与自然、自然与建筑的和谐共生。多年的努力使保利地产品牌驱动力正在成为公司核心竞争优势之一，拥有较高的客户忠诚度和明显的品牌溢价，综合实力蝉联国有房企榜首。2007 年保利地产品牌价值达 45.72 亿元，在中国质量协会和全国用户委员会开展的年度全国住宅用户满意度测评中，保利地产综合评比居全国第二。

(2) 公司面临的主要挑战

随着房地产市场由卖方市场向买方市场转变，必须始终保持产品有极好的性价比和极高的竞争力，公司需继续提高产品素质，提高管理水平，提高开发效益。

(3) 面临的主要风险

宏观调控的风险：如国家为抑制物价过快上涨而出台更为严厉的宏观调控措施，将影响行业信心，抑制消费者需求，最终影响行业发展。

成本上涨的风险：随着通货膨胀的持续，建筑材料、人工、机械费用不断上涨，公司将面临开发成本增加的风险。公司将通过继续推行集团采购、改变结算方式、严格费用控制等方式规避成本上涨风险。

市场调整的风险：在国际与国内经济形势不确定和宏观调控持续的情况下，房地产市场的调整可能仍将持续一段时间，公司将面临一定的销售压力。

4、财务状况分析

(1) 主要财务状况、经营成果指标比较情况

单位：万元 币种：人民币

项目	期末数	期初数	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
其他应收款	28,888.29	134,483.74	-105,595.45	-78.52	本期北京政泉不再纳入公司的合并范围
存货	3,686,982.59	2,808,436.53	878,546.06	31.28	本期增加房地产项目投入及项目拓展所致
应交税费	-31,907.64	-23,300.74	-8,606.90	-36.94	本期预收房款金额较多，使预交营业税及土地增值税增加所致

短期借款	40,487.28	61,810.92	-21,323.64	-34.50	本期短期借款、长期借款及一年内到期的非流动负债增加了 598,404.36 万元，主要系公司业务规模大幅增长，相应增加了借款规模所致。
一年内到期的非流动负债	366,194.00	250,136.00	116,058.00	46.40	
长期借款	1,407,485.00	903,815.00	503,670.00	55.73	
递延所得税负债	15,207.38	10,863.85	4,343.53	39.98	本公司收购的公司其资产负债计税基础与公允价值之间的差异计提递延所得税负债所致。
项目	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
营业收入	538,133.06	209,883.20	328,249.86	156.40	本年房地产销售结转增加
营业成本	285,725.34	126,345.20	159,380.14	126.15	收入结转增加，相应成本增加所致。
营业税金及附加	60,098.70	21,917.61	38,181.09	174.20	本期收入增长，相应的营业税及土地增值税增长所致。
销售费用	19,999.91	10,271.61	9,728.30	94.71	在售楼盘数量增加。
管理费用	18,400.36	9,511.52	8,888.84	93.45	公司规模扩大，合并范围内子公司增加较多所致。
营业外收入	18,243.81	61.36	18,182.45	29,632.42	本期非同一控制下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营业外收入较大所致。
所得税费用	39,455.75	20,301.94	19,153.81	94.34	本期利润增长所致。
净利润	103,401.19	27,782.79	75,618.40	272.18	本期利润增长所致。

(2) 现金流量比较情况

单位：万元 币种：人民币

币

项目	期末数	期初数	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	-644,770.84	-55,169.93	-589,600.91	-1,068.70	项目建设和拓展项目
投资活动产生的现金流量净额	-5,504.71	8,470.60	-13,975.31	-164.99	投资活动现金流入减少
筹资活动产生的现金流量净额	549,497.62	127,439.68	422,057.94	331.18	银行借款增加

(3) 主要供应商、客户情况

单位：元 币种：人民币

前五名供应商金额合计	122,634,517.60	占采购总额比重	26.64%
前五名销售客户销售金额合计	73,575,130.00	占销售总额比重	1.37%

(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	房地产开发销售	100,000,000.00	3,441,851,273.28	490,281,763.66	419,297,361.36
保利广州房地产开发有限公司	广州保利心语、保利康桥		20,000,000.00	2,761,993,017.69	324,552,414.45	258,649,713.70
保利(重庆)投资实业有限公司	重庆保利香槟花园、保利花园		100,000,000.00	3,621,517,801.05	507,990,897.30	128,950,196.36

5、公司 2008 年上半年房地产项目（在建、拟建）汇总表

项目名称	项目位置	项目类型	状态	公司权益	计划总投资	规划总建筑面积	2008年上半年新开工面积	2008年上半年竣工面积	2008年上半年销售面积
广州保利中心	广州市珠江新城 I6 地块	写字楼	在建	100%	70100	193006	0	0	5695
广州林海山庄	天河区沙河镇龙洞地区	住宅	在建	100%	69100	222895	0	0	67554
广州保利心语花园	广州市珠江新城 G1-1 地块	住宅	在建	51%	109271	246138	0	0	37526
广州保利康桥	广州市海珠区海印桥东南角	住宅	在建	26%	39018	105111	0	0	1985
广州紫薇花园	白云区机场路以西	住宅	在建	50%	48471	143408	0	0	97
广州保利 V 座 (原珠江新城 F2-2 项目)	广州市珠江新城 F2-2 地块	写字楼	拟建	51%	97612	141716	0	0	
广州中环广场 (原广州中旅广场)	广州市东山区环市路	商住	在建	100%	162359	286700	23203	0	
广州林语山庄	广州市科学城内, 罗南大道边	住宅	在建	60%	132900	297000	0	0	22337
南海保利水城	佛山市南海区千灯湖公园附近	商业	在建	100%	220436	548000	0	189734	2074
广州天利广场	广州市龙口西路	商住	拟建	51%	54425	86261	0	0	
广州世贸中心 (原广州 PZ1501 项目)	广州海珠区琶洲会展中心南侧	写字楼	在建	51%	388742	537099	46646	0	0
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%	247693	591250	0	0	79181
广州 A4-5 项目	广州市珠江新城 A4-5 地块	写字楼	拟建	51%	151379	72420	0	0	
广州保利香雪山 (原科学城 P2P3 项目)	广州开发区中心花园 KXC-P2、P3 地块	住宅	在建	100%	214366	312366	0	0	37890
广州西子湾	白云区金沙洲 F 区	住宅	在建	100%	95000	200010	0	0	125717
广州番禺石楼镇项目	广州番禺石楼镇新区	住宅	拟建	100%	70184	154422	0	0	
佛山容桂项目	佛山市顺德区容桂文海路	住宅	拟建	100%	91245	293140	0	0	
广州西海岸 (原广州金沙洲项目)	广州白云区金沙洲 3701 地块	住宅	拟建	100%	739600	722691	0	0	
佛山保利星座 (原南海夏西项目)	佛山南海桂城 A16 街区 A 地块	住宅	拟建	100%	56696	117089	0	0	
广州好望角(原广州金沙洲 3708 项目)	白云区金沙洲 F 区 370807 地块	住宅	拟建	100%	22900	37368	0	0	
广州保利增城荔城项目	广州市增城荔城街罗岗村	住宅	拟建	51%	37067	113332	0	0	
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	0	0	
北京垄上别墅	北京市昌平区小汤山镇	住宅	在建	80%	173100	335000	0	16850	0
北京百合花园 (原北京西局项目)	北京丰台区西局村	住宅	在建	100%	171600	178680	173897	0	53502
北京西山林语 (原北京冷泉项目)	北京市海淀区西北旺镇西部	住宅	在建	100%	799000	888370	0	0	80833
北京香槟花园	北京市朝阳区大屯乡小营	住宅	在建	100%	43599	51069	0	0	8704
北京保利嘉园 (原北京常营项目)	北京市常营村	住宅	在建	100%	180382	402808	381753	0	78033
上海十二橡树庄园	上海西部松江区洞泾镇	住宅	在建	90%	57400	109838	0	36533	274
上海香槟苑	上海市杨浦区扬州路, 靠近东外滩	住宅	在建	77%	110521	111789	0	27516	848
上海海上五月花	上海市嘉定菊园新区 B12 地块	住宅	在建	100%	177382	341942	206907	0	60724
上海保利叶上海(原上海宝山区顾村项目)	上海市宝山区菊太路	住宅	拟建	100%	536965	684535	0	0	
上海西子湾 (原上海松江项目)	上海松江轨道交通大学城站二号地块	住宅	在建	85%	210918	371907	287367	0	37115
上海南汇康桥项目*	上海市南汇区康桥镇 A 区 20071633 地块	住宅	拟建	100%	142994	169688	0	0	
武汉保利花园	武汉东湖高新技术开发区	住宅	在建	100%	102000	498194	0	68785	
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%	90000	370000	63911	0	7134
武汉心语花园	武汉东湖开发区南湖农业园	住宅	在建	100%	326000	738251	134723	0	50387
武汉保利圆梦花园(原武汉阳逻经济开发区项目)	武汉阳逻经济开发区	住宅	拟建	70%	462200	2090215	0	0	
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%	240700	651900	68625	0	46895
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%	149200	589500	192546	100163	56099

重庆国宾上院	重庆高新区袁家岗体育中心大杨石组团 I 分区 6-4 号地块	住宅	在建	100%	26623	69743	0	0	42322
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%	25001	77330	0	0	
沈阳百合花园	沈阳市铁西区东部	住宅	在建	50%	80900	309766	0	0	8808
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%	248300	901918	119540	0	100271
沈阳上林湾	沈阳北二环路以北	住宅	在建	92%	156200	420000	0	0	38549
沈阳十二橡树庄园 (原沈阳棋盘山项目)	沈棋路西山地艺墅南	住宅	拟建	100%	55070	117000	0	0	
沈阳心语花园 (原沈阳水泵厂项目)	位于铁西区重工业街与熊家岗路交汇处	住宅	拟建	100%	198600	585624	0	0	
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	47%	133000	525868	0	0	
湖南洞庭东岸 (原湖南岳阳文庙)	位于岳阳市岳阳楼区	商住	在建	80%	38600	111323	0	0	25008
湖南保利花园一期 (原湖南文化厅项目)	长沙大道旁，省政府新址以西 800 米	住宅	在建	80%	32100	86543	0	0	13769
闽峰云墅	长沙生态动物园	住宅	在建	100%	76300	143580	0	0	6847
长沙保利花园二期*	长沙市天心区	商住	拟建	56%	73015	259876	0	0	
湖南绿之城*	长沙市河西麓谷科技新城内	住宅	拟建	80%	395033	1154600	0	0	
包头百合花园	包头东河区新政府大楼北侧	住宅	在建	55%	43200	220000	0	0	
包头保利花园	包头市青山区昌福村	住宅	在建	55%	243000	1029032	179859	0	45118
包头香槟花园 (原包头昆区项目)	包头市昆区林荫路	住宅	拟建	55%	177492	497636	0	0	
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	0	0	
长春保利罗兰香谷 (原长春高新区项目)	长春市高新技术开发区集中新建区	住宅	在建	80%	210800	612000	360226	0	157893
成都保利公园 198*	成都新都区蜀龙大道	住宅	在建	85%	191700	626000	390081	0	
杭州保利东湾 (原杭州经开区项目)	杭州经济技术开发区(东南沿江[三]号地块)	商住	在建	100%	465400	848063	154748	0	
天津上河雅颂* (原天津保利花园)	天津市武清区城区泉达路东侧	住宅	拟建	100%	354400	907000	0	0	
青岛百合花园* (原青岛金华支路项目)	青岛市四方区金华支路 12 号	住宅	拟建	100%	104925	229000	0	0	
合计					10503257	24021411	2784032	439581	1299189

注：加“*”为 2008 年上半年公司新拓展项目

(二) 公司主营业务及其经营状况

1、 主营业务分行业、分产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
房地产	5,221,976,360.35	2,819,358,767.04	46.01	165.15	137.47	增加 6.29 个百分点
其他	158,400,311.34	37,859,111.94	76.10	24.80	-50.32	增加 36.15 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、 房地产业务分地区情况表

地区	结转收入(元)	比例(%)	结转面积(平方米)	比例(%)
中国广州	1,308,063,289.65	25.05	90,875.28	13.82
中国佛山	1,544,810,895.00	29.58	174,965.89	26.61
中国长沙	125,041,412.00	2.39	13,903.78	2.11
中国武汉	90,426,809.00	1.73	10,812.01	1.64
中国沈阳	359,618,255.91	6.89	109,155.93	16.60

中国北京	194,527,710.00	3.73	18,360.14	2.79
中国重庆	607,834,897.81	11.64	91,686.10	13.95
中国上海	632,004,615.98	12.10	42,388.49	6.45
中国包头	245,505,081.00	4.70	86,964.77	13.23
中国南昌	114,143,394.00	2.19	18,340.96	2.79
合计	5,221,976,360.35	100.00	657,453.35	100.00

3、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年同期增减（%）	上年营业收入
中国广州	1,435,552,928.15	10.27	1,301,825,741.00
中国佛山	1,544,819,895.00		
中国长沙	127,988,466.09	1,072.66	10,914,333.00
中国武汉	93,665,210.60	3,546.07	2,568,933.00
中国沈阳	362,069,345.37	113.78	169,363,344.00
中国北京	199,871,646.55	-10.42	223,117,791.00
中国重庆	618,924,340.80	141.56	256,217,732.80
中国上海	632,004,615.98	11,542.23	5,428,554.79
中国包头	245,991,792.30		
中国南昌	119,488,430.85		
合计	5,380,376,671.69	173.19	1,969,436,429.59

（三）公司投资情况

1、募集资金使用情况

公司于 2007 年通过增发募集资金 681,469.38 万元，已累计使用 681,469.38 万元，其中本年度使用 30,579.02 万元，截至报告期，募集资金已全部使用完毕。

