

保利房地产（集团）股份有限公司
600048



2012 年半年度报告

二零一二年八月

目录

一、重要提示	2
二、公司基本情况	2
三、股本变动及股东情况	3
四、董事、监事和高级管理人员情况	6
五、董事会报告	7
六、重要事项	16
七、财务会计报告（未经审计）	22
八、备查文件目录	22

一、重要提示

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

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四)

公司负责人姓名	宋广菊
主管会计工作负责人姓名	朱铭新
会计机构负责人姓名	张曦

公司负责人宋广菊、主管会计工作负责人朱铭新及会计机构负责人张曦声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？ 否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？ 否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	保利房地产(集团)股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	保利地产
公司的法定英文名称	POLY REAL ESTATE GROUP CO., LTD
公司的法定英文名称缩写	PRE
公司法定代表人	宋广菊

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	黄海	
联系地址	广东省广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 30 层董事会办公室	
电话	020-89898833	
传真	020-89898666-8831	
电子信箱	stock@polycn.com	

(三) 基本情况简介

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

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会办公室

(五) 公司股票简况

公司股票简况			
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
A 股	上海证券交易所	保利地产	600048

(六) 公司其他基本情况

企业法人营业执照注册号：440101000010262

组织机构代码：74188439-2

(七) 主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	216,803,288,117.67	195,014,565,272.62	11.17
所有者权益（或股东权益）	36,505,140,195.73	35,257,660,615.91	3.54
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	5.1142	5.9273	-13.72
	报告期（1-6月）	上年同期（1-6月）	本报告期比上年同期增减(%)
营业利润	4,497,475,081.64	3,937,621,612.27	14.22
利润总额	4,517,234,807.22	3,956,611,587.20	14.17
归属于上市公司股东的净利润	2,510,548,027.87	2,794,611,968.67	-10.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,498,584,513.27	2,784,489,332.78	-10.27
基本每股收益(元)	0.3517	0.3915	-10.16
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.3500	0.3901	-10.27
稀释每股收益(元)	0.3517	0.3915	-10.16
加权平均净资产收益率(%)	6.96	9.13	减少 2.17个百分点
经营活动产生的现金流量净额	1,615,394,594.17	-8,264,022,346.53	不适用
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	0.2263	-1.3893	不适用

2、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-67,450.01
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	19,827,175.59
所得税影响额	-4,994,400.64
少数股东权益影响额（税后）	-2,801,810.34
合 计	11,963,514.60

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	105,099,495	1.77	21,019,899	21,019,899	126,119,394	1.77
1、国家持股						

2、国有法人持股	105,099,495	1.77	21,019,899	21,019,899	126,119,394	1.77
3、其他内资持股						
其中：境内非国有法人持股						
境内自然人持股						
4、外资持股						
其中：境外法人持股						
境外自然人持股						
二、无限售条件流通股股份	5,843,229,164	98.23	1,168,645,833	1,168,645,833	7,011,874,997	98.23
1、人民币普通股	5,843,229,164	98.23	1,168,645,833	1,168,645,833	7,011,874,997	98.23
2、境内上市的外资股						
3、境外上市的外资股						
4、其他						
三、股份总数	5,948,328,659	100.00	1,189,665,732	1,189,665,732	7,137,994,391	100.00

1、股份变动的批准情况

2012年4月26日,2011年度资本公积金每10股转增2股的方案经公司2011年度股东大会批准。

2、股份变动的过户情况

公司2011年度资本公积金转增股份已于2012年6月18日由中国证券登记结算有限责任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2股的转增比例直接记入公司股东账户。

(二)股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位:股

报告期末股东总数	104,613 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	42.14	3,007,916,449	0	0
全国社会保障基金理事会转持二户	国有法人	2.22	158,184,000	0	0
广东华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	2.19	156,649,939	0	质押 61,428,120
中国保利集团公司	国有法人	1.95	139,031,682	126,119,394	0
国信证券股份有限公司	其他	1.17	83,867,658	0	0
朱前记	境内自然人	0.80	57,454,387	0	0
张克强	境内自然人	0.77	54,924,000	0	0
百年化妆护理品有限公司	境内非国有法人	0.74	53,025,960	0	0
中国农业银行—富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	其他	0.63	44,848,769	0	0
中国农业银行—交银施罗德成长股票证券投资基金	其他	0.59	41,999,392	0	0
前十名无限售条件股东持股情况					
股东名称				持有无限售条件股份的数量	股份种类

保利南方集团有限公司	3,007,916,449	人民币普通股
全国社会保障基金理事会转持二户	158,184,000	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	156,649,939	人民币普通股
国信证券股份有限公司	83,867,658	人民币普通股
朱前记	57,454,387	人民币普通股
张克强	54,924,000	人民币普通股
百年化妆护理品有限公司	53,025,960	人民币普通股
中国农业银行—富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	44,848,769	人民币普通股
中国农业银行—交银施罗德成长股票证券投资基金	41,999,392	人民币普通股
中国建设银行—长城品牌优选股票型证券投资基金	40,965,789	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	本公司第四大股东中国保利集团公司持有本公司第一大股东保利南方集团有限公司 100% 的股权；本公司第七大股东张克强持有本公司第三大股东广东华美国际投资集团有限公司 90% 的股权；未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其它股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。	

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	中国保利集团公司	126,119,394	2012年7月16日	126,119,394	2009年非公开发行限售36个月

备注：2012年7月16日，公司实际控制人中国保利集团公司认购的公司2009年非公开发行限售股份到期解除限售，共计126,119,394股有限售条件流通股上市流通，详见公司于2012年7月11日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司关于非公开发行限售股份上市流通的提示性公告》（公告编号2012-030）。

2、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

（三）“08 保利债”债券持有人情况

报告期末债券持有人总数	367 户	
前十名“08 保利债”债券持有人情况		
公司债券持有人名称	期末持债数量（元）	持有比例（%）
中国人寿保险股份有限公司	723,603,000	16.83
中国人民人寿保险股份有限公司—自有资金	361,000,000	8.40
中国人民健康保险股份有限公司—万能保险产品	279,975,000	6.51
新华人寿保险股份有限公司—分红—团体分红—018L—FH001 沪	230,000,000	5.35
中英人寿保险有限公司	210,000,000	4.88
新华人寿保险股份有限公司—万能—得意理财—018L—WN001 沪	200,000,000	4.65
中国人寿保险（集团）公司	190,000,000	4.42
招商银行股份有限公司—易方达纯债债券型证券投资基金	155,059,000	3.61
长城人寿保险股份有限公司—自有资金	150,000,000	3.49
嘉禾人寿保险股份有限公司—万能—一个险万能	150,000,000	3.49

四、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

单位：股

姓名	职务	年初持股数	本期增持股份数量	本期减持股份数量	期末持股数	变动原因	持有本公司的股票期权(份)
宋广菊	董事长	11,830,000	2,366,000	0	14,196,000	注 1	380,000
张振高	董事	0	0	0	0		0
王小朝	董事	13,709,280	2,741,856	0	16,451,136	注 1	380,000
彭碧宏	董事	0	0	0	0		380,000
张玲	董事	6,512,460	1,302,492	0	7,814,952	注 1	380,000
朱铭新	董事、总经理	0	0	0	0		560,000
张恒山	独立董事	0	0	0	0		0
张礼卿	独立董事	0	0	0	0		0
谭劲松	独立董事	-	0	0	0	注 3	0
陈凯	监事会主席	7,600,000	1,460,000	300,000	8,760,000	注 1、注 2	0
刘军才	监事	0	0	0	0		0
余波	职工监事	0	0	0	0		0
张曦	副总经理兼财务总监	0	0	0	0		480,000
刘平	副总经理	4,070,382	814,076	0	4,884,458	注 1	480,000
余英	副总经理	0	0	0	0		480,000
陈冬桔	副总经理	0	0	0	0		480,000
王健	副总经理	0	0	0	0		480,000
胡在新	副总经理	0	0	0	0		480,000
吴章焰	副总经理	0	0	0	0		480,000
张伟	副总经理	-	0	0	0	注 3	0
黄海	董事会秘书	-	0	0	0	注 3	420,000
魏明海	离任独立董事	0	0	0	0		0
岳勇坚	离任副总经理兼董事会秘书	2,637	527	0	3,164	注 1	480,000