公司经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]202 号文批准，于 2007 年 8 月 1 日向社会公开发行人民币普通股 126,171,593 股，每股面值 1 元，每股发行价格人民币 55.48 元，共计募集资金人民币 6,999,999,979.64 元，扣除发行费用人民币 185,306,171.09 元，实际募集资金人民币 6,814,693,808.55 元。该募集资金已于 2007 年 8 月 7 日全部到位，并由深圳大华天诚会计师事务所有限公司出具深华(2007)验字 904 号验资报告。

承诺项目使用情况

单位：万元 币种：人民币

承诺项目名称	拟投入金额	是否变更项目	实际投入金额	预计收益	产生收益情况	是否符合计划进度	是否符合预计收益
广州保利西子湾	45,000.00	否	45,000.00	12,987	0	是	
广州保利香雪山	90,000.00	否	90,000.00	22,722	0	是	
广州保利世贸中心	60,000.00	否	60,000.00		0	是	
南海保利花园	60,000.00	否	60,000.00	23,776	0	是	
北京保利香槟花园	25,000.00	否	25,000.00	5,593	0	是	
上海海上五月花	80,000.00	否	80,000.00	25,421	0	是	
武汉保利心语花园	80,000.00	否	80,000.00	29,888	0	是	
沈阳保利上林湾	30,000.00	否	30,000.00	18,205	0	是	
重庆保利香槟花园二期	30,000.00	否	30,000.00	9,914	7,326	是	
补充流动资金	181,469.38	否	181,469.38				
合计	681,469.38	/	681,469.38			/	/

由于房地产项目开发周期较长，大部分募投项目尚未进入交楼阶段，因此截至报告期，除重庆香槟花园二期项目实现净利润 7,326 万元外，其他项目未能在公司会计报表中反映对应的收入和利润。但各募投项目均按照预定计划逐步实施开发建设，目前大部分项目已取得了良好的销售业绩。截至报告期，销售情况如下：南海保利花园项目实现销售 111,054 万元、北京保利香槟花园项目实现销售 65,283 万元、上海海上五月花项目实现销售 104,661 万元、武汉保利心语花园项目实现销售 70,481 万元、沈阳上林湾项目实现销售 33,821 万元、重庆保利香槟花园二期实现销售 56,946 万元。

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	运作项目
广州保利荔城房地产开发有限公司	1000		100%	新设立	广州保利增城荔城项目
广州金地房地产开发有限公司	1000	100%		收购	
保利（阳江）房地产开发有限公司	6000	100%		新设立	
广州怡顺房地产开发有限公司	USD5176		100%	收购	广州中环广场
保利（天津）房地产开发有限公司	10000	100%		新设立	天津上河雅颂
上海保利建壘房地产有限公司	5000		100%	新设立	上海南汇康桥项目
丹东保利天赐房地产开发有限公司	10000		51%	收购	丹东宾馆沟项目
保利（青岛）实业有限公司	10000	100%		新设立	青岛百合花园
保利（长春）恒富房地产开发有限公司	5000	100%		新设立	长春保利净月项目
保利（长春）物业管理有限公司	50		100%	新设立	
成都市新都区保利投资有限公司	5000		100%	新设立	

(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 08 年上半 年投入	项目累 计投入
杭州保利东湾	保利（杭州）房地产开发有限公司	进行基础施工	76207	236043
广州西海岸	保利房地产（集团）股份有限公司	进行前期规划和报建工作	177403	306268
北京西山林语	保利（北京）房地产开发有限公司	进行主体施工	29390	215726
天津上河雅颂	保利（天津）房地产开发有限公司	进行前期规划和报建工作	49354	99354
青岛百合花园	保利（青岛）实业有限公司	进行前期规划和报建工作	47383	47383
南海保利水城	保利华南实业 有限公司	进行主体施工	37977	117498
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	20362	134540
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	27312	135584
上海保利叶上海	上海保利建霖房地产有限公司	进行前期规划和报建工作	269662	334509
广州世贸中心	广州市保利国贸投资有限公司	进行基础施工	79600	190090

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，加强信息披露工作，不断完善公司的法人治理结构和内控制度，规范公司运作。

报告期内，公司在 2007 年完成上市公司治理专项活动的基础上，根据中国证监会和广东证监局的相关要求，继续深入开展完善公司治理的各种工作。在 2007 年度报告工作中，审计委员会全程参与

了财务审计工作。战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会也均在各自的职责范围内发挥了更大的作用。充分发挥各专业委员会的作用，大大提高了公司董事会的决策水平。

公司治理的完善是一项长期的系统工程，需要持续地改进和提高。公司将一如既往地积极根据有关规定及时更新完善公司内部制度，及时发现问题解决问题，不断提高公司规范运作意识和治理水平，以促进公司的规范快速健康发展。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

经 2007 年度股东大会审议通过，公司 2007 年度利润分配及资本公积金转增股本方案为：以截止至 2007 年 12 月 31 日公司总股本 1,226,171,593 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 0.7 元（含税），同时，以资本公积金每 10 股转增 10 股。本次实施转股方案后，公司总股本增加至 2,452,343,186 股，已于 2008 年 3 月 10 日实施（详见公司于 2008 年 3 月 5 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《2007 年度利润分配及资本公积金转增股本实施公告》）。

(三) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(四) 资产交易事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(五) 重大关联交易

1、非经营性关联债权债务往来

单位：万元

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	控股股东	0	0	19,399.26	71,752.11
保利南方集团有限公司	控股股东	0	0	-20,115.07	59,845.15
上海三利实业有限公司	集团兄弟公司	0	0	-434.88	3,925.16
合计		0	0	-1,150.69	135,522.42

报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0 万元，余额 0 万元。

(六) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

(七) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(八) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

(九) 担保情况

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计	0
报告期末担保余额合计	0
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对控股子公司担保发生额合计	3,336,833,600.00
报告期末对控股子公司担保余额合计	10,443,812,800.00

公司担保总额（包括对控股子公司的担保）	
担保总额	10,443,812,800.00
担保总额占公司净资产的比例	81.13
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额	
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	10,380,812,800.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额	4,007,100,762.36
上述三项担保金额合计	10,443,812,800.00

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 57,601.41 万元，截止至 2008 年 6 月 30 日累计银行按揭担保余额为 420,273.19 万元。

(十) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

(十一) 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。

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

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。

(十三) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

1、证券投资情况

单位：元 币种：人民币

序号	证券代码	简称	期末持有数量（股）	初始投资金额	期末账面值	期初账面值	会计核算科目
1	000601	韶能股份	261,360	528,387.10	1,003,622.4	1,873,951.2	交易性金融资产
合计			—	528,387.10	1,003,622.4	1,873,951.2	—

2、持有非上市金融企业股权情况

持有对象名称	最初投资成本（元）	持有数量（股）	占该公司股权比例（%）	期末账面价值（元）
保利财务有限公司	35,000,000		10	35,000,000
合计	35,000,000		—	35,000,000

经 2005 年度股东大会审议通过，公司与中国保利集团公司、保利南方集团有限公司、保利科技有限公司、保利（香港）控股有限公司、保利（香港）投资有限公司和瑞士信贷股份有限公司共同出资设立保利财务有限公司，注册资本为人民币 3.5 亿元，公司以货币资金人民币 3500 万元出资占其注册资本的 10%。保利财务有限公司已于 2008 年 3 月 11 日正式成立。

(十四) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
关于本公司竞得天津市武清区地块的公告	《中国证券报》第 C12 版、《上海证券报》第 D20 版、《证券时报》第 A12 版	2008 年 1 月 4 日	上海证券交易所网站：
关于本公司控股子公司竞得长沙市天心区地块的公告	《中国证券报》第 D008 版、《上海证券报》第 D8 版、《证券时报》第 C16 版	2008 年 1 月 17 日	www.sse.com.cn，在“个股查询”

2007 年 12 月份销售情况简报	《中国证券报》第 D008 版、《上海证券报》第 D8 版、《证券时报》第 C16 版	2008 年 1 月 17 日	输入“600048”后，点击“查公告”
第二届董事会第十次会议决议公告	《中国证券报》第 D008 版、《上海证券报》第 D24 版、《证券时报》第 A12 版	2008 年 1 月 18 日	
2007 年度业绩快报	《中国证券报》第 D005 版、《上海证券报》第 D40 版、《证券时报》第 C6 版	2008 年 1 月 31 日	
关于本公司近期获得房地产项目的公告	《中国证券报》第 D004 版、《上海证券报》第 A16 版、《证券时报》第 C9 版	2008 年 2 月 4 日	
第二届董事会第十一次会议决议公告暨召开 2007 年度股东大会通知	《中国证券报》第 D029 版、《上海证券报》第 D25 版、《证券时报》第 C14 版	2008 年 2 月 5 日	
第二届监事会第九次会议决议公告	《中国证券报》第 D029 版、《上海证券报》第 D25 版、《证券时报》第 C14 版	2008 年 2 月 5 日	
2008 年 1 月份销售情况简报	《中国证券报》第 D005 版、《上海证券报》第 D14 版、《证券时报》第 C28 版	2008 年 2 月 26 日	
2007 年度股东大会决议公告	《中国证券报》第 A20 版、《上海证券报》第 A6 版、《证券时报》第 A16 版	2008 年 3 月 3 日	
2007 年度利润分配及资本公积金转增股本实施公告	《中国证券报》第 A20 版、《上海证券报》第 D8 版、《证券时报》第 C24 版	2008 年 3 月 5 日	
2008 年 2 月份销售情况简报	《中国证券报》第 D004 版、《上海证券报》第 D17 版、《证券时报》第 A9 版	2008 年 3 月 12 日	
关于本公司控股子公司获得房地产项目的公告	《中国证券报》第 D004 版、《上海证券报》第 A16 版、《证券时报》第 C28 版	2008 年 4 月 14 日	
2008 年 3 月份销售情况简报	《中国证券报》第 D044 版、《上海证券报》第 D62 版、《证券时报》第 C3 版	2008 年 4 月 15 日	
2008 年第一季度业绩预增公告	《中国证券报》第 D044 版、《上海证券报》第 D62 版、《证券时报》第 C3 版	2008 年 4 月 15 日	
2008 年第 4 次临时董事会决议公告	《中国证券报》第 D009 版、《上海证券报》第 D14 版、《证券时报》第 C7 版	2008 年 5 月 9 日	
2008 年 4 月份销售情况简报	《中国证券报》第 D009 版、《上海证券报》第 D14 版、《证券时报》第 C7 版	2008 年 5 月 9 日	
2007 年年度报告补充公告	《中国证券报》第 C005 版、《上海证券报》第 17 版、《证券时报》第 C8 版	2008 年 5 月 10 日	
关于北京金泉广场项目最新进展情况的公告	《中国证券报》第 D012 版、《上海证券报》第 D33 版、《证券时报》第 C20 版	2008 年 5 月 14 日	
关于董事辞职的公告	《中国证券报》第 A13 版、《上海证券报》第 D14 版、《证券时报》第 C16 版	2008 年 5 月 15 日	
关于公司债券获得中国证监会发行审核委员会审核通过的公告	《中国证券报》第 D003 版、《上海证券报》第 D17 版、《证券时报》第 C5 版	2008 年 5 月 21 日	
2008 年 5 月份销售情况简报	《中国证券报》第 B01 版、《上海证券报》第 D17 版、《证券时报》第 B20 版	2008 年 6 月 11 日	
关于北京保利百合花园认购、签约情况的澄清公告	《中国证券报》第 B08 版、《上海证券报》第 D24 版、《证券时报》第 B16 版	2008 年 6 月 24 日	
关于本公司控股子公司竞得长沙市高新区地块的公告	《中国证券报》第 C04 版、《上海证券报》第 D24 版、《证券时报》第 B12 版	2008 年 6 月 27 日	

七、财务会计报告（未经审计）

（一）财务报表

合并资产负债表

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
报告截止日：2008 年 06 月 30 日

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	5.1	3,618,213,174.18	4,625,992,464.50
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	5.2	1,003,622.40	1,873,951.20
应收票据			
应收账款	5.3	190,687,764.25	175,251,336.71
预付款项	5.4	6,352,630,488.94	6,389,810,524.03
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	5.5	3,564.00	3,564.00
其他应收款	5.6	288,882,897.40	1,344,837,446.65
买入返售金融资产			
存货	5.7	36,869,825,949.39	28,084,365,256.05
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		47,321,247,460.56	40,622,134,543.14
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	5.8	45,751,229.53	10,751,229.53
投资性房地产	5.9	69,156,271.62	65,783,305.97
固定资产	5.10	137,025,100.12	141,181,359.48
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		1,202,670.55	1,040,165.21
开发支出			
商誉	5.11	2,667,154.60	2,667,154.60
长期待摊费用	5.12	9,010,343.56	11,019,037.05
递延所得税资产	5.13	31,723,693.88	40,087,423.52
其他非流动资产			
非流动资产合计		296,536,463.86	272,529,675.36
资产总计		47,617,783,924.42	40,894,664,218.50
流动负债：			

短期借款	5.15	404,872,800.00	618,109,200.00
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	5.16	8,835,609.60	
应付账款	5.17	1,211,234,933.52	1,113,131,987.52
预收款项	5.18	10,644,423,300.74	10,939,855,351.73
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	5.19	19,658,002.55	10,712,411.54
应交税费	5.20	-319,076,434.49	-233,007,448.13
应付利息			
应付股利			
其他应付款	5.21	3,569,604,854.04	3,960,039,540.86
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	5.22	3,661,940,000.00	2,501,360,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		19,201,493,065.96	18,910,201,043.52
非流动负债：			
长期借款	5.23	14,074,850,000.00	9,038,150,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债	5.24	2,950,229.03	3,205,405.16
递延所得税负债	5.25	152,073,806.49	108,638,515.81
其他非流动负债			
非流动负债合计		14,229,874,035.52	9,149,993,920.97
负债合计		33,431,367,101.48	28,060,194,964.49
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	5.26	2,452,343,186.00	1,226,171,593.00
资本公积	5.27	6,799,423,047.50	8,025,594,640.50
减：库存股			
盈余公积	5.28	208,477,780.81	208,477,780.81
一般风险准备			
未分配利润	5.29	3,413,180,060.98	2,465,000,135.76
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		12,873,424,075.29	11,925,244,150.07
少数股东权益		1,312,992,747.65	909,225,103.94
所有者权益合计		14,186,416,822.94	12,834,469,254.01
负债和所有者总计		47,617,783,924.42	40,894,664,218.50

法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：彭碧宏

母公司资产负债表

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
报告截止日：2008 年 06 月 30 日

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		352,963,735.17	524,999,732.24
交易性金融资产		1,003,622.40	1,873,951.20
应收票据			
应收账款	6.1	39,072,261.51	63,223,117.81
预付款项		415,115,072.50	1,473,831,630.90
应收利息			
应收股利		3,564.00	13,503,564.00
其他应收款	6.2	11,301,052,097.09	10,178,200,595.31
存货		7,196,313,604.38	4,876,486,831.52
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		19,305,523,957.05	17,132,119,422.98
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	6.3	2,495,667,107.25	2,083,928,700.69
投资性房地产		61,191,864.09	62,313,751.17
固定资产		12,544,214.73	12,773,079.23
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		714,778.66	595,191.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			1,978,429.55
递延所得税资产		3,941,642.38	4,524,609.00
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,574,059,607.11	2,166,113,760.64
资产总计		21,879,583,564.16	19,298,233,183.62
流动负债：			
短期借款			23,500,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		418,833,000.04	448,885,707.55
预收款项		1,677,339,510.07	496,875,866.68
应付职工薪酬		3,470,112.41	3,253,545.92
应交税费		-97,964,132.19	-19,763,769.32

应付利息			
应付股利			
其他应付款		6,467,596,341.02	4,785,425,087.00
一年内到期的非流动负债		881,700,000.00	480,300,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		9,350,974,831.35	6,218,476,437.83
非流动负债：			
长期借款		2,141,000,000.00	2,746,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债		2,097,799.16	2,097,799.16
递延所得税负债		1,602,096.72	2,031,577.20
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,144,699,895.88	2,750,129,376.36
负债合计		11,495,674,727.23	8,968,605,814.19
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,452,343,186.00	1,226,171,593.00
资本公积		6,783,657,396.95	8,009,828,989.95
减：库存股			
盈余公积		208,477,780.81	208,477,780.81
未分配利润		939,430,473.17	885,149,005.67
所有者权益（或股东权益）合计		10,383,908,836.93	10,329,627,369.43
负债和所有者（或股东权益）合计		21,879,583,564.16	19,298,233,183.62

法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：彭碧宏

合并利润表

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	5.30	5,381,330,585.12	2,098,832,042.69
其中：营业收入	5.30	5,381,330,585.12	2,098,832,042.69
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	5.30	3,826,286,297.74	1,678,644,254.72
其中：营业成本	5.30	2,857,253,434.50	1,263,452,023.78
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	5.31	600,986,974.36	219,176,084.92
销售费用		199,999,148.42	102,716,111.00
管理费用		184,003,560.27	95,115,239.29
财务费用		-15,915,779.19	-1,111,692.98
资产减值损失	5.32	-41,040.62	-703,511.29
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	5.33	-870,328.80	532,224.00
投资收益（损失以“-”号填列）	5.34	93,913,992.38	80,687,555.56
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）		1,648,087,950.96	501,407,567.53
加：营业外收入	5.35	182,438,138.93	613,605.73
减：营业外支出	5.36	881,116.38	654,213.09
其中：非流动资产处置净损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,829,644,973.51	501,366,960.17
减：所得税费用	5.37	394,557,514.59	203,019,361.45
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,435,087,458.92	298,347,598.72
归属于母公司所有者的净利润		1,034,011,936.73	277,827,854.27
少数股东损益		401,075,522.19	20,519,744.45
六、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.42	0.13
（二）稀释每股收益（元/股）		0.42	0.13

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元。

法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：彭碧宏

母公司利润表

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	6.5	327,856,493.42	1,110,014,658.00
减：营业成本	6.5	162,357,635.33	641,421,065.40
营业税金及附加		48,978,838.33	131,371,266.95
销售费用		32,682,200.56	22,278,578.50
管理费用		43,837,438.04	25,935,759.68
财务费用		834,249.41	1,101,702.15
资产减值损失		-2,665,962.76	910,913.47
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-870,328.80	532,224.00
投资收益（损失以“-”号填列）		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）		149,711,765.71	287,527,595.85
加：营业外收入		1,124,434.43	147,552.00
减：营业外支出		112,727.95	498,357.80
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）		150,723,472.19	287,176,790.05
减：所得税费用		10,609,993.18	96,547,056.41
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		140,113,479.01	190,629,733.64

法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：彭碧宏

合并现金流量表

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		7,077,664,282.24	4,631,071,423.35
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	5.38	615,293,251.12	462,249,138.92
经营活动现金流入小计		7,692,957,533.36	5,093,320,562.27
购买商品、接受劳务支付的现金		11,905,337,033.75	4,512,707,527.89
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		174,602,977.49	93,540,276.54
支付的各项税费		1,376,966,693.72	670,328,795.44
支付其他与经营活动有关的现金	5.39	683,759,257.07	368,443,303.75
经营活动现金流出小计		14,140,665,962.03	5,645,019,903.62
经营活动产生的现金流量净额		-6,447,708,428.67	-551,699,341.35
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			109,430,000.00
取得投资收益收到的现金			26,117,929.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		128,510.00	27,000.00
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	5.40	22,719,178.54	
投资活动现金流入小计		22,847,688.54	135,574,929.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		16,081,100.33	8,568,942.86
投资支付的现金			
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	42,300,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	5.41	57,733,665.06	
投资活动现金流出小计		77,894,765.39	50,868,942.86
投资活动产生的现金流量净额		-55,047,076.85	84,705,986.30

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		7,954,959,200.00	3,420,650,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		8,003,639,200.00	3,420,650,000.00
偿还债务支付的现金		1,755,030,450.70	1,813,720,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		747,320,534.10	324,564,451.53
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		30,500,000.00	3,955,900.00
支付其他与筹资活动有关的现金	5.42	6,312,000.00	7,968,729.60
筹资活动现金流出小计		2,508,662,984.80	2,146,253,181.13
筹资活动产生的现金流量净额		5,494,976,215.20	1,274,396,818.87
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		-1,007,779,290.32	807,403,463.82
加：期初现金及现金等价物余额		4,625,992,464.50	920,469,923.72
六、期末现金及现金等价物余额		3,618,213,174.18	1,727,873,387.54

法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：彭碧宏

母公司现金流量表

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		1,633,742,090.81	846,963,474.90
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,653,999,477.21	1,279,393,356.59
经营活动现金流入小计		6,287,741,568.02	2,126,356,831.49
购买商品、接受劳务支付的现金		2,392,848,402.40	506,743,524.42
支付给职工以及为职工支付的现金		45,740,582.20	23,398,047.55
支付的各项税费		139,908,532.33	110,804,489.01
支付其他与经营活动有关的现金		3,225,086,970.02	1,430,884,570.24
经营活动现金流出小计		5,803,584,486.95	2,071,830,631.22
经营活动产生的现金流量净额		484,157,081.07	54,526,200.27
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		134,250,000.00	600,000.00
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		134,250,000.00	600,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,280,792.40	2,225,659.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		316,315,200.00	452,500,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		317,595,992.40	454,725,659.00
投资活动产生的现金流量净额		-183,345,992.40	-454,125,659.00
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		300,000,000.00	1,381,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		300,000,000.00	1,381,500,000.00
偿还债务支付的现金		527,100,000.00	866,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		243,747,085.74	82,301,081.22
支付其他与筹资活动有关的现金		2,000,000.00	7,968,729.60
筹资活动现金流出小计		772,847,085.74	956,369,810.82
筹资活动产生的现金流量净额		-472,847,085.74	425,130,189.18
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		-172,035,997.07	25,530,730.45
加：期初现金及现金等价物余额		524,999,732.24	181,341,137.40
六、期末现金及现金等价物余额		352,963,735.17	206,871,867.85

法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：彭碧宏

合并所有者权益变动表

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	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、本期增减变动金额(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								38,027,521.52	38,027,521.52
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		-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

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	550,000,000.00	1,887,205,654.16		176,547,337.94		1,016,984,794.23		380,409,715.75	4,011,147,502.08
加：会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年初余额	550,000,000.00	1,887,205,654.16		176,547,337.94		1,016,984,794.23		380,409,715.75	4,011,147,502.08
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	550,000,000.00	-550,000,000.00				261,327,854.27		28,255,331.01	289,583,185.28
（一）净利润						277,827,854.27		20,519,744.45	298,347,598.72
（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									

所有者权益变动的的影响								
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					277,827,854.27	20,519,744.45	298,347,598.72	
（三）所有者投入和减少资本						7,735,586.56	7,735,586.56	
1. 所有者投入资本						7,735,586.56	7,735,586.56	
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					-16,500,000.00		-16,500,000.00	
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配					-16,500,000.00		-16,500,000.00	
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转	550,000,000.00	-550,000,000.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	550,000,000.00	-550,000,000.00						
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、本期期末余额	1,100,000,000.00	1,337,205,654.16		176,547,337.94		1,278,312,648.50	408,665,046.76	4,300,730,687.36

法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：彭碧宏

母公司所有者权益变动表

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					
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
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						
二、本年年初余额	1,226,171,593.00	8,009,828,989.95		208,477,780.81	885,149,005.67	10,329,627,369.43

三、本期增减变动金额（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

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额					
	实收资本(或股本)	资本公积	减： 库存 股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计

一、上年年末余额	550,000,000.00	1,896,942,185.76		176,547,337.94	1,023,091,735.61	3,646,581,259.31
加：会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年期初余额	550,000,000.00	1,896,942,185.76		176,547,337.94	1,023,091,735.61	3,646,581,259.31
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	550,000,000.00	-550,000,000.00			174,129,733.64	174,129,733.64
（一）净利润					190,629,733.64	190,629,733.64
（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					190,629,733.64	190,629,733.64
（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					-16,500,000.00	-16,500,000.00
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者（或股东）的分配					-16,500,000.00	-16,500,000.00
3. 其他						
（五）所有者权益内部结转	550,000,000.00	-550,000,000.00				
1. 资本公积转增资本（或股本）	550,000,000.00	-550,000,000.00				
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、本期期末余额	1,100,000,000.00	1,346,942,185.76		176,547,337.94	1,197,221,469.25	3,820,710,992.95

法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：彭碧宏

保利房地产（集团）股份有限公司

财务报表附注

（2008年1月1日-2008年6月30日）

除特别说明，以人民币元表述

附注 1. 公司基本情况

本公司的前身是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（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。

2002 年 8 月 31 日，经财政部、原国家经济贸易委员会批准，保利南方作为主发起人以广州保利房地产开发公司截至 2002 年 3 月 31 日经评估净资产出资，联合广东华美国际投资集团有限公司（以下简称“华美集团”）和张克强等 16 位自然人共同发起设立保利房地产股份有限公司。

2006 年 3 月 23 日，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。2007 年 8 月 1 日，公司公开增发股票 126,171,593 股。

公司主要从事房地产开发和经营、物业管理等。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。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）。

附注 2. 重要会计政策和会计估计

1、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。

2、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。

3、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。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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。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。

9、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。

10、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。

11、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；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

12、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。

13、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累计金额)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。

14、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。

15、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。

16、资产减值

资产负债表日，公司资产负债表中除存货、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。

17、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，按照下列方法确定：

（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。

18、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。

19、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。

20、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。

21、所得税

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。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。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。

22、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。

附注 3. 税项

本公司适用的主要税种及税率列示如下：

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

*除以下子公司外，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 18%，恒利置业按香港当地的税法规定执行。

附注 4. 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

金额单位：万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	直接投资额	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)	是否合并报表
1. 广州富力建筑安装工程有 限公司（“富力建安”）	控股子公司	广州市	工程建筑	10,000	土木工程建筑、建 筑设计等	5,000	50.00	8.335	是
2. 广州科学城保利房地产有 限公司（“科学城”）	控股子公司	广州市	房地产开发	5,000	房地产开发、经 营等	3,000	60.00		是
3. 广州市佳利装饰工程有限 公司（“佳利装饰”）	控股子公司	广州市	装饰、设计	2,400	室内装修、装饰 设计等	1,200	50.00	25.42	是
4. 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
5. 广州保利荔城房地产开发 有限公司（“保利荔城”） *1-1	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
6. 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
7. 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
8. 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
9. 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
10. 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
11. 广州保利地产代理有限公 司（“保利代理”）*3-1	控股子公司	广州市	房地产销售代 理	1,000	房地产销售策 划、代理务	600	60.00		是
12. 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
13. 广州富力建筑设计有限公 司（“富力设计”）	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
14. 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

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	直接投资额	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)	是否合并报表
15. 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	9,500	95.00	5.00	是
16. 佛山市顺德区保利房地产有限公司(“顺德保利”)	控股子公司	佛山市	房地产开发	2,000	房地产开发经营等			100.00	是
17. 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	房地产开发经营等	2,801	51.00		是
18. 保利(阳江)房地产开发有限公司(“阳江保利”) *1-3	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
19. 广州怡顺房地产开发有限公司(“广州怡顺”) *1-4	全资子公司	广州市	房地产开发	USD5176	房地产开发经营等			100.00	是
20. 广州市金地房地产开发有限公司(“广州金地”) *1-2	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
21. 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	房地产开发经营业务等	4,000	80.00		是
22. 长沙永峰生态动物园建设开发有限公司(“长沙永峰”) *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
23. 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
24. 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
25. 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	1,000	房地产开发与经营等			70.00	是
26. 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
27. 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	300	物业管理等			90.00	是
28. 武汉庙山腾飞物业发展有限公司(“武汉庙山”)	控股子公司	武汉市	房地产开发	3,000	房地产开发经营等			100.00	是
29. 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