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：公司独立董事谭劲松先生、副总经理张伟先生和董事会秘书黄海先生自任职起未持有公司股票；

注 4：“持有本公司的股票期权”为报告期内获授的股票期权数量。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

2012 年 4 月 26 日，经公司 2011 年度股东大会审议通过，同意选举宋广菊、王小朝、张振高、彭碧宏、张玲、朱铭新、张恒山、张礼卿、谭劲松为公司第四届董事会董事，其中张恒山、张礼卿、谭劲松为公司第四届董事会独立董事；同意选举陈凯、刘军才为公司第四届监事会监事。经公司第二届职工代表大会第五次会议审议通过，同意选举余波为公司职工监事，并与陈凯、刘军才组成公司第四届监事会。

2012 年 4 月 26 日，经公司第四届董事会第一次会议审议通过，同意选举宋广菊为公司董事长；经董事长提名，同意聘任朱铭新为公司总经理；经总经理提名，同意聘任张曦为副总经理兼财务总监，同意聘任刘平、余英、陈冬桔、王健、胡在新、吴章焰、张伟为公司副总经理；经董事长提名，同意聘任黄海为公司董事会秘书。

2012 年 4 月 26 日，经公司第四届监事会第一次会议审议通过，同意选举陈凯为监事会主席。

上述人员的任期均为三年，自 2012 年 4 月 26 日至 2015 年 4 月 25 日。

五、董事会报告

（一）报告期内整体经营情况的讨论与分析

1、市场形势回顾及展望

2012 年上半年，外围经济低迷，国内宏观调控持续。在外需不足、内需不旺的情况下，经济下行趋势基本确定，上半年 GDP 同比仅增长 7.8%，继 2008 年世界经济危机后再次破八。在稳增长形势下，央行分别两次下调存款准备金率及存贷款基准利率。虽然针对房地产行业的调控并未动摇，但政府保护刚性购房需求的态度明确，首次置业者信贷环境有所改善。2012 年 3 月份以来，刚性需求逐渐释放，市场成交呈回暖趋势。报告期内，全国商品房累计销售面积虽持续同比下降，但降幅逐月收窄，1-6 月累计同比下降幅度已由年初的 14% 缩减至 10%。同时，回暖过程呈现结构化差异特征：中小户型普通住宅销售情况优于大户型产品；一二线城市销售回暖速度快于三四线城市；大型房地产企业对市场变化敏感，销售业绩好于中小型房地产企业，行业集中度提升。

2012 年上半年，房地产行业宏观调控取得明显成效，行业处于调整周期，开发投资过热局面有所改善。受投资数据反应滞后影响，首 2 月全国房地产开发投资同比仍然增长 27.8%，但增幅逐月降低，上半年累计投资增速已下降至 16.6%，较 2011 年同期大幅回落 16.3 个百分点；首 2 月房屋新开工面积同比增长 5.1%，随后持续萎缩，上半年累计新开工面积同比下降 7.1 个百分点；报告期内，开发商土地购置意愿不足，房地产开发企业土地购置面积 17543 万平方米，同比下降 19.9%；土地成交价款 3441 亿元，同比下降 13.3%。

公司认为，上半年房地产市场成交回暖，是信贷支持下刚性需求逐渐释放的结果，行业并未明显复苏，也不具备出现反转的条件。国家对房地产行业进行调控的决心没有动摇，限购、限贷等基本调控政策不会放松。但在维持房地产行业现有调控成果及保持市场基本稳定的情况下，预计支持首次置业者购房需求的政策微调仍将陆续出现，市场有机会出现窗口期，下半年以“满足刚性需求为主的普通住宅热销”为特点的市场回暖仍将持续。

2、经营业绩回顾

报告期内，面对行业调控的持续与深入，公司坚持以发展为主题，以销售为中心，准确把握市场回暖窗口期，全力抢占市场份额，取得了良好的经营业绩。

（1）紧抓市场需求，加大中小户型普通住宅推售力度，推动销售业绩平稳增长。

报告期内，公司实现签约销售金额 502.96 亿元，实现签约销售面积 437.83 万平方米，同比分别增长 27.47% 和 28.43%，销售签约均价 11488 元/平方米，基本保持稳定。其中 6 月份单月实现签约销售额 155.15 亿元，刷新了公司单月销售记录。报告期内，公司的市场占有率较 2011 年底大幅提升 0.92 个百分点，达到 2.16%。

报告期内，公司积极面对市场变化，在坚持以中小户型普通住宅为主的产品定位前提下，进一步加大中小户型产品的推售力度，该产品占上半年新推住宅套数及住宅销售套数的比重均超过 90%；同时，公司积极推进写字楼等商业物业整售，报告期内，公司共实现商业物业整售近 40 亿元，对销售业绩的稳定增长提供有力支持。

（2）经营规模稳步增长，盈利水平保持稳定。

截至报告期末，公司总资产 2168.03 亿元，净资产 365.05 亿元，比 2011 年末分别增长 11.17% 和 3.54%。报告期内，公司实现营业收入 201.83 亿元，营业利润 44.97 亿元，分别同比增长 32.86% 和 14.22%，归属于母公司净利润 25.11 亿元，同比下降 10.16%，主要系由于报告期内结转利润较多的成都保利中心、南京保利紫晶山、广州保利 V 座等项目的合作方权益占比较高；房地产结转面积 182 万平方米、结转收入 191 亿元，同比分别增长 10.14% 和 33.21%；房地产业务结算毛利率 37.51%，较 2011 年基本保持稳定。

（3）收支平衡，财务状况稳健。

报告期内，公司共完成项目直接投资 245 亿元，新增贷款 211 亿元，净增贷款 80 亿元，实现销售回笼 320 亿元，期末资金余额达 252 亿元。截至报告期末，公司负债总额 1727 亿元，其中预收款项

835 亿元，扣除预收款项后，其他负债占总资产的比例为 41.14%。同时，公司负债结构合理，有息负债仅占公司负债总额的 44.12%，财务状况稳健。

(4) 审慎进行项目拓展，完善区域布局。

报告期内，公司新进入西安，共新增 7 个房地产项目，新增容积率面积 367.31 万平方米，平均楼面地价 2171 元/平方米；截至报告期末，公司已进入全国 40 个城市，拥有在建拟建项目 154 个，在建面积 3036 万平方米，上半年累计实现新开工 718 万平方米，竣工 354 万平方米。

(5) 多元化经营实现突破，助力公司可持续发展。

报告期内，公司多元化经营实现较大突破，完成了商业管理公司的组建，实现了商业运营和酒店管理平台的正式搭建；正式成立养老地产公司，稳步推进养老地产项目试点；房地产基金管理规模进一步扩大。

(6) 践行央企社会责任，巩固行业龙头地位。

报告期内，公司借助“和基金”平台，积极开展“希望电脑室”、“梦想书屋”、“斑头雁守护行动”等公益活动，积极履行央企社会责任。凭借优秀的经营业绩和财富创造能力，公司蝉联 2012 沪深上市房地产企业综合实力第二名，财富创造能力、投资价值第二名，2012 中国房地产百强企业综合实力第三名，进一步巩固行业龙头地位。

(7) 完成股票期权授予，健全长效激励机制。

报告期内，公司股票期权激励计划获得中国证监会备案无异议，于 2012 年 4 月 26 日经公司 2011 年度股东大会审议通过，并于 2012 年 5 月 4 日完成股票期权授予工作，进一步完善公司长效激励机制。

3、公司面临的困难

随着房地产行业调控的持续和深入，公司面临以下主要困难与挑战：

(1) 资本不足制约公司发展

房地产行业为资本密集型行业，在国家宏观调控下，房地产企业资本市场股权融资已暂停三年。在此期间，公司虽然大力拓展多元化融资渠道，以满足公司发展的资金需求，但要想获得更好的发展，仍需获得资本市场的支持。

公司一方面将与优质房地产开发企业、资金实力雄厚的金融机构等进行优势互补，加大项目层面合作；另一方面将继续大力拓展房地产基金等多元化融资渠道，加大资金保障力度。

(2) 优质土地资源不足制约公司发展

公司目前的土地储备基本可保障未来 2-3 年的发展需求，但土地储备的区域及结构分布不够合理，北京、上海等重点城市以及中心区域的储备严重不足。报告期内，虽然土地市场成交冷清，但土地价格调整幅度有限，优质土地资源获取难度较大。在房价下行，人工、建安等成本费用不断上涨的情况下，房地产企业的利润空间将受到一定影响。

公司将积极关注城中村改造带来的机会，并寻求一级开发、合作开发以及收购兼并等项目获取途径，努力补充优质土地资源，提高储备项目区域分布的合理性。同时，公司将继续推行产品标准化建设，提高集团采购产品覆盖力度，进一步强化成本管控能力，深入落实快速周转战略，努力保持和提高公司的盈利水平。

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
货币资金	2,518,783.92	1,815,261.57	703,522.35	38.76	房款回笼和银行借款增加
存货	16,870,629.66	15,210,744.39	1,659,885.27	10.91	房地产项目地价和工程款投入增加
预收款项	8,346,401.85	7,092,822.63	1,253,579.22	17.67	房地产销售增加，相应预收房款增加
应交税费	-637,690.20	-395,192.55	-242,497.65	-61.36	所得税汇算清缴及预收房款对应预缴税金增加

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	2,018,292.30	1,519,103.74	499,188.56	32.86	房地产竣工交楼面积增加及其他业务增长
营业成本	1,225,683.96	873,302.42	352,381.54	40.35	营业收入增长，相应成本增加
销售费用	56,192.44	42,352.50	13,839.94	32.68	在售项目和销售额增加，相应广告费、宣传活动费、人员薪酬等增加
管理费用	53,937.36	32,378.77	21,558.59	66.58	经营规模扩大、在建项目增加，相应人员薪酬、办公费等增长，以及固定资产折旧增长
财务费用	25,916.81	-1,184.91	27,101.72	2,287.24	不符合资本化条件的借款利息增加
投资收益	19,868.48	-331.44	20,199.92	6,094.59	合营企业盛世鑫和、长春溪之谷开始结转收入和利润
少数股东损益	74,393.56	7,351.50	67,042.06	911.95	本期合作项目结转利润的比重提高

(2) 现金流量比较情况:

单位:万元 币种:人民币

项目	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	161,539.46	-826,402.23	987,941.69	119.55	土地支出减少
投资活动产生的现金流量净额	14,509.96	-32,389.09	46,899.05	144.80	取得子公司支付的现金减少，收回投资增加
筹资活动产生的现金流量净额	527,491.72	701,892.44	-174,400.72	-24.85	净增加银行借款减少

(3) 主要供应商、客户情况:

单位:元 币种:人民币

前五名供应商金额合计	288,083,652.59	占采购总额的比重	25.42%
前五名销售客户销售金额合计	741,334,278.00	占销售总额的比重	3.67%

(4) 主要控股公司经营情况及业绩

单位:万元 币种:人民币

公司名称 (均包含下属项目)	主要产品	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
成都市保蓉房地产开发有限公司	成都保利中心	房地 产开 发	5,000.00	205,792.62	92,473.29	90,375.25
保利广州房地产开发有限公司	广州保利V座等		2,000.00	743,910.53	219,929.46	35,377.42
保利(重庆)投资实业有限公司	重庆保利花园、重庆保利江上明珠等		10,000.00	1,251,669.60	152,901.51	29,118.53
保利(北京)房地产开发有限公司	北京保利西山林语等		30,000.00	1,947,505.48	293,855.77	25,688.37
保利(天津)房地产开发有限公司	天津保利上河雅颂、天津保利海棠湾等		20,000.00	1,286,312.68	198,656.09	22,663.99

5、公司 2012 年上半年房地产项目汇总表 (单位:平方米):

序号	项目名称	项目位置	类别	状态	公司权益	计划投资(万元)	占地面积	总建筑面积	容积率	上半年新开工面积	上半年竣工面积	累计开工面积	累计竣工面积	上半年签约面积
1	广州保利V座	广州市珠江新城洗村路中段	写字楼	在建	51.00%	102345	12882	206215	148851	0	125721	206215	206215	0
2	广州保利克洛维广场	广州市珠江新城华强路东段	写字楼	在建	51.00%	191392	19276	264078	192560	187099	0	264078	0	291
3	广州保利中环广场	广州市越秀区建设中马路2、4号	综合	在建	100.00%	179971	25181	286700	213081	0	0	286700	169528	49
4	广州保利中汇广场	广州市天河区林和西路	综合	在建	60.00%	94662	10217	122563	97128	0	0	122563	0	3498
5	广州保利中辰广场	广州市天河区龙口西路3号	综合	在建	51.00%	57750	8682	79454	66983	0	0	79454	0	1828
6	广州保利中达广场	广州市天河区珠江新城兴民路221号	综合	在建	100.00%	137015	12335	157630	108690	0	0	157630	0	80935
7	广州保利总部基地项目	广州市萝岗区科学城育星路	综合	在建	100.00%	47439	34678	89270	66829	0	0	89270	0	0
8	广州保利世界贸易中心	广州市海珠区琶洲会展中心南侧	综合	在建	51.00%	390549	118613	537099	371805	0	0	507311	382296	3028
9	广州保利天悦(原琶洲村项目)	广州市海珠区新港东路琶洲村地段	综合	在建	80.00%	1575321	288129	1509513	1042041	211333	0	541235	0	75078
10	广州保利西海岸(含原星海花园)	广州市白云区金沙洲彩滨北路	住宅	在建	100.00%	1009049	259815	926438	727482	3735	47347	889085	47347	96243
11	广州保利白云新城项目	广州市白云区云城东路	住宅	在建	51.00%	490078	66483	223526	175631	77818	0	77818	0	0
12	广州保利紫薇花园	广州市白云区汇侨中路	住宅	在建	50.00%	52294	60396	142338	120882	0	0	142338	129774	0
13	广州保利公园九里	广州市荔湾区龙溪大道	住宅	在建	100.00%	354508	103566	393125	281965	169344	0	210456	0	51825
14	广州保利芳村G地块	广州市荔湾区龙溪大道	住宅	在建	100.00%	177494	63906	249740	178937	219254	0	219254	0	0
15	广州保利香槟公馆	广州市番禺区市良路	住宅	在建	100.00%	51538	22978	72964	50552	0	0	72964	0	39884
16	广州增城保利东江首府	广州市增城市新塘镇新塘大道东	住宅	在建	100.00%	641977	312365	838387	687203	0	0	430561	0	77934
17	上海保利香槟花园	上海市杨浦区杨浦路江浦路	住宅	在建	76.60%	110521	37279	136221	112244	53381	0	80897	27516	0
18	上海保利海上五月花	上海市嘉定区永靖路899弄	住宅	在建	100.00%	201491	234952	357261	321118	0	0	339261	325713	1248
19	上海保利梧桐语	上海市嘉定区和政路	住宅	在建	100.00%	89146	39106	80317	67312	0	0	80317	0	14662
20	上海保利叶上海	上海市宝山区菊太路1198弄	住宅	在建	100.00%	642654	408374	656753	561069	0	231506	633379	633379	800
21	上海保利叶语	上海市宝山区菊太路22弄	住宅	在建	100.00%	365002	241796	461913	403913	0	0	461913	0	124364
22	上海保利叶之林(原大场镇项目)	上海市宝山区华秋路349弄	住宅	在建	100.00%	481727	98805	238155	197610	49223	0	98446	0	0
23	上海保利国际中心(原黄浦江项目)	上海市浦东新区浦明路	写字楼	拟建	100.00%	651254	37015	136836	88836	0	0	0	0	0
24	上海保利蔚蓝林语	上海市浦东新区临港新城中心区一期建设区	住宅	在建	100.00%	252409	141692	176587	141692	3490	0	176587	0	0
25	上海保利茉莉公馆	上海市浦江镇中心河以南C1-1、2和A3地块	住宅	在建	100.00%	475113	199334	274056	242867	110890	0	211760	0	47308
26	上海保利马桥景城·雅苑(原马桥项目)	上海市闵行区银春路	住宅	拟建	100.00%	109756	64654	196269	155170	0	0	0	0	0
27	上海保利马桥景城·紫苑(原马桥动迁房项目)	上海市闵行区富国路39弄	住宅	在建	100.00%	60800	42109	110165	84218	110165	0	110165	0	0
28	北京保利西山林语	北京市海淀区黑龙潭路	住宅	在建	100.00%	357446	311580	597020	442977	0	0	507123	498361	39000
29	北京保利花园	北京市密云县阳光街	住宅	在建	100.00%	137057	178099	349037	315580	0	2800	349037	180958	1052
30	北京保利东郡	北京市朝阳区石佛营里东路	住宅	在建	100.00%	430882	46188	172689	129326	0	0	172689	0	38063
31	北京保利中央公园	北京市朝阳区阜安路	综合	在建	100.00%	854599	95018	390260	280790	43984	0	248376	0	67047
32	北京保利茉莉公馆	北京市大兴区兴华大街	住宅	在建	100.00%	283547	89248	284883	224883	0	133764	284883	245919	893
33	北京保利春天里(原新茉莉公馆)	北京市大兴区地铁4号线天宫院站	住宅	在建	100.00%	538925	156018	505907	404907	202200	0	245894	0	49399
34	北京保利罗兰香谷	北京市昌平区沙阳路南	住宅	在建	90.00%	144368	57753	145057	115506	0	0	145057	0	72399
35	北京保利芳华家园(原沙河经适房项目)	北京市昌平区新城5-1街区沙阳路	住宅	在建	85.00%	41619	40239	118900	103957	115372	0	115372	0	0
36	北京保利垄上	北京市昌平区立汤路9号	住宅	在建	85.00%	219466	536015	331361	228235	0	0	331361	323113	0
37	佛山保利香槟花园	佛山市禅城区张槎镇轻工路	住宅	在建	100.00%	161904	95298	353406	266111	0	60984	353406	60984	63894
38	佛山保利紫山花园	佛山市南海区里水镇	综合	拟建	60.00%	180708	273333	457129	347133	0	0	0	0	0