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	直接投资额	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)	是否合并报表
30. 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
31. 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
32. 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
33. 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	房地产开发与经营等			100.00	是
34. 保利（天津）房地产开发有限公司（“天津保利”）*1-5	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
35. 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
36. 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
37. 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
38. 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
39. 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
40. 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
41. 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
42. 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	房地产开发与经营等			85.00	是
43. 上海保利建壘房地产有限公司（“上海建壘”）*1-6	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
44. 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
45. 保利（沈阳）房地产开发	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

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	直接投资额	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)	是否合并报表
有限公司（“保利沈阳”）									
46. 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
47. 保利物业管理沈阳有限公司（“沈阳物业”）*3-3	控股子公司	沈阳市	物业管理	300	物业管理等	-		100.00	是
48. 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
49. 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
50. 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
51. 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	房地产开发经营等	1,000	100.00		是
52. 丹东保利天赐房地产开发有限公司（“丹东保利”）*1-7	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
53. 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
54. 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
55. 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
56. 重庆盛创鑫浩房地产开发有限责任公司（“重庆盛创”）	控股子公司	重庆市	房地产开发	2,000	房屋开发等			99.00	是
57. 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业务	HKD100	房地产销售及租赁代理业务等	HKD100	100.00		是
58. 沈阳恒富房地产开发有限公司（“沈阳恒富”）	控股子公司	沈阳市	房地产	USD4000	房地产开发与经营等			100.00	是
59. 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	商业房地产开发经营、物业管理等	2,250	75.00		是
60. 南昌铭雅欧洲城实业有限	控股子公司	南昌市	房地产及体育	USD2500	房地产开发及体	USD1500	60.00		是

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	直接投资额	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)	是否合并报表
公司（“南昌铭雅”）					育健身中心、旅游开发等				
61. 南昌凯斯物业管理有限公司（“南昌凯斯”）	控股子公司	南昌市	物业管理	121.33	物业管理等			100.00	是
62. 南昌雅高实业有限公司（“南昌雅高”）	控股子公司	南昌市	体育场馆管理服务	60.68	体育场馆及健身活动中心管理服务			100.00	是
63. 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
64. 保利（青岛）实业有限公司（“保利青岛”）*1-8	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
65. 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
66. 长春市轻轨六合房地产开发有限公司（“长春六合”）*3-2	控股子公司	长春市	房地产开发	10,000	房地产开发经营等	8,000	80.00		是
67. 保利（长春）恒富房地产开发有限公司（“长春恒富”）*1-9	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
68. 保利（长春）物业管理有限公司（“长春物业”）*1-10	控股子公司	长春市	物业管理	50	物业管理等			100.00	是
69. 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	房地产开发经营等	17,000	85.00		是
70. 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	房地产开发经营等			100.00	是
71. 成都市新都区保利投资有限公司（“新都保利”）*1-11	控股子公司	成都市	房地产开发	5,000	房地产开发经营等			100	是
72. 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	房地产开发经营等	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保利荔城、广州金地、阳江保利、广州怡顺、天津保利、上海建壘、丹东保利、保利青岛、长春恒富、长春物业、新都保利。具体增加原因为：

*1-1、保利荔城是保利广州于 2008 年 1 月成立的全资子公司，注册资本为 1,000 万元。

*1-2、根据相关股权转让协议，本公司于 2008 年 1 月取得广州金地房地产开发有限公司 100% 股权。2008 年 1 月起，本公司将广州金地纳入财务报表合并范围。

*1-3、阳江保利是本公司于 2008 年 4 月成立的全资子公司，注册资本为 6,000 万元。

*1-4、根据相关股权转让协议，恒利置业于 2008 年 1 月取得广州怡顺房地产开发有限公司 100% 股权。2008 年 1 月起，本公司将广州怡顺纳入财务报表合并范围。

*1-5、天津保利是本公司于 2008 年 1 月成立的全资子公司，注册资本为 10,000 万元。

*1-6、上海建壘是上海建锦于 2008 年 5 月成立的全资子公司，注册资本为 5,000 万元。

*1-7、根据相关股权转让协议，保利沈阳于 2008 年 2 月取得丹东天赐房地产开发有限公司 51% 的股权，并更名为丹东保利天赐房地产开发有限公司。2008 年 2 月起，本公司将丹东保利纳入财务报表的合并范围。2008 年 3 月，丹东保利增加注册资本至 10,000 万元，增资后本公司对丹东保利的持股比例保持不变。

*1-8、保利青岛是本公司于 2008 年 3 月成立的全资子公司，注册资本为 10,000 万元。

*1-9、长春恒富是本公司于 2008 年 5 月成立的全资子公司，注册资本为 5,000 万元。

*1-10、长春物业是长春六合于 2008 年 2 月成立的全资子公司，注册资本为 50 万元。

*1-11、新都保利是保利成都于 2008 年 4 月成立的全资子公司，注册资本为 5,000 万元。

本期合并范围减少的子公司包括北京政泉置业有限公司（简称“政泉公司”）和北京浩泉咨询有限公司（简称“浩泉公司”），原因为：

2008 年 4 月，北京保利与政泉公司原股东北京金浩投资有限公司和北京浩云生物医药科技有限公司（简称“原股东”）及其关联方签订系列协议，原股东明确表示回购北京保利所持有的北京政泉 80% 股权意愿，但无法支付回购款现金人民币 1,371,960,780.00 元，为此，经北京保利、原股东、北京政泉和北京盘古氏投资有限公司（下称：盘古投资）协商，同意原股东将其应付回购款之债务转让给盘古投资履行，据此，盘古投资对北京保利形成人民币 1,371,960,780.00 元的债务；盘古投资自愿将其开发建设并合法拥有的七星摩根广场 A 座写字楼整栋（含地上地下所有面积约 139,356.42 平方米，下称：A 座）房产整体预售给北京保利（预售许可证已批准预售面积 132175.51 平方米），预售价格为人民币 1,371,960,780.00 元，双方已就 A 座预售办理了合同登记。各方同意上述债务与北京保利应付的购房款抵消。自 2008 年 6 月 1 日起的六个月内，盘古投资有权按不高于人民币 15.5718 亿元的价格溢价回购 A 座；双方约定的 A 座交房的最后期限为 2008 年 12 月 1 日。协议约定的债务抵消手续完成后，北京保利将其持有的北京政泉 80% 股权转让给原股东或其指定的第三人。

2008 年 4 月底，北京保利按约定将其持有的政泉公司 80% 股权转让给原股东，至此，北京保利与政泉公司及其控股子公司浩泉公司不再存在股权和控制关系。

（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

本公司持有沈阳盛华 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，本公司对其拥有实际控制权，因而纳入本公司财务报表合并范围。

（3）其他需要说明的事项

*3-1、2008 年 1 月，广州思睿达地产代理有限公司更名为广州保利地产代理有限公司；2008 年 6 月，保利代理增加注册资本到 1000 万元，增资后本公司对保利代理的持股比例不变。

*3-2、根据相关股权转让协议，本公司于 2008 年 4 月取得保利（长春）地产

投资有限公司 20%的股权，并更名为长春市轻轨六合房地产开发有限公司。本次股权转让完成后，本公司对长春六合的持股比例增至 80%。

*3-3、根据相关股权转让协议，2008 年 4 月保利沈阳将其持有的沈阳物业 80%股权转让给辽宁保利，同时沈阳物业增加注册资本至 300 万元，增资后辽宁保利对沈阳物业的持股为 90%，广州物业持股 10%。

*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（原“地铁-保利大埔项目”）	---	房地产开发	---	50%	---	*1
广州保利康桥项目（原“滨江东”合作项目）	---	房地产开发	---	---	51%	*2

*1、2005 年 2 月本公司与广州市地下铁道总公司（以下简称“广州地铁”）签订合作协议，约定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；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。根据合作协议，该项目由本公司负责开发和销售，项目理由本公司委派，本公司对项目拥有实际控制权，因而纳入本公司财务报表合并范围。

*2、2005 年保利广州与广州丰伟房地产开发有限公司（以下简称“广州丰伟”）签订协议，约定共同合作开发广州滨江东项目，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；项目部独立核算，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，因而纳入本公司财务报表合并范围。

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%	

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	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
保利广州	159,030,683.08		
富利建安	100,573,947.78		
科学城	71,337,732.20		
广州天利	77,612,529.78		
保利国贸	41,416,457.62		
金成华	48,015,968.19		
上海保利	45,289,366.13		
上海建乔	10,699,031.40		
保利沈阳	82,416,439.17		
沈阳盛华	21,593,612.46		
辽宁保利	6,493,527.31		
湖南保利	21,994,119.64		
保利博高华	42,653,642.19		
保利包头	49,288,025.23		
长春六合	17,322,208.25		
青岛安信	39,878,865.01		
南昌铭雅	142,967,583.24		
保利成都	28,452,381.12		

5、通过非同一控制下的企业合并取得的子公司情况

(1) 非同一控制下的企业合并商誉的金额及确定方法

子公司全称	子公司类型	商誉	
		金额	确定方法
保利数码	控股子公司	1,779,460.75	初始投资成本大于按持股比例享有的净资产份额
上海建乔	控股子公司	518,996.21	初始投资成本大于按持股比例享有的净资产份额

(2) 本期非同一控制下取得的子公司

子公司名称	购买日子公司公允价值(万元)	公允价值的确认方法
广州金地	4,042.32	按交易价格暂估
广州怡顺	17,545.91	按账面净资产暂估
丹东保利	408.00	按交易价格暂估

* 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。

附注 5. 合并会计报表项目附注

1、货币资金

项 目	期末余额	年初余额
现金	6,884,267.86	4,093,607.83
银行存款	3,582,788,675.69	4,616,792,931.10
其他货币资金*	28,540,230.63	5,105,925.57
合 计	3,618,213,174.18	4,625,992,464.50

*其他货币资金主要是保函保证金、信用卡存款等。

2、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	1,003,622.40	1,873,951.20
4. 衍生金融资产		
5. 其他		
合 计	1,003,622.40	1,873,951.20

本项目系公司所持有的韶能股份股票。

3、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	0.74	1,500,000.00	13.00	1,500,000.00	0.80	1,500,000.00	13.99
其他不重大应收款项	200,723,962.37	99.26	10,036,198.12	87.00	184,475,091.27	99.20	9,223,754.56	86.01
合 计	202,223,962.37	100.00	11,536,198.12	100.00	185,975,091.27	100.00	10,723,754.56	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	190,944,272.47	94.42	9,547,213.62	148,378,194.62	79.78	7,418,909.72
一至二年	7,498,960.40	3.71	374,948.02	35,029,465.55	18.84	1,751,473.28
二至三年	2,226,509.50	1.10	111,325.48	1,061,220.00	0.57	53,061.00
三年以上	1,554,220.00	0.77	1,502,711.00	1,506,211.10	0.81	1,500,310.56
合计	202,223,962.37	100.00	11,536,198.12	185,975,091.27	100.00	10,723,754.56

(3) 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:

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款时间	欠款原因	计提坏账金额	计提坏账比例 (%)	计提坏账原因
南方航空集团		1,500,000.00	3 年以上		1,500,000.00	100	收回难度较大
合计	--	1,500,000.00	--	--	1,500,000.00	--	--

(4) 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	10,723,754.56	812,443.56				11,536,198.12

(5) 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	31,246,778.28	15.45	33,658,461.28	18.10

(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。

4、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	4,412,658,227.74	69.46	4,848,456,481.87	75.88
一至二年	1,139,469,190.30	17.94	1,482,697,672.61	23.20
二至三年	777,434,990.00	12.24	42,556,369.55	0.67
三年以上	23,068,080.90	0.36	16,100,000.00	0.25
合 计	6,352,630,488.94	100.00	6,389,810,524.03	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。

5. 应收股利

被投资单位名称	期末余额	年初余额
韶能股份	3,564.00	3,564.00
合 计	3,564.00	3,564.00

6. 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					1,058,720,295.94	76.73	18,981,946.02	54.17
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	304,087,260.42	100	15,204,363.02	100	321,156,943.93	23.27	16,057,847.20	45.83
合 计	304,087,260.42	100	15,204,363.02	100	1,379,877,239.87	100.00	35,039,793.22	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	215,481,813.23	70.86	10,774,090.66	1,282,867,628.48	92.97	30,189,312.65
一至二年	48,151,888.77	15.83	2,407,594.44	25,451,376.46	1.84	1,272,568.82
二至三年	17,556,838.01	5.77	877,841.90	27,278,809.22	1.98	1,363,940.46
三年以上	22,896,720.41	7.53	1,144,836.02	44,279,425.71	3.21	2,213,971.29
合 计	304,087,260.42	100.00	15,204,363.02	1,379,877,239.87	100.00	35,039,793.22

(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	35,039,793.22		853,484.18	18,981,946.02	19,835,430.20	15,204,363.02

本期转销数 18,981,946.02 是因为政泉公司本期不纳入本公司财务报表的合并范围,该公司原计提的坏账准备于本期起不再包含在本公司的合并财务报表中。

(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	91,437,897.00	30.07	1,074,921,284.87	77.90

(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。

7、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	23,691,631.83		23,691,631.83	21,046,443.98		21,046,443.98
低值易耗品	341,380.57		341,380.57	24,694.57		24,694.57
开发成本	35,039,797,239.31		35,039,797,239.31	25,837,940,321.55		25,837,940,321.55
开发产品	1,805,995,697.68		1,805,995,697.68	2,225,353,795.95		2,225,353,795.95
合 计	36,869,825,949.39		36,869,825,949.39	28,084,365,256.05		28,084,365,256.05

本公司存货主要是开发产品及开发成本，其成本均低于可变现净值，无需计提存货跌价准备。

(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	4,870,798.14			4,870,798.14
广州保利红棉花园	2001.12	5,547,885.54	7,350.00		5,555,235.54
广州保利大厦	2005.04	3,837,786.00	152,706.45		3,990,492.45
广州保利花园一期	2004.02	1,767,249.50		862,734.18	904,515.32
广州保利花园二期	2006.12	58,291,320.29	6,415,973.25	12,876,960.00	51,830,333.54
广州保利白云山庄	2002.12	4,455,482.10			4,455,482.10
广州保利百合花园一期	2005.04	4,246,436.88	408,052.90	548,333.50	4,106,156.28
广州保利百合花园二期	2007.04	8,396,634.18	6,696,682.44		15,093,316.62
广州保利香樟花园	2005.11	23,909,999.99			23,909,999.99
广州保利海棠花园	2006.06	3,199,286.59	1,245,070.96		4,444,357.55
广州保利国际广场	2007.03	868,467,282.40		14,221,372.80	854,245,909.60
广州保利林海山庄	2009.12	8,985,788.01	129,848,019.85	130,702,318.22	8,131,489.64
广州保利林语山庄	2009.06	33,500,912.88			33,500,912.88
广州保利心语花园	2009.12		144,746,760.00	142,775,640.00	1,971,120.00
广州保利康桥	2008.12		278,776,562.40	218,479,817.71	60,296,744.69
广州保利麓苑大厦	2007.09	115,874,906.89		25,707,210.44	90,167,696.45
广州保利紫薇花园	2009.12	2,438,877.11			2,438,877.11
南海保利水城	2009.06		820,225,523.20	775,014,166.46	45,211,356.74
沈阳保利花园	2010.06	40,646,744.42	119,381,897.32	135,465,703.45	24,562,938.29
沈阳保利海棠花园	2007.06	16,323,716.75		4,277,629.50	12,046,087.25
沈阳保利百合花园	2009.12	147,144,391.24		117,795,755.55	29,348,635.69
北京保利欣苑	2005.07	5,479,211.20			5,479,211.20
北京保利蔷薇苑	2007.11	28,387,759.67	1,312,575.48		29,700,335.15
北京保利垄上别墅	2010.06	57,083,610.95	86,832,193.00	94,554,721.00	49,361,082.95
武汉保利花园	2006.12	19,911,419.61	27,175,538.01		47,086,957.62
武汉保利十二橡树庄园	2010.06	52,739,495.92		48,437,924.72	4,301,571.20
长沙今利园	2002.12	5,034,308.13			5,034,308.13
长沙保利苑	2002.01	239,095.71			239,095.71
湖南文化大厦	2004.01	14,300,099.28	34,128.42	12,166,964.01	2,167,263.69
长沙保利润峰云墅	2010.06	141,012,952.80		62,465,595.20	78,547,357.60
上海保利十二橡树庄园	2008.06		210,191,884.87	195,656,366.19	14,535,518.68
上海保利香槟苑	2008.12		268,458,011.09	226,673,578.85	41,784,432.24
重庆保利高尔夫花园	2010.06	228,489,758.00		191,077,467.00	37,412,291.00
重庆保利香槟花园	2009.12	244,484,074.80		157,866,436.00	86,617,638.80
包头百合花园	2009.12		187,026,608.63	187,026,608.63	
南昌保利国际高尔夫花园		76,286,510.97	120,757,489.47	74,397,822.60	122,646,177.84
合 计		2,225,353,795.95	2,409,693,027.74	2,829,051,126.01	1,805,995,697.68

账面价值合计为 725,757,731.70 元的保利国际广场等项目已作抵押，具体见附注 11 资产抵押。

(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	2006.03	2009.06	70,100.00	264,722,275.44	83,077,286.08		347,799,561.52
2	广州保利林海山庄	2006.04	2009.12	69,100.00	222,507,199.46	128,554,429.32	129,848,019.85	221,213,608.93
3	广州保利香雪山	2007.05	2010.3	214,366.00	1,120,405,806.26	205,155,917.43		1,325,561,723.69
4	广州保利西子湾	2007.08	2008.6	95,000.00	499,072,277.47	185,491,981.39		684,564,258.86
5	广州番禺石楼镇项目	2008.09	2010.05	70,184.00	376,476,843.43	35,570,948.78		412,047,792.21
6	广州保利西海岸	2008.11	2011.12	739,600.00	1,288,657,691.11	1,722,561,413.46		3,011,219,104.57
7	广州保利好望角	2009.01	2010.6	22,900.00		111,999,106.67		111,999,106.67
8	科学城总部用地	---	---	---		21,167,598.89		21,167,598.89
9	广州保利林语山庄	2004.12	2009.06	132,900.00	299,869,649.02	127,071,118.54		426,940,767.56
10	广州保利世贸中心	2007.08	2010.06	388,742.00	1,104,897,186.49	786,595,721.49		1,891,492,907.98
11	广州保利心语花园	2006.03	2009.12	109,271.00	409,762,040.80	191,754,737.80	144,746,760.00	456,770,018.60
12	广州保利 V 座 (原珠江新城 F2-2 项目)	2008.11	2011.12	97,612.00	80,841,737.65	16,394,942.90		97,236,680.55
13	广州 A4 项目	2009.1	2010.12	151,379.00	506,278,082.00	491,625.00		506,769,707.00
14	广州保利康桥	2006.01	2008.12	39,018.00	225,019,097.34	56,222,463.07	278,776,562.40	2,464,998.01
15	广州昌岗中路项目	2009.01	2010.12	37,600.00	195,098,500.00	5,904,191.00		201,002,691.00
16	广州保利增城荔城项目	2008.11	2010.11	37,067.00	131,197,000.00	5,444,704.34		136,641,704.34
17	广州保利紫薇花园	2006.03	2010.6	48,471.00	142,345,810.94	21,230,685.23		163,576,496.17
18	佛山容桂项目	2008.09	2010.11	91,245.00	280,160,000.00	7,592,522.87		287,752,522.87
19	南海保利水城	2006.05	2009.06	220,436.00	727,839,149.87	447,444,076.17	820,225,523.20	355,057,702.84
20	南海保利花园	2007.09	2010.6	247,693.00	1,040,464,285.21	241,778,783.78		1,282,243,068.99
21	佛山保利星座	2008.11	2010.11	56,696.00	266,112,500.00	8,601,003.36		274,713,503.36
22	广州天利广场	2008.11	2010.05	54,425.00	329,159,989.65	1,448,026.14		330,608,015.79
23	广州中环广场	2007.11	2010.06	162,359.00		397,336,561.97		397,336,561.97
24	广州科贸园	2008.11	2010.06	36,298.00		158,695,788.86		158,695,788.86
25	沈阳保利花园	2004.03	2010.06	248,300.00	515,641,537.40	366,375,229.41	119,381,897.32	762,634,869.49
26	沈阳保利百合花园	2006.08	2009.12	80,900.00	209,172,092.55	79,849,400.85		289,021,493.40
27	沈阳保利上林湾	2007.09	2009.12	156,200.00	429,454,801.71	130,455,533.09		559,910,334.80
28	丹东宾馆沟项目	2008.01	2011.12	133,000.00		57,092,846.00		57,092,846.00
29	沈阳保利心语花园	2008.09	2011.12	198,600.00	336,702,360.00	10,228,075.01		346,930,435.01
30	沈阳保利十二橡树庄园	2008.01	2010.12	55,070.00	139,115,700.00	19,445,041.06		158,560,741.06
31	包头保利花园	2006.07	2010.06	243,000.00	402,290,069.69	152,077,541.52		554,367,611.21
32	包头保利百合花园	2006.11	2009.12	43,200.00	160,340,718.02	26,685,890.61	187,026,608.63	-
33	包头南海公园项目	---	---	---	101,670,847.94	35,090,409.00		136,761,256.94
34	包头保利香槟花园	2008.11	2011.07	177,492.00	419,200,300.00	13,447,812.00		432,648,112.00
35	北京保利垄上别墅	2004.12	2010.6	173,100.00	289,215,049.45	48,085,750.27	86,832,193.00	250,468,606.72
36	北京保利百合花园	2008.04	2010.07	171,600.00	1,080,008,142.00	72,437,081.33		1,152,445,223.33
37	北京保利西山林语	2006.07	2011.12	799,000.00	215,417,536.01	260,361,542.55		475,779,078.56
38	北京保利香槟花园	2007.05	2008.12	43,599.00	276,218,740.09	63,262,901.05		339,481,641.14
39	北京政泉花园	---	---	---	2,237,344,700.61	-2,237,344,700.61		-
40	北京保利嘉园	2008.02	2010.08	180,382.00	941,248,611.00	80,633,166.78		1,021,881,777.78
41	北京密云项目	---	---	---	148,516,699.89	9,249,582.00		157,766,281.89
42	天津上河雅颂	2008.08	2011.6	354,400.00		942,524,259.42		942,524,259.42
43	上海保利香槟苑	2005.01	2010.12	110,521.00	418,132,629.33	29,115,834.00	268,458,011.09	178,790,452.24
44	上海保利十二橡树庄园	2005.05	2008.6	57,400.00	87,851,474.23	122,340,410.64	210,191,884.87	-
45	上海海上五月花	2007.09	2010.12	177,382.00	715,543,276.09	170,948,700.86		886,491,976.95
46	上海保利西子湾	2007.06	2010.05	210,918.00	655,058,704.49	143,827,693.26		798,886,397.75
47	上海南汇康桥项目	2008.11	2010.12	142,994.00		83,316,777.00		83,316,777.00
48	武汉保利十二橡树庄园	2007.04	2010.6	90,000.00	157,583,169.37	127,558,404.95		285,141,574.32
49	武汉保利心语花园	2007.09	2010.12	326,000.00	1,141,783,412.77	201,983,581.51		1,343,766,994.28
50	武汉保利圆梦花园	2008.09	2013.09	462,200.00	319,651,869.09	14,392,386.05		334,044,255.14
51	岳阳保利洞庭东岸	2007.09	2009.12	38,600.00	190,552,583.01	44,759,503.37		235,312,086.38
52	长沙保利花园一期	2007.06	2009.12	32,100.00	88,193,875.64	22,928,331.87		111,122,207.51
53	长沙保利润峰云墅	2006.06	2010.6	76,300.00	87,532,126.93	96,020,012.86		183,552,139.79
54	长沙保利花园二期	2009.02	2011.05	73,015.00		220,009,945.56		220,009,945.56
55	长沙绿之城	2009.03	2012.12	395,033.00		200,200,000.00		200,200,000.00
56	重庆保利高尔夫花园	2005.06	2010.06	240,700.00	475,354,096.22	268,654,246.35		744,008,342.57
57	重庆保利香槟花园	2005.12	2009.12	149,200.00	82,703,794.42	235,334,731.79		318,038,526.21

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
58 重庆保利国宾上院	2007.06	2008.12	26,623.00	148,147,841.78	37,305,243.73		185,453,085.51
59 重庆保利金岛花园	2008.01	2010.12	25,001.00	71,950,293.00	-		71,950,293.00
60 长春保利罗兰香谷	2008.06	2010.06	210,800.00	527,406,774.87	47,096,196.23		574,502,971.10
61 长春保利净月项目	2008.11	2011.04	43,473.00		95,000,000.00		95,000,000.00
62 南昌国际高尔夫花园	----	----	----	696,525,917.84	117,363,453.25	120,757,489.47	693,131,881.62
63 成都保利公园 198	2008.04	2011.12	191,700.00	236,987,643.00	250,787,334.30		487,774,977.30
64 成都石象湖项目	----	----	---	77,699,619.81	9,237,627.06		86,937,246.87
65 上海叶上海项目	2008.09	2011.11	536,965.00	648,471,289.00	2,696,679,015.90		3,345,150,304.90
66 杭州保利东湾	2008.09	2011.12	465,400.00	1,598,364,902.16	761,916,705.29		2,360,281,607.45
67 青岛保利百合花园	2008.01	2010.12	104,925.00		473,782,735.88		473,782,735.88
合计				25,837,940,321.55	1,156,810,1867.59	2,366,244,949.83	35,039,797,239.31

账面价值合计为 4,134,947,114.04 元的北京保利西山林语等项目已作抵押,具体见附注 11 资产抵押。

(4) 资本化利息

报告期内资本化利息金额合计 586,258,499.47 元,占利息支出总额的 99.74%。

8、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
保利财务有限公司(“保利财务”)	10%	10%
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%

(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
保利财务	35,000,000.00		35,000,000.00	35,000,000.00	
新保利大厦	10,751,229.53	10,751,229.53		10,751,229.53	
合计	45,751,229.53	10,751,229.53	35,000,000.00	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*	30,000.00					
合计	30,000.00					

*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	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	30	30	854,411.13	1,934,043.31	-1,079,632.18	151,800.00	-126,046.25	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。

9、投资性房地产

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、原价合计	71,576,416.75	5,107,247.70	535,737.34	76,147,927.11
1.房屋、建筑物	71,576,416.75	5,107,247.70	535,737.34	76,147,927.11
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	5,793,110.78	1,198,544.71		6,991,655.49
1.房屋、建筑物	5,793,110.78	1,198,544.71		6,991,655.49
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	65,783,305.97	3,908,702.99	535,737.34	69,156,271.62
1.房屋、建筑物	65,783,305.97	3,908,702.99	535,737.34	69,156,271.62
2.土地使用权				

账面价值为 8,864,679.20 元的广州保利山庄酒店已作抵押，具体见附注 11 资产抵押。账面原值 13,000,800.19 元的广州保利百合商务楼和 2850 万元的华普广场产权手续正在办理中。

10、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:	177,497,715.78	14,172,967.10	11,679,179.00	179,991,503.88
其中: 房屋及建筑物	25,855,447.69			25,855,447.69

运输设备	56,802,299.46	7,214,480.44	2,309,621.00	61,707,158.90
办公设备	25,880,183.77	6,086,613.94	108,558.00	31,858,239.71
其他设备	68,959,784.86	871,872.72	9,261,000.00	60,570,657.58
二、累计折旧合计:	36,316,356.30	9,382,675.82	2,732,628.36	42,966,403.76
其中:房屋及建筑物	3,612,438.02	646,970.48		4,259,408.50
运输设备	14,920,074.60	2,961,599.87	2,182,966.24	15,698,708.23
办公设备	10,366,617.69	2,757,335.60	40,307.12	13,083,646.17
其他设备	7,417,225.99	3,016,769.87	509,355.00	9,924,640.86
三、固定资产净值合计	141,181,359.48	4,790,291.28	8,946,550.64	137,025,100.12