39	佛山保利东湖林语	佛山市南海区狮山镇禅炭路	住宅	在建	100.00%	154169	117117	420640	327928	4239	0	420640	33234	39089
40	佛山保利公馆（原大沥项目）	佛山市南海区大沥镇广佛国际商贸城中心区	住宅	拟建	60.00%	445416	170642	812537	614311	0	0	0	0	0
41	佛山保利东湾一期	佛山市东平新城文德路	综合	在建	100.00%	494468	127701	709207	509312	66634	0	142124	0	162893
	佛山保利东湾二期	佛山市东平新城裕和路	综合	在建	100.00%	503981	128158	722851	553197	275081	0	596198	0	
42	佛山保利外滩一号	佛山市顺德区容桂外环路 2 号	住宅	在建	100.00%	211317	120536	391943	325447	0	0	391943	0	24567
43	佛山保利中环	佛山市顺德区大良街道顺德新城	综合	在建	51.00%	562487	228230	1081125	816227	117839	0	303147	0	115413
44	佛山保利拉菲	佛山市顺德区乐从南区	住宅	在建	100.00%	137104	47014	189185	141042	0	0	94670	0	0
45	佛山保利新城项目*	佛山市顺德区佛山新城商务中心	综合	拟建	50.00%	597092	252445	823973	625000	0	0	0	0	0
46	阳江保利罗兰香谷	阳江市江城区江朗大道 48 号	住宅	在建	100.00%	88777	209102	321503	273217	0	0	321503	198833	26827
47	阳江保利银滩项目	阳江市海陵岛南海一号馆侧十里银滩	综合	在建	100.00%	356787	1623897	829417	665416	277458	0	431083	42831	33505
48	东莞保利红珊瑚	东莞市松山湖开发区新城路	住宅	在建	100.00%	170826	121862	256568	212040	198897	0	198897	0	54968
49	东莞保利樟木头项目	东莞市樟木头镇樟洋社区	住宅	拟建	80.00%	273169	332762	625437	465435	0	0	0	0	0
50	中山保利春天里（原林语项目）	中山市火炬开发区神涌村	住宅	在建	51.00%	396560	461944	1105014	747513	102367	0	102367	0	0
51	中山保利国际广场（原一方城项目）	中山市港口大道	住宅	在建	100.00%	538606	425590	1536289	1358012	224271	0	224271	0	39474
52	珠海保利香槟国际	珠海市金湾区机场东路	住宅	在建	100.00%	231759	109941	448550	329822	0	0	183107	0	33493
53	福州保利香槟国际	福州市晋安区塔头路	住宅	在建	40.00%	591267	213068	855377	703124	119004	0	315491	0	75311
54	厦门保利海上五月花	厦门市集美区环英路	住宅	在建	50.00%	224613	143976	445166	339490	40831	0	277025	0	53684
55	杭州保利东湾	杭州市下沙区 20 号大街	综合	在建	100.00%	589367	289666	885206	685457	0	0	885206	469866	26416
56	杭州保利江语海	杭州市下沙区 6 号大街	住宅	在建	100.00%	165127	52655	180858	136903	0	0	180858	0	15958
57	杭州保利玫瑰湾	杭州市下沙区 15 号大街	住宅	在建	100.00%	138915	51228	169264	128070	0	0	169264	0	0
58	杭州保利城市果岭	杭州市下沙区大学城	住宅	在建	100.00%	129936	46063	187631	138189	93816	0	187631	0	0
59	杭州保利香槟国际	杭州市拱墅区申花路 789 号	住宅	在建	100.00%	86636	20454	69742	53180	0	0	69742	0	21738
60	杭州保利霞飞郡	杭州市萧山区建设二路	住宅	在建	100.00%	214628	66920	198024	142378	51150	0	198024	0	17908
61	绍兴保利湖畔林语	绍兴市绍兴县山阴路	住宅	在建	100.00%	172835	129110	209856	142021	23922	0	47845	0	0
62	嘉兴保利西塘越	嘉兴市嘉善县西塘镇宏福路	住宅	在建	70.00%	43279	99721	125089	99721	54648	0	125089	0	0
63	慈溪保利滨湖天地 （原浙江保利慈溪项目）	慈溪市宗汉镇三北大街	综合	在建	100.00%	562435	293693	733812	595987	132038	0	132038	0	11294
64	南京保利香槟国际	南京市建邺区金沙江东街	住宅	在建	100.00%	279069	95805	262854	210770	0	59037	262854	59037	7724
65	南京保利紫晶山	南京市栖霞区仙林大道	住宅	在建	51.00%	298329	214444	372233	257302	4889	87277	366616	87277	51747
66	南京保利罗兰香谷	南京市栖霞区仙林湖公园以北	住宅	在建	100.00%	171826	75467	222251	166026	68241	0	171173	0	40708
67	南京保利梧桐语	南京市江宁区科学园学十三路以东	住宅	在建	51.00%	248244	155879	424449	327345	67063	0	92630	0	40277
68	无锡保利香槟国际	无锡市滨湖区蠡湖大道	住宅	在建	100.00%	270094	149945	354527	269901	0	0	166790	0	6631
69	南通保利香槟国际	南通市港闸区城闸新路	住宅	在建	100.00%	325405	180877	567450	451650	144579	0	259187	0	8611
70	连云港保利海上五月花	连云港市连云区平山北路	住宅	在建	100.00%	132597	145036	377685	319079	34398	0	79832	0	2864
71	常州保利公园九里 （原江苏保利常州项目）	常州市钟楼区银杏路	住宅	拟建	100.00%	143047	96780	281077	212916	0	0	0	0	0
72	合肥保利香槟国际	合肥市政务区科学大道	住宅	在建	75.99%	346919	181900	652952	495061	113367	0	113367	0	71304
73	合肥保利拉菲公馆（原滨湖新区项目）	合肥市滨湖新区杭州路与四川路交叉口西南角	住宅	在建	75.99%	288472	114300	533950	400050	60809	0	60809	0	30603
74	天津保利上河雅颂	天津市武清区泉发路	住宅	在建	100.00%	415444	304598	936846	757450	16962	108617	936846	639277	40482
75	天津保利海棠湾	天津市武清区雍阳西道	住宅	在建	100.00%	190500	154281	375152	277706	2224	40802	375152	40802	17067
76	天津保利香槟国际	天津市和平区和平路	住宅	在建	100.00%	99809	14268	95331	71341	0	0	95331	0	4518
77	天津保利大都会	天津市和平区荣业大街 76 号	综合	在建	50.00%	1039657	91569	879510	659400	26293	69674	382893	69674	111144