固定资产本期增加额中无在建工程转入。本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。上述固定资产无抵押、担保情况。

11. 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

期末对商誉进行测试，未发现存在商誉减值情况。

12、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
保利山庄酒店装修 及设备支出	20,948,077.67	1,978,429.55		1,978,429.55	20,948,077.67		

办公楼装修等	10,976,475.87	9,040,607.50	1,039,293.00	1,069,556.94	1,966,132.31	9,010,343.56	
合 计	31,924,553.54	11,019,037.05	1,039,293.00	3,047,986.49	22,914,209.98	9,010,343.56	

13、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	14,272,957.55		8,220,706.29	6,052,251.26
股权投资差额	2,658,297.65			2,658,297.65
内部未实现收益	13,594,040.00	8,681,547.72		22,275,587.72
预计负债等	9,562,128.32		8,824,571.07	737,557.25
合 计	40,087,423.52	8,681,547.72	17,045,277.36	31,723,693.88

14、资产减值准备明细

项 目	年初余额	本年计提	本年减少			期末余额
			转回	转销	合计	
一、坏账准备	45,763,547.78	812,443.56	853,484.18	18,981,946.02	19,835,430.20	26,740,561.14
二、存货跌价准备						
三、可供出售金融资产减值准备						
四、持有至到期投资减值准备						
五、长期股权投资减值准备						
六、投资性房地产减值准备						
七、固定资产减值准备						
八、工程物资减值准备						
九、在建工程减值准备						
十、生产性生物资产减值准备						
其中：成熟生产性生物资产减值准备						
十一、油气资产减值准备						
十二、无形资产减值准备						
十三、商誉减值准备						
合 计	45,763,547.78	812,443.56	853,484.18	18,981,946.02	19,835,430.20	26,740,561.14

15、短期借款

项 目	期末余额	年初余额
抵押借款	150,000,000.00	213,500,000.00
保证借款	254,872,800.00	404,609,200.00
合 计	404,872,800.00	618,109,200.00

以上借款不存在逾期未还情况。抵押借款详见附注 11 资产抵押。

16、应付票据

项 目	期末余额	年初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	8,835,609.60	
合 计	8,835,609.60	

17、应付账款：

项 目	期末余额	年初余额
金 额	1,211,234,933.52	1,113,131,987.52

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。

18、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	8,819,565,982.46	82.86	9,294,396,962.21	84.96
一至二年	1,762,972,242.28	16.56	1,587,431,633.19	14.51
二至三年	15,943,748.00	0.15	18,623,006.33	0.17
三年以上	45,941,328.00	0.43	39,403,750.00	0.36
合 计	10,644,423,300.74	100.00	10,939,855,351.73	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	7,522,957.63	7,815,983.63	2006.12	100.00
广州保利北京大厦	290,210.05	290,210.05	2001.09	99.00
广州保利国际广场	106,870,750.00	111,188,667.00	2007.03	100.00
广州保利林海山庄	487,833,100.00	375,836,337.00	2009.12	92.00
广州百合花园二期	1,600,204.00	1,530,204.00	2007.04	99.00
广州保利中心	217,734,029.39		2009.06	83.60
广州保利香雪山	374,952,191.00		2010.3	61.40
广州保利西子湾	479,652,651.00		2008.6	70.00
广州保利心语花园	1,012,225,278.50	963,268,130.00	2009.12	84.24
广州保利康桥	132,877,134.00	633,345,191.00	2008.12	65.89
广州保利林语山庄	655,590,396.97	503,766,029.37	2009.06	89.00
广州保利麓苑	18,349,888.10	25,184,233.10	2007.09	99.00
广州保利紫薇花园	208,415,468.01	198,843,658.00	2010.6	97.79
南海保利水城		1,410,218,429.83	2009.06	100.00
南海保利花园	808,487,046.23	178,701,525.98	2010.6	72.63
武汉保利花园	10,033,886.40	6,452,398.40	2006.12	99.42
武汉保利十二橡树庄园	128,507,302.00	32,769,183.00	2010.6	92.12
武汉保利心语花园	325,053,570.00	169,814,532.00	2010.12	63.56
湖南文化大厦	1,716,055.00	1,908,234.00	2004.01	92.50
长沙保利闽峰云墅	66,111,562.00	88,624,104.00	2010.6	47.61
岳阳保利洞庭东岸	99,265,750.00	26,135,044.00	2009.12	77.49
长沙保利花园一期	50,903,709.00	318,40	2009.12	92.00
沈阳保利花园	485,389,443.72	303,582,832.90	2010.06	86.00
沈阳保利百合花园	299,489,008.00	352,103,979.00	2009.12	63.00
沈阳保利海棠花园	319,338.58	2,973,219.00	2007.06	100.00
沈阳保利上林湾	243,350,154.00	104,068,358.40	2009.12	27.17
北京保利垄上别墅	20,213,208.00	197,298,482.00	2010.6	100.00
北京政泉花园	--	2,095,511,263.00	--	--
北京保利蔷薇花园	4,358,436.00	3,816,454.00	2007.11	96.96
北京保利香槟花园	282,619,315.00	179,444,418.00	2008.12	71.88
北京保利西山林语	389,639,751.00		2011.12	21.17

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
北京保利百合花园	267,438,793.00		2010.07	29.73
重庆保利香槟花园	407,017,621.42	511,839,356.74	2009.12	80.12
重庆保利高尔夫花园	703,600,388.55	574,236,812.62	2010.06	75.94
重庆保利国宾上院	218,861,120.00		2008.12	61.30
南昌国际高尔夫花园	84,501,815.43	124,065,071.85	--	76.08
上海保利十二橡树庄园	1,214,098.00	295,907,514.42	2008.6	98.50
上海保利香槟苑	2,480,314.00	262,934,793.00	2010.12	91.06
上海保利西子湾	686,191,012.95	281,054,909.33	2010.05	78.10
上海海上五月花	659,270,112.00	283,113,885.50	2010.12	76.17
包头保利花园	488,375,392.71	333,992,649.71	2010.06	62.85
包头保利百合花园	6,635,195.10	197,897,187.10	2009.12	91.79
长春保利罗兰香谷	82,601,322.00		2010.06	78.60
合计	10,527,558,978.74	10,839,533,280.93		

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。

19、应付职工薪酬：

项目	年初余额	本年增加	本年支付	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	4,573,916.42	145,662,635.41	146,306,575.56	3,929,976.27
二、职工福利费		11,726,406.91	4,851,578.64	6,874,828.27
三、社会保险费	795,212.18	8,685,713.73	8,699,437.84	781,488.07
其中：1. 医疗保险费	222,138.64	2,502,422.90	2,467,847.60	256,713.94
2. 基本养老保险费	515,002.53	5,556,415.21	5,592,969.30	478,448.44
3. 年金缴费				
4. 失业保险费	34,671.18	455,028.88	458,422.84	31,277.22
5. 工伤保险费	16,442.27	122,232.67	125,621.38	13,053.56
6. 生育保险费	6,957.56	49,614.07	54,576.72	1,994.91
四、住房公积金	150,092.55	3,625,608.70	3,684,614.60	91,086.65
五、工会经费和职工教育经费	5,189,237.47	3,288,717.84	497,332.02	7,980,623.29

项 目	年初余额	本年增加	本年支付	期末余额
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿				
八、其他	3,952.92	255,416.39	259,369.31	
其中：以现金结算的股份支付				
合 计	10,712,411.54	173,244,498.98	164,298,907.97	19,658,002.55

20、应交税费：

项 目	期末余额	年初余额	计缴标准
营业税	-378,457,408.72	-331,366,696.16	3%、5%或 20%
城建税	-22,980,060.85	-20,662,422.94	流转税的 1%-7%
教育费附加	-11,464,058.96	-9,965,841.53	流转税的 3%
企业所得税	96,214,877.88	162,484,321.84	
土地增值税	-1,038,594.85	-32,276,847.88	
其他税金	-1,351,188.99	-1,219,961.46	
合 计	-319,076,434.49	-233,007,448.13	

21、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	1,761,403,015.34	49.34	3,407,948,774.00	86.06
一至二年	1,211,655,666.80	33.94	154,481,503.59	3.90
二至三年	464,759,718.42	13.02	283,409,263.27	7.16
三年以上	131,786,453.48	3.70	114,200,000.00	2.88
合 计	3,569,604,854.04	100.00	3,960,039,540.86	100.00

(2) 其中欠持股 5%以上（含 5%）股东款明细内容如下：

债权单位名称	金 额	借款时间	借款原因
保利集团	717,521,078.04	1-3 年	最终控股股东提供资金及未付的资金占用费
保利南方	598,451,477.78	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	717,521,078.04	最终控股股东提供资金及未付的资金占用费
保利南方	598,451,477.78	控股股东提供资金及未付的资金占用费

22、一年到期的长期负债：

借款类型	期末余额	年初余额
保证借款	2,309,090,000.00	1,213,370,000.00
抵押借款	1,352,850,000.00	1,287,990,000.00
合 计	3,661,940,000.00	2,501,360,000.00

关联方为本公司借款担保详见附注 8。

抵押借款附注详见附注 11 资产抵押。

23、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	950,000,000.00		950,000,000.00			1,100,000,000.00
质押借款						86,150,000.00
保证借款	9,480,850,000.00	5,070,850,000.00	4,410,000,000.00			5,861,000,000.00
抵押借款	3,644,000,000.00	1,550,000,000.00	355,000,000.00	768,000,000.00	971,000,000.00	1,991,000,000.00
合 计	14,074,850,000.00	6,620,850,000.00	5,715,000,000.00	768,000,000.00	971,000,000.00	9,038,150,000.00

关联方为本公司借款担保详见附注 8。

抵押借款附注详见附注 11 资产抵押。

24、预计负债

项 目	期末余额	年初余额
延迟交楼违约金	2,950,229.03	3,205,405.16
合 计	2,950,229.03	3,205,405.16

25、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	336,391.02		217,582.19	118,808.83
股份制改组时评估增值 调账应计所得税*1	1,695,186.18		211,898.29	1,483,287.89
被收购企业计税价值同 公允价值差异的递延所 得税负债*2	106,606,938.61	43,864,771.16		150,471,709.77
合 计	108,638,515.81	43,864,771.16	429,480.48	152,073,806.49

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

*2 本期收购广州怡顺形成的非同一控制下企业合并的被合并企业计税价值同公允价值的递延所得税负债 43,864,771.16 元。

26、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	600,459,044.00	600,459,044.00		1,200,918,088.00
其他内资持股	99,770,478.00	99,770,478.00		199,540,956.00
网下配售股份				
有限售条件的流通股份合计	700,229,522.00	700,229,522.00		1,400,459,044.00
二、无限售条件的流通股份				
1. 境内上市的人民币普通股	525,942,071.00	525,942,071.00		1,051,884,142.00
无限售条件的股份合计	525,942,071.00	525,942,071.00		1,051,884,142.00
三、股份总数	1,226,171,593.00	1,226,171,593.00		2,452,343,186.00

*根据公司 2007 年度股东大会决议，2008 年 3 月 11 日公司按截止 2007 年 12 月 31 日总股数 1,226,171,593.00 股为基数以资本公积金每 10 股转增 10 股，转增后总股本增加至 2,452,343,186.00 股。新增股本业经大信会计师事务所有限公司出具大信京验字[2008]第 0004 号验资报告验证。

27、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*	8,007,082,215.55		1,226,171,593.00	6,780,910,622.55
其他资本公积	18,512,424.95			18,512,424.95
合 计	8,025,594,640.50		1,226,171,593.00	6,799,423,047.50

*见附注 5、26 股本。

28、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	208,477,780.81			208,477,780.81
其中：法定公积金	208,477,780.81			208,477,780.81
任意盈余公积				
合 计	208,477,780.81			208,477,780.81

29、未分配利润

项 目	期末余额
归属于母公司的净利润	1,034,011,936.73
加：年初未分配利润	2,465,000,135.76
减：提取盈余公积	
减：应付普通股股利	85,832,011.51
未分配利润	3,413,180,060.98

30、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	5,380,376,671.69	2,096,355,233.60

其他业务收入	953,913.43	2,476,809.09
合 计	5,381,330,585.12	2,098,832,042.69

(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	5,221,976,360.35	2,819,358,767.04	1,969,436,429.59	1,187,242,699.07
其他	158,400,311.34	37,859,111.94	126,918,804.01	76,209,324.71
合 计	5,380,376,671.69	2,857,217,878.98	2,096,355,233.60	1,263,452,023.78

其他收入系建筑、装饰、租赁、物业管理、销售代理等收入。

(3) 分地区主营业务

见附注 7、分部报告。

(4) 本公司前五名客户销售收入总额为 73,575,130.00 元，占全部销售收入的比例为 1.37%。

31、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	307,902,235.93	119,160,960.23	3%、5%或 20%
城建税	19,191,579.03	8,096,994.18	按流转税的 1%-7%
教育费附加	8,996,820.53	3,658,212.56	按流转税的 3%
土地增值税	261,707,086.15	86,300,679.61	
其他	3,189,252.72	1,959,238.34	
合 计	600,986,974.36	219,176,084.92	--

32、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	-41,040.62	-703,511.29
二、存货跌价损失		
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	-41,040.62	-703,511.29

33、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	-870,328.80	532,224.00
合 计	-870,328.80	532,224.00

34、投资收益

被投资单位	本期发生额	上年同期发生额
政泉公司*	93,913,992.38	80,687,555.56
权益法核算对联营企业确认的投资收益		
合 计	93,913,992.38	80,687,555.56

*根据合作协议，保利北京本期确认对政泉公司的投资净收益 93,913,992.38 元。

35、营业外收入

项 目	本期发生额	上年同期发生额
非流动资产处置利得合计	23,536.80	17,947.24
其中：固定资产处置利得	23,536.80	17,947.24

项 目	本期发生额	上年同期发生额
罚款及违约金收入	561,067.58	265,450.53
其他*	181,853,534.55	330,207.96
合 计	182,438,138.93	613,605.73

*本期收购广州怡顺形成的非同一控制下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营业外收入 175,459,084.65 元。

36、营业外支出

项 目	本期发生额	上年同期发生额
非流动资产处置损失合计	11,027.08	2,146.44
其中：固定资产处置损失	11,027.08	2,146.44
捐赠支出	449,000.00	
其他	421,089.30	652,066.65
合 计	881,116.38	654,213.09

37、所得税：

项 目	本期发生额	上年同期发生额
当期所得税	350,793,693.13	203,276,496.39
递延所得税	43,763,821.46	-257,134.94
合 计	394,557,514.59	203,019,361.45

38、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	194,735,186.30
购房诚意金及代收款项	214,816,059.46
保证金	172,253,774.18
其他	33,488,231.18
合 计	615,293,251.12

39、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	369,558,928.45
期间费用	285,647,042.00
其他	28,553,286.62
合 计	683,759,257.07

40、收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	金 额
新纳入合并范围子公司期初货币资金	22,719,178.54
合 计	22,719,178.54

41、支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	金 额
不再纳入合并范围公司的期初货币资金	57,733,665.06
合 计	57,733,665.06

42、支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	金 额
融资费用	6,312,000.00
合 计	6,312,000.00

43、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	1,435,087,458.92	298,347,598.72
加：资产减值准备	-41,040.62	-703,511.29
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,382,675.82	3,885,162.20
无形资产摊销	489,522.08	58,319.91
长期待摊费用摊销	3,047,986.49	3,111,893.25
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）	-12,509.72	-15,800.80

项 目	本期发生额	上年同期发生额
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）	870,328.80	-532,224.00
财务费用（收益以“-”号填列）	1,530,111.00	1,517,513.34
投资损失（收益以“-”号填列）	-93,913,992.38	-80,687,555.56
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	116,632.49	-220,870.58
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	43,647,188.97	-36,264.36
存货的减少（增加以“-”号填列）	-10,437,526,200.32	-3,242,044,045.54
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	2,403,460,676.80	2,399,127,303.64
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	186,152,733.00	66,493,139.72
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-6,447,708,428.67	-551,699,341.35
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	3,618,213,174.18	1,727,873,387.54
减：现金的期初余额	4,625,992,464.50	920,469,923.72
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,007,779,290.32	807,403,463.82

附注 6. 母公司会计报表附注

1、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	1,500,000.00	3.52	1,500,000.00	42.18	1,500,000.00	2.20	1,500,000.00	31.07

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 (%)
信用风险特征组合后 该组合的风险较大的 应收账款								
其他不重大应收账款	41,128,696.33	96.48	2,056,434.82	57.82	66,550,650.33	97.80	3,327,532.52	68.93
合 计	42,628,696.33	100.00	3,556,434.82	100.00	68,050,650.33	100.00	4,827,532.52	100.00

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：

单位名称	与本公司 关系	欠款金额	欠款 时间	欠款 原因	计提坏账金额	计提坏账比 例 (%)	计提坏账 原因
南方航空集团		1,500,000.00	3 年 以上		1,500,000.00	100%	收回难度 较大
合 计	--	1,500,000.00	--	--	1,500,000.00	--	--

(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	38,902,186.83	91.26	1,945,109.34	50,743,289.83	74.57	2,537,164.49
一至二年				14,807,360.50	21.76	740,368.03
二至三年	2,226,509.50	5.22	111,325.48	1,000,000.00	1.47	50,000.00
三年以上	1,500,000.00	3.52	1,500,000.00	1,500,000.00	2.20	1,500,000.00
合 计	42,628,696.33	100	3,556,434.82	68,050,650.33	100.00	4,827,532.52

(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	4,827,532.52		1,271,097.70		1,271,097.70	3,556,434.82

(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	22,653,345.61	53.14	30,658,216.28	45.05

(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。

2、其他应收款

(1) 其他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 (%)
单项金额重大的其他应收款项	11,285,100,383.56	99.85			10,135,746,445.64	99.56		
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	16,791,277.40	0.15	839,563.87	100	44,688,578.60	0.44	2,234,428.93	100
合计	11,301,891,660.96	100	839,563.87	100	10,180,435,024.24	100.00	2,234,428.93	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	11,301,891,660.96	100	839,563.87	10,180,315,226.09	99.99	2,228,439.02

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 (%)	
一至二年				119,798.15	0.01	5,989.91
二至三年						
三年以上						
合 计	11,301,891,660.96	100	839,563.87	10,180,435,024.24	100.00	2,234,428.93

(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	2,234,428.93		1,394,865.06		1,394,865.06	839,563.87

(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	7,621,896,295.76	67.44	7,370,164,744.96	72.40

(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。

3、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
广州物业	4,614,738.86	4,500,000.00		4,500,000.00	
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	
保利北京	51,035,980.02	301,197,210.30		301,197,210.30	
上海保利	60,865,617.21	60,870,386.26		60,870,386.26	
富利设计	600,000.00	600,000.00		600,000.00	
保利地产会所	2,400,000.00	2,400,000.00		2,400,000.00	
保利沈阳	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00	
科学城	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00	
保利代理	800,635.31	647,853.92	5,400,000.00	6,047,853.92	
德利监理	600,000.00	600,000.00		600,000.00	
保利广州	10,200,000.00	10,200,000.00		10,200,000.00	
金成华	22,500,000.00	22,500,000.00		22,500,000.00	
上海建乔	18,000,000.00	18,000,000.00		18,000,000.00	
沈阳盛华	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	
君兰置业	4,000,000.00	4,000,000.00		4,000,000.00	
华储公司	5,513,643.69	5,513,643.69		5,513,643.69	
保利包头	44,000,000.00	44,000,000.00		44,000,000.00	
重庆投资	97,500,000.00	97,500,000.00		97,500,000.00	
保利华南	94,953,633.62	95,000,000.00		95,000,000.00	
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		50,000,000.00	
佳利装饰	12,000,000.00	12,000,000.00		12,000,000.00	
重庆高尔夫	46,301,526.23	46,301,526.23		46,301,526.23	
保利国贸	51,000,000.00	51,000,000.00		51,000,000.00	
保利地铁大埔项目	65,000,000.00	65,000,000.00		65,000,000.00	
保利会展	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	
辽宁保利	80,000,000.00	80,000,000.00		80,000,000.00	
上海建锦	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	
江西金通泰	22,500,000.00	22,500,000.00		22,500,000.00	
保利博高华	105,000,000.00	105,000,000.00		105,000,000.00	
长春六合	60,000,000.00	60,000,000.00	20,000,000.00	80,000,000.00	
青岛安信	51,000,000.00	51,000,000.00		51,000,000.00	

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
保利成都	170,000,000.00	170,000,000.00		170,000,000.00	
上海建霖	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	
保利西安	700,000.00	700,000.00		700,000.00	
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	
广州天利	82,620,000.00	82,620,000.00		82,620,000.00	
保利财务	35,000,000.00		35,000,000.00	35,000,000.00	
天津保利	100,000,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00	
青岛实业	100,000,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00	
恒利香港	915,200.00		915,200.00	915,200.00	
广州金地	40,423,206.56		40,423,206.56	40,423,206.56	
阳江保利	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	
合计	2,180,694,764.54	2,083,928,700.69	411,738,406.56	2,495,667,107.25	

(2) 本公司的投资变现及投资收益汇回没有重大限制。

4、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	7,061,961.45		2,665,962.76		2,665,962.76	4,395,998.69
二、存货跌价准备						
三、可供出售金融资产减值准备						
四、持有至到期投资减值准备						
五、长期股权投资减值准备						
六、投资性房地产减值准备						
七、固定资产减值准备						
八、工程物资减值准备						
九、在建工程减值准备						
十、生产性生物资产减值准备						
其中：成熟生产性生物资产减值准备						

项目	年初余额	本期计提	本期减少			期末余额
			转回	转销	合计	
十一、油气资产减值准备						
十二、无形资产减值准备						
十三、商誉减值准备						
合计	7,061,961.45		2,665,962.76		2,665,962.76	4,395,998.69

5、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	327,856,493.42	1,110,014,658.00
其他业务收入		
合计	327,856,493.42	1,110,014,658.00

(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	319,747,380.00	159,211,718.70	1,108,167,862.00	638,576,934.15
其他	8,109,113.42	3,145,916.63	1,846,796.00	2,844,131.25
合计	327,856,493.42	162,357,635.33	1,110,014,658.00	641,421,065.40

(4) 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	327,856,493.42	162,357,635.33	1,110,014,658.00	641,421,065.40
合计	327,856,493.42	162,357,635.33	1,110,014,658.00	641,421,065.40

前五名销售合计 39,460,712.00 元，占全部销售收入的比例为 12.04%。

附注 7. 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	2,930,636,301.80	2,246,789,934.38	683,846,367.42	30,763,437,257.26	18,955,003,492.89

	上期	1,946,396,945.16	1,547,909,236.10	398,487,709.06	13,297,098,147.68	8,847,903,586.94
佛山地区	本期	1,544,820,795.00	990,471,532.64	554,349,262.36	3,441,851,273.28	2,951,569,509.62
	上期		6,483,237.15	-6,483,237.15	1,197,627,921.23	1,108,137,377.21
北京地区	本期	199,871,646.55	144,679,096.99	55,192,549.56	7,588,623,202.29	6,509,526,278.09
	上期	224,478,294.67	165,883,261.94	58,595,032.73	6,654,205,135.36	6,022,864,477.00
天津地区	本期		929,998.83	-929,998.83	1,007,646,241.64	910,355,119.98
	上期					
包头地区	本期	245,991,792.30	212,398,678.57	33,593,113.73	1,309,833,004.55	1,200,489,167.29
	上期		2,413,207.79	-2,413,207.79	677,250,258.12	611,197,320.47
上海地区	本期	632,004,615.98	499,004,804.22	132,999,811.76	7,400,736,057.56	6,983,465,363.05
	上期	5,428,554.79	7,604,502.98	-2,175,948.19	1,533,175,741.55	1,353,828,227.42
杭州地区	本期		4,956,556.56	-4,956,556.56	2,399,008,706.28	2,307,496,900.01
	上期					
沈阳地区	本期	362,069,345.37	293,300,335.23	68,769,010.14	2,832,046,103.43	2,354,506,903.36
	上期	170,145,726.15	158,379,756.21	11,765,969.94	1,435,403,383.64	1,181,415,025.73
长春地区	本期		6,622,768.34	-6,622,768.34	983,921,853.90	847,345,859.66
	上期					
重庆地区	本期	618,924,340.80	433,741,277.28	185,183,063.52	3,838,452,229.91	3,289,737,029.96
	上期	261,846,774.76	187,554,777.43	74,291,997.33	2,051,122,853.61	1,797,780,197.99
武汉地区	本期	93,665,210.60	86,688,795.61	6,976,414.99	2,522,054,644.91	2,123,453,534.96
	上期	4,263,867.53	12,970,612.81	-8,706,745.28	1,166,024,439.77	1,054,414,420.10
长沙地区	本期	128,112,019.52	97,146,114.82	30,965,904.70	1,277,964,153.65	1,158,423,706.15
	上期	13,719,100.31	13,064,123.03	654,977.28	708,900,217.75	640,719,853.31
南昌地区	本期	119,488,430.85	99,407,278.19	20,081,152.66	971,980,575.62	781,715,285.07
	上期				36,383,627.93	6,395,324.02
其他地区	本期		3,697,060.47	-3,697,060.47	1,553,228,563.49	1,104,952,372.05
	上期					
小计	本期	6,875,584,498.77	5,119,834,232.13	1,755,750,266.64	67,890,783,867.77	51,478,040,522.14
	上期	2,626,279,263.37	2,102,262,715.44	524,016,547.93	28,757,191,726.64	22,624,655,810.19
公司内各业务分部互相抵销	本期	1,494,253,913.65	1,461,594,674.85	32,659,238.80	20,272,999,943.35	18,046,673,420.66
	上期	527,447,220.68	516,918,495.74	10,528,724.94	7,617,707,100.17	5,785,901,871.08
合计	本期	5,381,330,585.12	3,658,239,557.28	1,723,091,027.84	47,617,783,924.42	33,431,367,101.48
	上期	2,098,832,042.69	1,585,344,219.70	513,487,822.99	21,139,484,626.47	16,838,753,939.11

附注 8. 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			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
保利南方	600,459,044	48.97%	600,459,044				1,200,918,088	48.97%

注：根据公司 2007 年度股东大会决议，2008 年 3 月 11 日公司按截止 2007 年 12 月 31 日总股数 1,226,171,593.00 股为基数以资本公积金每 10 股转增 10 股。

存在控制关系的关联公司除上述公司外，还包括附注 4 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	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*1	占用资金	700,000,000.00	19.61
保利集团*1	资金使用费支出	28,680,360.00	4.88
保利集团*2	担保费	4,000,000.00	100.00
保利南方*3	占用资金	590,500,000.00	16.54
保利南方*3	资金使用费支出	25,438,273.92	4.33
上海三利*4	占用资金	39,000,000.00	1.09
上海三利*4	资金使用费支出	1,526,070.00	0.26
保利财务*5	提供权益性资金	35,000,000.00	100.00
保利建设*6	承建工程	45,598,377.20	0.38

*1、报告期内保利集团向本公司及保利北京提供资金情况如下：

a) 本公司

2007 年 2 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，本期发生资金占用费 8,611,166.00 元，欠付 4,846,722.00 元。

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，本期发生资金占用费 7,152,444.00 元，欠付 4,846,722.00 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）。本期发生资金占用费 12,916,750.00 元，尚欠付 7,827,634.04 元。