保利房地产（集团）股份有限公司 2012 年半年度报告

78	天津保利玫瑰湾	天津市东丽区昆仑路	综合	在建	100.00%	508328	247357	706482	582232	29199	51728	558045	51728	46857
79	天津保利海河大观（原棉二项目）	天津市河西区解放南路与湘江道交口	综合	拟建	51.00%	536678	111446	399380	320000	0	0	0	0	0
80	包头保利花园	包头市青山区青东路	住宅	在建	55.00%	288705	508362	1088410	926591	0	0	973154	834923	6099
81	包头保利百合花园	包头市东河区东河槽东路（区政府北）	住宅	在建	55.00%	47937	130225	224566	212566	0	0	138561	103660	4852
82	包头保利南海公园	包头市东河区包伊公路南侧	住宅	在建	55.00%	93700	409037	168698	168698	34520	0	34520	0	5022
83	包头保利拉菲公馆	包头市昆区黄河路	住宅	在建	55.00%	227342	254251	637492	590478	0	0	579895	280366	98182
84	包头保利香槟花园	包头市昆区昆河东路	住宅	拟建	55.00%	59049	68925	170090	158528	0	0	0	0	0
85	石家庄保利花园	石家庄市长安区体育大街与丰收路交口处	综合	拟建	90.00%	628631	304248	1285180	1072181	0	0	0	0	0
86	青岛保利百合花园西区	青岛市四方区金沙路	住宅	在建	100.00%	81743	48437	177998	154030	0	62215	177998	62215	3640
87	青岛保利里院里	青岛市四方区嘉定路	住宅	在建	100.00%	156972	78020	273882	210653	0	0	222818	0	18419
88	青岛保利香槟国际	青岛市四方区瑞海北路 17 号	住宅	拟建	100.00%	159961	84127	238641	184637	0	0	0	0	0
89	青岛保利海上罗兰	青岛胶南市滨海大道 1399 号	住宅	在建	100.00%	321698	398729	681173	560134	0	0	175935	0	62612
90	沈阳保利上林湾	沈阳市于洪区白山路 172 号	住宅	在建	92.00%	193647	292429	562313	517225	0	3000	559060	401070	33361
91	沈阳保利花园	沈阳市东陵区东陵路 29 号	住宅	在建	60.00%	262250	578153	999857	969783	0	24300	999857	999857	670
92	沈阳保利十二橡树庄园	沈阳市东陵区棋盘山沈棋路	住宅	在建	100.00%	100133	245589	164814	101522	0	0	102483	91759	820
93	沈阳保利心语花园	沈阳市铁西区重工街熊家岗路 28 号	住宅	在建	100.00%	241175	320000	719400	640000	0	0	625606	271805	48873
94	沈阳保利康桥	沈阳市沈河区浑河北岸五里河公园内	住宅	在建	92.00%	67612	31951	138110	111829	0	0	138110	0	11369
95	沈阳保利海上五月花	沈阳市沈河区东陵西路 29 号	住宅	在建	60.00%	265265	390000	530200	507000	113327	0	210537	0	22732
96	沈阳保利远大项目*	沈阳市沈河区东陵西路	住宅	拟建	100.00%	284444	187850	526015	469626	0	0	0	0	0
97	沈阳保利溪湖林语	沈阳市皇姑区黄河北大街	住宅	在建	92.00%	390514	500362	1030204	920905	0	0	377850	126200	24996
98	丹东保利锦江林语	丹东市振兴区宾馆路	住宅	在建	46.92%	141375	457276	546931	525895	37763	0	211021	142270	65844
99	营口保利香槟花园	营口市老边区盼盼路	住宅	在建	95.00%	299127	330062	1203823	989190	0	0	117043	0	13884
100	大连保利西海岸	大连市旅顺口开发区滨港路	住宅	在建	100.00%	76814	41021	206985	187780	0	0	206985	0	2518
101	大连保利西山林语	大连市甘井子区红旗街道湾家村	住宅	拟建	50.00%	329419	171844	404322	309317	0	0	0	0	0
102	长春保利香槟花园	长春市净月区临河街	住宅	在建	100.00%	138132	168069	315030	268910	48596	0	245399	0	93276
103	长春保利净月项目	长春市净月开发区内梧桐街	综合	拟建	100.00%	43473	228096	250906	250906	0	0	0	0	0
104	长春惠斯勒小镇	长春市净月开发区净月大街 4666 号	住宅	在建	50.00%	360000	399715	589762	484714	18426	45708	151384	45708	31471
105	长春保利罗兰香谷	长春市高新区硅谷大街	住宅	在建	80.00%	227912	422808	619328	530875	0	221631	601849	599032	157
106	长春保利百合湾	长春市二道区远达大街	住宅	在建	100.00%	165922	214481	504672	444359	0	39225	504672	174014	64355
107	长春保利林语	长春市南关区前进大街	住宅	在建	100.00%	233716	278255	349690	294351	0	46888	232055	106597	42266
108	长春保利拉菲公馆	长春市绿园区振兴路东侧	住宅	拟建	100.00%	181008	157891	385830	378973	0	0	0	0	0
109	吉林保利通化项目	通化市王八脖子遗址南侧	住宅	拟建	80.00%	167627	297552	462458	453321	0	0	0	0	0
110	武汉保利十二橡树庄园	武汉市洪山东湖开发区民族大道	住宅	在建	100.00%	119698	490612	246372	193951	0	18444	226914	211054	4654
111	武汉保利心语	武汉市洪山东湖开发区光谷大道	住宅	在建	100.00%	306539	424773	752882	651437	49548	191458	681506	680911	3598
112	武汉保利拉菲	武汉市洪山区雄楚大街	住宅	在建	100.00%	138126	93196	301619	260948	143927	38835	301619	38835	40312
113	武汉保利中央公馆	武汉市洪山区南湖路中段	住宅	在建	51.00%	350408	203045	663454	601852	280612	65083	467591	65083	73444
114	武汉保利公园九里	武汉市洪山区红旗村	住宅	在建	50.00%	554499	248437	1016191	870626	212831	0	212831	0	0
115	武汉保利马湖项目	武汉市洪山东湖开发区南湖大道	住宅	在建	100.00%	351988	199950	676763	613156	174103	0	470619	0	101538
116	武汉保利圆梦城	武汉阳逻经济开发区圆梦路	住宅	在建	70.00%	488777	711187	2158952	1914531	0	46357	462525	207454	17050
117	武汉保利海上五月花	武汉市江夏区江夏大道 88 号	住宅	在建	100.00%	153759	209339	517098	441374	52037	154521	331144	212812	41407
118	武汉保利香槟国际	武汉市硚口区解放大道	住宅	在建	88.00%	148358	51440	242820	205760	82383	0	242820	0	40693
119	武汉保利关山村项目*	武汉市东湖新技术开发区关山村	住宅	拟建	80.00%	461683	170919	830959	718200	0	0	0	0	0