*2、保利集团为本公司科学城 P2/P3 项目 8 亿元银行贷款提供担保，年担保费率为 1%，本期发生担保费 4,000,000.00 元尚未支付。

*3、报告期内保利南方向本公司及下属子公司提供资金情况如下：

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 8,611,166.00 元，尚欠付 4,846,722.00 元。

2007 年 3 月，保利南方向本公司提供资金 5 亿元，固定年资金占用费率为 6.5%（期限 1 年），2008 年 2 月本公司偿还 2 亿元，至报告期末尚有 3 亿元未有归还，固定年资金占用费率自 2008 年 2 月 27 日起提高至 7.5%（期限为 1 年）。本期发生资金占用费 12,930,555.00 元，尚欠付

1,145,833.00 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。本期发生资金占用费及手续费共 3,896,552.92 元，其中欠付 1,958,922.78 元。

*4、2004 年 6 月，上海保利和保利上海集团签定了资金占用协议，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 2008 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 1,526,070.00 元，欠付 251,551.00 元。

*5、根据相关投资协议，本公司与保利集团、保利科技有限公司、保利南方、保利（香港）投资有限公司、保利（香港）控股有限公司、瑞士信贷股份有限公司共同出资成立“保利财务有限公司”，注册资本为人民币 3.5 亿元，其中本公司出资 3500 万元，持有保利财务 10%股权。2008 年 3 月保利财务正式成立。

*6、根据北京金成华、保利北京、重庆投资与保利建设签订的工程合同，本期该 3 家公司按照工程进度分别向保利建设支付工程款共 45,598,377.20 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	717,521,078.04	523,528,439.60
其他应付款	保利南方	占用资金及应付的资金使用费	598,451,477.78	799,602,217.92
其他应付款	上海三利	占用资金及应付的资金使用费	39,251,551.00	43,600,342.50

附注 9. 或有事项

1、截止 2008 年 6 月 30 日，本公司为下列公司提供担保：

被担保单位	债务类型	贷款金额	贷款期限
-------	------	------	------

			借款日	还款日
重庆投资	长期借款	200,000,000.00	2008.02.4	2011.02.05
重庆投资	长期借款	200,000,000.00	2008.03.04	2011.03.03
重庆投资	长期借款	200,000,000.00	2007.08.17	2009.08.16
重庆投资	长期借款	120,000,000.00	2008.01.25	2010.01.24
重庆投资	长期借款	400,000,000.00	2008.01.25	2010.01.24
重庆投资	长期借款	130,000,000.00	2008.05.04	2010.05.03
沈阳盛华	长期借款	125,000,000.00	2007.09.04	2009.09.04
保利沈阳	长期借款	180,000,000.00	2007.07.04	2009.07.04
保利沈阳	长期借款	20,000,000.00	2007.09.21	2009.09.19
上海建锦	长期借款	300,000,000.00	2008.01.04	2011.01.04
上海建锦	长期借款	400,000,000.00	2008.04.03	2011.04.02
上海建锦	长期借款	200,000,000.00	2007.11.28	2009.11.27
上海建锦	长期借款	200,000,000.00	2007.10.10	2010.04.09
上海城乾	长期借款	60,000,000.00	2008.03.24	2011.03.05
上海城乾	长期借款	70,000,000.00	2008.03.05	2011.03.05
上海城乾	长期借款	180,000,000.00	2008.04.23	2011.03.05
上海城乾	长期借款	100,000,000.00	2008.06.26	2011.03.05
上海城乾	长期借款	90,000,000.00	2008.04.29	2011.03.05
辽宁保利	长期借款	170,000,000.00	2007.12.25	2010.12.24
华南实业	长期借款	500,000,000.00	2007.08.31	2010.08.31
华南实业	长期借款	400,000,000.00	2008.04.23	2011.04.22
华南实业	长期借款	50,000,000.00	2007.12.29	2010.06.29
华南实业	长期借款	87,000,000.00	2007.05.12	2010.05.12
华南实业	长期借款	100,000,000.00	2007.04.20	2010.04.20
华南实业	长期借款	300,000,000.00	2007.08.20	2010.02.20
华南实业	长期借款	200,000,000.00	2007.08.17	2010.02.17
湖南保利	长期借款	66,000,000.00	2007.08.31	2010.08.30
湖南保利	长期借款	34,000,000.00	2007.09.27	2010.08.30
湖南保利	长期借款	100,000,000.00	2007.05.30	2010.04.20
保利成都	长期借款	100,000,000.00	2008.05.23	2011.05.15
保利成都	长期借款	100,000,000.00	2008.05.16	2011.05.15
保利北京	长期借款	500,000,000.00	2008.02.01	2011.02.01
保利北京	长期借款	350,000,000.00	2008.03.07	2011.03.06
保利北京	长期借款	200,000,000.00	2007.07.20	2009.07.20
保利北京	长期借款	200,000,000.00	2007.07.26	2009.07.25
保利北京	长期借款	78,000,000.00	2007.08.17	2009.08.16
保利北京	长期借款	700,000,000.00	2008.01.10	2010.01.10
保利广州	长期借款	200,000,000.00	2007.04.17	2010.01.22
保利广州	长期借款	200,000,000.00	2008.05.07	2010.05.06
保利包头	长期借款	57,000,000.00	2007.08.10	2009.08.08
保利包头	长期借款	23,000,000.00	2007.07.16	2009.10.18
保利包头	长期借款	99,850,000.00	2007.05.11	2010.04.18
保利武汉	长期借款	300,000,000.00	2008.03.03	2010.09.02
保利北京	一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	2007.07.20	2008.10.21
保利包头	一年内到期的非流动负债	87,290,000.00	2006.12.01	2008.11.30
保利包头	一年内到期的非流动负债	69,800,000.00	2006.07.03	2008.12.20
科学城	一年内到期的非流动负债	27,000,000.00	2006.01.19	2009.01.18

被担保单位	债务类型	贷款金额	贷款期限	
			借款日	还款日
科学城	一年内到期的非流动负债	50,000,000.00	2006.05.15	2009.01.18
科学城	一年内到期的非流动负债	26,000,000.00	2006.06.19	2009.01.18
保利北京	一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	2007.07.20	2009.01.21
保利北京	一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	2007.07.26	2009.01.25
科学城	一年内到期的非流动负债	146,000,000.00	2006.03.23	2009.03.06
辽宁保利	一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	2007.10.25	2009.04.25
保利广州	一年内到期的非流动负债	170,000,000.00	2006.11.08	2008.11.08
重庆投资	一年内到期的非流动负债	40,000,000.00	2007.06.14	2008.12.14
重庆投资	一年内到期的非流动负债	50,000,000.00	2007.06.21	2008.12.14
重庆投资	一年内到期的非流动负债	50,000,000.00	2007.07.21	2008.12.14
保利广州	一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	2007.04.26	2008.12.31
保利广州	一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	2007.07.18	2008.12.31
保利北京	一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	2007.05.08	2008.07.08
重庆投资	一年内到期的非流动负债	30,000,000.00	2007.02.02	2008.07.30
重庆投资	一年内到期的非流动负债	70,000,000.00	2007.03.16	2009.03.13
重庆投资	一年内到期的非流动负债	50,000,000.00	2007.04.11	2009.03.13
重庆投资	一年内到期的非流动负债	20,000,000.00	2007.04.05	2009.03.13
重庆投资	一年内到期的非流动负债	50,000,000.00	2007.05.30	2009.03.13
上海建乔	一年内到期的非流动负债	63,000,000.00	2007.05.24	2009.05.23
富利建安	短期借款	50,000,000.00	2007.12.27	2008.12.26
保利北京	短期借款	100,000,000.00	2007.07.26	2008.07.25
富利建安	短期借款	30,000,000.00	2007.08.22	2008.07.25
富利建安	短期借款	20,000,000.00	2007.07.13	2008.07.09
恒利置业	短期借款	54,872,800.00	2008.04.29	2008.10.28
合计		10,443,812,800.00		

2、截止 2008 年 6 月 30 日，子公司为下列公司提供担保：

被担保单位	贷款类型	贷款金额	贷款期限		担保单位
			借款日	还款日	
本公司	长期借款	100,000,000.00	2008.06.27	2010.06.27	保利北京
本公司	长期借款	291,000,000.00	2007.07.09	2010.01.26	保利广州
本公司	一年内到期的非流动负债	52,000,000.00	2006.11.10	2009.04.02	保利北京
本公司	一年内到期的非流动负债	8,000,000.00	2007.04.23	2009.04.02	保利北京
本公司	一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	2007.01.18	2009.01.17	保利武汉
保利广州	一年内到期的非流动负债	175,000,000.00	2006.07.19	2009.04.02	保利沈阳
合计		826,000,000.00			

3、银行按揭贷款担保

本公司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 2008 年 6 月 30 日止累计担保余额为人民币 420,273.19 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。全程担保期限为从担保书生效之日起至借款合同届满 40 日之后两年止。截止 2008 年 6 月 30 日，本公司承担阶段性担保额为人民币 405,855.77 万元，承担全程担保额为人民币 14,417.42 万元。

附注 10. 承诺事项

截止 2008 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 1,267,660.93 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	1,472,978.14	768,744.54	704,233.60	614,210.00	90,023.60	-	
建安工程合同	1,255,110.79	740,656.30	514,454.49	402,240.73	100,442.03	11,771.73	
其他约定支出	93,921.44	44,948.60	48,972.84	27,313.39	13,384.34	8,275.11	
合 计	2,822,010.37	1,554,349.44	1,267,660.93	1,043,764.12	203,849.97	20,046.84	

附注 11. 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：

会计科目	项目名称	抵押金额
存货-开发产品	广州保利国际广场	668,407,724.75
	上海保利十二橡树庄园	7,988,924.00
	北京垄上别墅会所	49,361,082.95
	小 计	725,757,731.70
存货-开发成本	武汉保利心语花园	676,710,000.00
	武汉保利十二橡树庄园	88,000,000.00
	北京保利香槟花园	263,190,614.04
	长沙闽峰云墅项目	103,800,000.00

	岳阳保利洞庭东岸	68,000,000.00
	沈阳保利百合花园	130,000,000.00
	南昌国际高尔夫花园	45,790,000.00
	成都保利·公园 198 项目	113,102,500.00
	北京保利百合花园	1,116,747,000.00
	北京西山林语项目	1,529,607,000.00
	小 计	4,134,947,114.04
投资性房地产	广州保利山庄酒店	8,864,679.20

附注 12. 资产负债表日后事项

无。

附注 13. 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	8.03	8.34	0.42	0.42
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.99	7.25	0.37	0.37

2、非经常性损益

本公司 2008 年 1-6 月的非经常性损益如下：

序号	项 目	金 额
一	非流动资产处置损益	9,382.29
二	越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	
三	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的政府补助除外	
四	计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
五	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	131,594,313.49
六	非货币性资产交换损益	
七	委托投资损益	
八	因不可抗力等因素计提的各项资产减值准备	
九	债务重组损益	
十	企业重组费用	
十一	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	
十二	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	
十三	与公司主营业务无关的预计负债产生的损益	
十四	除上述各项之外的其他营业外收支净额	4,562,071.14
十五	中国证监会认定的其他非经常性损益项目	
	小计	136,167,766.92
十六	前述非经常性损益应扣除的少数股东损益	-1,462,490.27
	合 计	134,705,276.65

3、公司主要会计报表项目、财务指标出现的异常情况及原因的说明

序号	项目名称	期末余额或本期数	期初余额或上年同期数	增长比例
1	其他应收款	288,882,897.40	1,344,837,446.65	-78.52%
2	存货	36,869,825,949.39	28,084,365,256.05	31.28%
3	应交税费	-319,076,434.49	-233,007,448.13	-36.94%
4.1	短期借款	404,872,800.00	618,109,200.00	-34.50%
4.2	一年内到期的非流动负债	3,661,940,000.00	2,501,360,000.00	46.40%
4.3	长期借款	14,074,850,000.00	9,038,150,000.00	55.73%
5	递延所得税负债	152,073,806.49	108,638,515.81	39.98%
6	营业收入	5,381,330,585.12	2,098,832,042.69	156.40%
7	营业成本	2,857,253,434.50	1,263,452,023.78	126.15%
8	营业税金及附加	600,986,974.36	219,176,084.92	174.20%
9	销售费用	199,999,148.42	102,716,111.00	94.71%

序号	项目名称	期末余额或本期数	期初余额或上年同期数	增长比例
10	管理费用	184,003,560.27	95,115,239.29	93.45%
11	营业外收入	182,438,138.93	613,605.73	29632.14%
12	所得税费用	394,557,514.59	203,019,361.45	94.34%

注 1、其他应收款较上期减少 78.52%，主要原因为本期政泉公司不再纳入公司的合并范围。

注 2、存货较上期增长 31.28%，主要原因为本期增加房地产项目投入及项目拓展所致。

注 3、应交税费减少 36.94%，主要原因为本期预收房款金额较多，使预交营业税及土地增值税增加所致。

注 4、本期短期借款、长期借款及一年内到期的非流动负债增加了 5,984,043,600.00 元，主要系公司业务规模大幅增长，相应增加了借款规模所致。

注 5、递延所得税负债增长 39.98%，主要系本公司收购的公司其资产负债计税基础与公允价值之间的差异计提递延所得税负债所致。

注 6、本期营业收入增长 156.40%，主要原因为本年房地产销售结转增加。

注 7、本期营业成本增长 126.15%，主要原因为因收入结转增加，相应成本增加所致。

注 8、营业税金及附加增长 174.20%，主要原因为本期收入增长，相应的营业税及土地增值税增长所致。

注 9、销售费用增长 94.71%，主要原因为在售楼盘数量增加。

注 10、管理费用增长 93.45%，主要原因为公司规模扩大，合并范围内子公司增加较多所致。

注 11、营业外收入增长 29,632.14%，主要原因为本期非同一控制下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营业外收入较大所致。

注 12、所得税费用增长 94.34%，主要系本期利润增长所致。

八、备查文件目录

- 1、载有公司董事长签名的 2008 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 2008 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
2008 年 7 月 24 日