保利房地产（集团）股份有限公司 2012 年半年度报告

120	黄冈保利壹号公馆	黄冈市黄州区东门路	住宅	在建	100.00%	36357	33021	82507	80366	0	0	82507	0	23312
121	长沙保利阅峰云墅	长沙市天心区芙蓉南路	住宅	在建	56.00%	99729	379831	192620	144580	0	23256	192620	163221	0
122	长沙保利花园二期	长沙市天心区湘府路	住宅	在建	56.00%	95568	103456	251287	234706	0	50263	251287	251287	238
123	长沙保利国际广场	长沙市天心区湘江中路	综合	在建	80.00%	555483	80259	792450	481552	0	0	582202	0	14519
124	长沙保利麓谷林语	长沙市岳麓区桐梓坡路 408 号	住宅	在建	80.00%	513788	790004	1454179	1154600	32685	466957	1360339	848801	120043
125	湖南保利洞庭东岸	岳阳市岳阳楼区巴陵西路	综合	在建	80.00%	40013	55300	103000	94500	0	0	63496	63496	0
126	南昌保利铭雅欧洲城	南昌市红谷滩新区庐山南大道 1999 号	住宅	在建	60.00%	204478	616975	424061	349472	90267	0	410213	297706	12736
127	南昌保利半山国际花园	南昌市湾里区红湾大道 66 号	住宅	在建	75.00%	336666	1647730	674000	644000	10609	41562	254329	153337	4979
128	南昌保利东湾国际花园	南昌市高新区京东大道 1866 号	住宅	在建	100.00%	152700	120880	333049	247804	0	41915	333049	41915	72819
129	南昌保利香槟国际	南昌市高新区艾溪湖二路	住宅	在建	100.00%	212744	191449	522695	421188	373308	0	460977	0	69366
130	郑州保利百合花园	郑州市中原区建设路	住宅	在建	50.00%	103849	54503	251525	207111	251525	0	251525	0	0
131	重庆保利花园	重庆市北部新区经开园留云路 1 号	住宅	在建	100.00%	338788	807410	831894	739524	0	151274	824504	785251	305
132	重庆保利香槟花园	重庆市渝北区北部城区东翼龙头寺新溉路	住宅	在建	100.00%	164768	258222	644257	526288	0	0	586610	586610	292
133	重庆保利椰风半岛	重庆市江北区松石路	住宅	在建	100.00%	47913	16300	95235	77327	0	0	95235	0	10028
134	重庆保利江上明珠	重庆市江北区观音桥鸿恩寺森林公园旁	住宅	在建	100.00%	832361	596498	1572663	1253100	151717	44778	668073	176094	119275
135	重庆保利香雪花园	重庆市江北区冉家坝南桥寺转盘盘溪路 150 号	住宅	在建	100.00%	367425	141668	694645	594888	0	0	375584	0	124231
136	重庆保利港湾国际	重庆市九龙坡区黄杨路 83 号	住宅	在建	100.00%	126549	47970	256123	215860	0	0	256123	0	65569
137	重庆保利花半里（原工学院项目）	重庆市九龙坡区大杨石组团 0 分区	住宅	在建	100.00%	325254	92780	615612	494067	233523	0	233523	0	42853
138	重庆保利油漆厂项目*	重庆市九龙坡区大杨石组团 N 标准分区	住宅	拟建	100.00%	329204	113815	688645	549761	0	0	0	0	0
139	重庆保利可爱岛	重庆市大渡口区双山一支路	住宅	在建	100.00%	53181	29833	124691	104430	0	0	124691	0	413
140	成都保利石象湖项目	成都市蒲江县石象湖	住宅	在建	90.00%	335076	542002	700484	542002	51172	0	51172	0	21368
141	成都保利公园 198 一期	成都市新都区蜀龙路 1980 号	住宅	在建	90.00%	226265	200000	691341	510000	0	59195	691341	691341	72497
	成都保利公园 198 二期	成都市新都区蜀龙路 1980 号	住宅	在建	90.00%	215024	200000	595958	480000	103410	0	457999	354590	
	成都保利公园 198 三期	成都市新都区蜀龙路 1980 号	住宅	在建	90.00%	160687	100000	322907	240000	0	0	322907	0	
	成都保利公园 198 四期（拉菲庄园）	成都市新都区蜀龙路 1980 号	住宅	在建	90.00%	215119	299998	678233	678233	12046	47334	62007	47334	
142	成都保利狮山水库项目	成都市新都区木兰镇狮子社三社、三河街道三都村	住宅	拟建	51.00%	151893	133333	363167	320000	0	0	0	0	0
143	成都保利城	成都市新都区大丰街道办事处	住宅	在建	51.00%	338330	181006	754344	543018	159143	0	226091	0	68181
144	成都保利中心	成都市武侯区人民南路四段领事馆路 7 号	综合	在建	51.00%	307512	43682	391572	299959	0	391572	391572	391572	23709
145	成都保利花园	成都市武侯区武侯大道聚龙路	住宅	在建	100.00%	385164	173189	702329	484930	138814	0	702329	176719	75450
146	成都保利贝森公馆	成都市青羊区贝森北路	住宅	在建	100.00%	82627	23136	128122	87916	0	0	128122	0	5261
147	成都保利香槟光华*	成都市青羊区万家湾四组	住宅	拟建	51.00%	116695	54081	224394	162243	0	0	0	0	0
148	成都保利康桥	成都市成华区杉板桥路	住宅	在建	100.00%	274683	82322	340405	246965	201721	0	340405	0	14228
149	成都保利心语花园	成都市高新区剑南大道	住宅	在建	100.00%	204510	132952	578429	428143	116456	239996	578429	271146	65939
	成都保利国际广场	成都市高新区天府大道	写字楼	拟建	100.00%	280420	121414	286009	208103	0	0	0	0	
150	成都保利心语四期	成都市高新区元华路	住宅	在建	100.00%	141603	43822	295150	219112	0	0	275483	0	47874
151	成都保利香槟国际	成都市高新西区西芯大道天目路	住宅	在建	51.00%	167839	122667	414850	306667	51448	0	370438	0	69765
152	成都保利百合公馆	成都市高新区盛邦街	住宅	拟建	100.00%	157051	50531	204510	151593	0	0	0	0	0
153	德阳保利国际城（含一、二期）	德阳市经济技术开发区金沙江路	综合	在建	50.00%	780380	692813	2055371	1593742	47213	0	554388	0	50529
154	西安保利张家堡项目*	西安市张家堡广场凤城十路	综合	拟建	100.00%	291683	130521	631969	485356	0	0	0	0	0
	其他													20606
	合计					44798269	33366889	78234186	63342657	7180636	3535022	42706470	15879700	4378296

注：加“*”为 2012 年上半年公司新拓展项目。

(二) 公司主营业务及其经营状况

1、主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	营业利润率比上年同期增减 (%)
房地产	19,120,549,460.71	11,949,245,997.75	37.51	33.21	40.50	减少 3.24 个百分点
其他	1,052,681,684.87	303,088,684.83	71.21	26.69	32.95	减少 1.35 个百分点
合计	20,173,231,145.58	12,252,334,682.58	39.26	32.85	40.30	减少 3.23 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 75.24 万元。

2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)	上年 1-6 月营业收入
中国成都	4,477,188,695.11	430.32	844,246,178.20
中国北京	2,612,984,559.00	62.07	1,612,276,254.97
中国广州	2,387,379,720.86	-21.97	3,059,537,101.77
中国南京	1,789,719,683.00	-	-
中国重庆	1,445,094,753.93	-26.56	1,967,618,252.01
中国沈阳 (含丹东)	1,344,050,121.11	240.86	394,309,003.55
中国佛山	1,072,226,525.58	-53.92	2,326,816,362.26
中国武汉	988,709,405.00	208.79	320,187,992.21
中国杭州	889,554,917.02	135.90	377,093,691.26
中国天津	791,319,157.80	143,099.44	552,599.34
中国长春	719,221,725.00	102.11	355,864,267.76
中国上海	523,845,584.15	-82.09	2,924,464,436.00
中国青岛	491,557,009.00	81.38	271,003,529.00
中国长沙	342,187,697.00	38.41	247,229,977.64
中国南昌	150,483,716.80	470.21	26,390,816.77
中国包头	139,942,629.32	-69.35	456,564,834.17
中国阳江	7,765,245.90	1052.06	674,029.63
合计	20,173,231,145.58	32.85	15,184,829,326.54

3、房地产业务分地区情况表

单位:元 币种:人民币

地区	结算收入	比例 (%)	结算面积 (平方米)	比例 (%)
中国成都	4,413,829,471.00	23.08	351,308.12	19.31
中国北京	2,612,984,559.00	13.67	141,659.25	7.79
中国南京	1,789,719,683.00	9.36	105,262.50	5.79
中国广州	1,557,137,722.00	8.14	85,655.33	4.71
中国重庆	1,417,654,198.00	7.41	157,164.61	8.64
中国沈阳 (含丹东)	1,340,550,121.07	7.01	220,906.87	12.15
中国武汉	988,709,405.00	5.17	130,358.12	7.17

中国佛山	954,645,031.50	4.99	88,551.47	4.87
中国杭州	889,381,125.02	4.65	63,672.78	3.50
中国天津	791,319,157.80	4.14	82,936.03	4.56
中国长春	719,221,725.00	3.76	174,175.35	9.58
中国上海	522,868,146.00	2.73	63,091.29	3.47
中国青岛	491,557,009.00	2.57	60,724.44	3.34
中国长沙	342,120,197.00	1.79	54,219.81	2.98
中国南昌	141,226,968.00	0.74	16,686.57	0.92
中国包头	139,942,629.32	0.73	20,431.89	1.12
中国阳江	7,682,313.00	0.04	2,049.27	0.11
合计	19,120,549,460.71	100.00	1,818,853.70	100.00

(三) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

(1) 权益投资（单位：万元）

公司全称	注册 资本	直接 持股 比例	间接 持股 比例	运作或管理项目
河北保利房地产开发有限公司	10,000		90%	石家庄保利花园
陕西保利荣安房地产开发有限公司	2,700		100%	西安保利张家堡项目
武汉保利金谷房地产开发有限公司	5,000		80%	武汉保利关山村项目
佛山南海保利海荣投资有限公司	80,000		60%	佛山保利公馆
佛山市保利鑫城房地产开发有限公司	20,000		50%	佛山保利新城项目
郴州市乾嘉盛房地产有限公司	2,000		100%	
北京保利安平养老产业投资管理有限公司	2,000		51%	
广州保利商业地产投资管理有限公司	10,000	100%		

(2) 其他重大项目投资情况（单位：万元）

项目名称	项目进度	开发主体	本年总 投资	累计总 投资
天津保利海河大观	进行前期规划和报建工作	天津保利融创投资有限公司	129695	314695
武汉保利关山村项目	进行前期规划和报建工作	武汉保利金谷房地产开发有限公司	97231	127231
佛山保利新城项目	进行前期规划和报建工作	佛山市保利鑫诚房地产开发有限公司	93921	93921
合肥保利香槟国际	进行主体施工	合肥保利房地产开发有限公司	73495	156199
西安保利张家堡项目	进行前期规划和报建工作	陕西保利荣安房地产开发有限公司	65001	65001
石家庄保利花园	进行前期规划和报建工作	河北保利房地产开发有限公司	61067	145067
佛山保利公馆	进行前期规划和报建工作	佛山南海保利海荣投资有限公司	54065	89565
重庆保利花半里	进行主体施工	重庆保利中汇房地产开发有限公司	52277	140544
长沙保利麓谷林语	进行主体施工	湖南保利房地产开发有限公司	45078	312270
重庆保利江上明珠	进行主体施工	保利(重庆)投资实业有限公司	44559	484231

（四）报告期内现金分红政策的制定及执行情况

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和广东证监局《关于进一步落实上市公司分红相关规定的通知》等相关监管规定，报告期内公司对《公司章程》中关于利润分配的条款进行了修订，并进一步制定了《分红管理制度》和《2012-2014 年股东回报规划》。上述修订和相关制度已于 2012 年 6 月 8 日经公司第四届董事会第三次会议审议通过，将在公司股东大会审议通过后生效。

修订后的《公司章程》更加注重公司分红方案制定的规范性和科学性，强调与中小投资者的沟通和交流，并明确提出“在公司未分配利润为正、当期可分配利润为正且公司现金流可以满足公司正常经营和可持续发展的情况下，公司原则上每年进行一次现金分红。公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十”的现金分红政策，同时对分红方案的审议程序和分红政策的调整程序作出了具体规定。此外，公司《分红管理制度》和《2012-2014 年股东回报规划》进一步明确了分红原则及政策、分红决策机制和监督约束机制，并制定了公司 2012-2014 年具体的股东回报规划，有效完善了公司利润分配制度体系建设，有利于建立对投资者持续、稳定、科学的分红机制，保护中小投资者的合法权益。

报告期内，公司实施了 2011 年度每 10 股派发现金红利 2.15 元（含税）的分配方案。

六、重要事项

（一）公司治理的情况

报告期内，公司继续严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上海证券交易所的有关规定，规范运作，建立健全规章制度体系，进一步完善公司治理结构。报告期内，公司累计召开股东大会 1 次、董事会 10 次、监事会 3 次，完成公司新一届董事会、监事会和高级管理人员的换届工作，并针对经营计划、制度建设等重要方面进行了审议。

报告期内，根据广东证监局《关于开展上市公司董事会秘书工作制度落实情况专项检查的通知》的要求，公司认真对照广东证监局《关于加强辖区上市公司董事会秘书管理的意见》的有关规定，针对董事会秘书工作制度建设、实际履职环境、选任和离任管理、内部问责机制等情况进行了全面自查，并修订完善了《董事会秘书工作细则》，进一步加大对董事会秘书工作的规范和保障力度。

报告期内，根据广东证监局《关于集中开展投资者保护宣传活动的通知》和上海证券交易所《关于进一步加强上市公司投资者关系管理工作的通知》等相关规定要求，公司进一步完善投资者关系管理工作，加大投资者保护宣传力度，开展投资者保护专项活动。通过设置投资者保护宣传标语、编制和下发投资者保护宣传手册、积极参与辖区“董秘值班周”和“投资者集体接待日”活动等多种方式，宣传和实践投资者保护的先进做法，进一步增强了员工的投资者保护意识。同时，公司在良好开展信息披露的基础上，持续完善投资者沟通渠道。报告期内，公司累计接待国内外投资者访谈调研 40 余次，接听投资者热线电话近 2000 个，并通过证券邮箱、投资者关系网站、投资者大会等方式与投资者开展广泛互动，进一步巩固了公司尊重投资者、爱护投资者、服务投资者的良好企业氛围。

报告期内，根据广东证监局《关于印发〈广东证监局辖区上市公司分类监管办法（试行）〉的通知》的要求，公司针对考评期内规范治理、信息披露、风险管理、诚信记录等重要方面进行了严格自查，并将自查结果上报广东证监局。2012 年 7 月 4 日，经广东证监局复核评定，公司评价类别为 A 类（A 类为分类监管中的最优等级，根据规定，监管部门将进一步加大对公司规范发展的扶持力度）。

（二）报告期实施的利润分配方案执行情况

经 2011 年度股东大会审议通过，公司 2011 年度利润分配及资本公积金转增股本方案为：以截至 2011 年 12 月 31 日公司总股本 5,948,328,659 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.15 元（含税），并以资本公积金每 10 股转增 2 股。本次实施转股方案后，公司总股本增加至 7,137,994,391 股，详见公司于 2012 年 6 月 12 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《2011 年度利润分配及资本公积金转增股本实施公告》（公告编号 2012-024 号）。

（三）内部控制规范化建设情况

报告期内，根据广东监管局《关于做好辖区主板上市公司内控规范实施工作的通知》的要求，作为辖区内控规范建设的 30 家重点单位之一，公司高度重视，积极行动，在全公司范围内开展宣传动员

和基础培训，严格按照监管进度推进公司内控建设各项工作，全面提升公司内部控制意识和风险管理水平。

1、制定内部控制规范实施工作方案

2012 年 3 月，公司结合内控规范要求及自身经营实际制定了内部控制规范实施工作方案，方案严格按照监管要求，对内控建设、内控自我评价和内控审计工作制定了详尽的工作计划和时间要求。同时为保障内控规范实施工作的顺利推进，公司成立了内控领导小组和工作小组，明确公司董事长为第一责任人，并指定公司审计管理中心为内控建设的专职部门。

2、聘请外部咨询机构

2012 年 4 月，为提升内控规范实施工作的质量和效率，公司在对多家咨询机构实施方案、工作团队、成本报价等方面的对比分析基础上，经综合评议并报内控领导小组审批同意，决定聘请德勤华永会计师事务所为公司内部控制建设的咨询机构。

3、确定内控实施范围

在充分考虑公司内控基础、重要风险因素、资产规模、行业特点及业务情况的基础上，公司确定了内控实施范围，并经公司内控领导小组、董事会审计委员会审核通过。公司内控实施业务范围涵盖组织架构、人力资源、财务报告、投融资管理、项目开发、工程项目管理、成本管理等 25 项重要业务领域；内控实施主体范围包括公司本级、所有区域地产专业公司及物业公司，实施范围合并总资产占公司 2011 年合并财务报表相应指标的 95%以上。

4、内控现场工作情况

根据工作计划，德勤华永项目团队已于 2012 年 5 月正式进场，与公司专业人员共同编制了具体工作方案及项目管理手册，并在公司本级及选定的试点地产专业公司全面开展现场工作。在搭建内控业务流程框架的基础上，通过对比行业数据库、员工访谈、查阅制度和文档、穿行测试等方式梳理流程及查找内控缺陷；拟定了风险评估标准，编制风险清单，并编制完成了相关试点公司的风险控制矩阵，对关键控制点等进行记录，与内控指引进行对标。目前已完成公司本级及华南、广东、北京、天津、上海、浙江、成都、重庆等 8 家区域地产公司重要业务流程的梳理工作。

下半年，公司将严格按照计划进度，积极推进内控缺陷识别、缺陷整改、内控自我评价和内控审计等工作。

(四) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(五) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

(六) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资成本 (元)	占该公司股 权比例 (%)	期末账面价值 (元)	会计核算科目
保利财务有限公司	35,000,000	10	76,802,985	长期股权投资
韶山光大村镇银行股份有限公司	4,000,000	8	4,000,000	
合计	39,000,000	/	80,802,985	

(七) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(八) 公司股权激励的实施情况及其影响

单位：份

报告期内激励对象的范围	公司部分董事、高级管理人员及对公司经营业绩和持续发展有直接影响的 管理骨干和技术骨干，共计 175 人。
-------------	---

报告期内授出的权益总额	55,670,000			
报告期内行使的权益总额	0			
报告期内失效的权益总额	0			
至报告期末累计已授出但尚未行使的权益总额	55,670,000			
至报告期末累计已授出且已行使的权益总额	0			
报告期内授予价格与行权价格历次调整的情况以及经调整后的最新授予价格与行权价格	报告期内授予的股票期权行权价格为 9.97 元，未进行行权价格调整。			
董事、监事、高级管理人员报告期内获授和行使权益情况				
姓名	职务	报告期内获授权益数量	报告期内行使权益数量	报告期末尚未行使的权益数量
宋广菊	董事长	380,000	0	380,000
王小朝	董事	380,000	0	380,000
彭碧宏	董事	380,000	0	380,000
张玲	董事	380,000	0	380,000
朱铭新	董事、总经理	560,000	0	560,000
张曦	副总经理兼财务总监	480,000	0	480,000
刘平	副总经理	480,000	0	480,000
余英	副总经理	480,000	0	480,000
陈冬桔	副总经理	480,000	0	480,000
王健	副总经理	480,000	0	480,000
胡在新	副总经理	480,000	0	480,000
吴章焰	副总经理	480,000	0	480,000
黄海	董事会秘书	420,000	0	420,000
因激励对象行权所引起的股本变动情况			无变动	
权益工具公允价值的计量方法			公司采用B-S（布莱克-舒尔斯）期权定价模型测算股票期权在授予日的公允价值。	
估值技术采用的模型、参数及选取标准	估值模型：B-S（布莱克-舒尔斯）期权定价模型 参数及选取标准： 1) 授予日价格：13.02 元； 2) 行权价格：9.97 元； 3) 股票期权预期期限：第一、第二、第三个行权期的股票期权预期期限分别为 3 年、4 年、5 年； 4) 股价波动率：35.36%（取授权日前两年的公司股票历史波动率）； 5) 预期分红率：2010 年度分红率； 6) 无风险收益率：以 2012 年 5 月 4 日中国固定利率国债收益率经连续复利调整后代替无风险收益率。第一个行权期的股票期权采用 3 年期固定利率国债收益率 3.007% 的连续复利为无风险收益率，第二个行权期的股票期权采用 4 年期固定利率国债收益率 3.122% 的连续复利为无风险收益率，第三个行权期的股票期权采用 5 年期固定利率国债收益率 3.168% 的连续复利为无风险收益率。			
权益工具公允价值的分摊期间及结果	本计划授予的第一、第二、第三个行权期的股票期权的公允价值分别为 8413.71 万元、9270.85 万元、13360.38 万元。分摊期间为自 2012 年 5 月 4 日起四年。报告期内应摊销的期权成本为 1690.30 万元。			

2012 年 6 月 18 日，公司实施了 2011 年度利润分配及资本公积金转增股本方案，以 2011 年末公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.15 元（含税），并以资本公积金每 10 股转增 2 股。根据相关法律法规、《保利房地产（集团）股份有限公司股票期权激励计划（草案修订稿）》及公司 2011 年度股东大会审议通过的《关于授权董事会办理公司股票期权激励计划相关事宜的议案》，

2012 年 8 月 3 日，经公司第四届董事会第四次会议审议通过，将公司股票期权激励计划的期权数量由 5567 万份调整为 6680.4 万份，并将公司股票期权激励计划的行权价格由 9.97 元调整为 8.13 元。

公司股票期权激励计划的建立和实施，将进一步完善公司法人治理结构，建立健全公司长效激励机制，有助于帮助公司管理层平衡公司发展过程中的短期目标与长期目标，有助于吸引和保留优秀人才，激励持续价值的创造，促进公司长期健康发展。

(九) 报告期内公司重大关联交易事项

1、关联债权债务往来

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
中国保利集团公司	实际控制人			1,000,145,929.26	1,566,200,340.16
上海三利实业有限公司	集团兄弟公司			1,397,651.50	41,778,034.83
信保（天津）股权投资基金管理有限公司	联营公司			156,616,238.65	757,994,063.30
信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	其他关联人			-602,270,312.02	1,261,384,533.98
天津盛世鑫和置业有限公司	合营公司	-531,780,112.63	171,822,570.65		
福州中鼎投资有限公司	联营公司	174,222.99	1,336,174,222.99		
福建中联盛房地产开发有限公司	合营公司	-339,995,709.79	48,054,290.21		
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	合营公司	-80,000,000.00	160,713,600.00		
合计		-951,601,599.43	1,716,764,683.85	555,889,507.39	3,627,356,972.27
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）				0	
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）				0	

(十) 重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10% 以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

2、担保情况

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	18,615
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	103,425

公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	-18,708
报告期末对子公司担保余额合计（B）	4,934,168
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额（A+B）	5,037,593
担保总额占公司净资产的比例（%）	138
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额（D）	5,002,592
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）	3,212,335
上述三项担保金额合计（C+D+E）	5,002,592

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 231,925 万元，截至 2012 年 6 月 30 日累计银行按揭担保余额为 2,054,688 万元。

3、委托理财及委托贷款情况

(1) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

4、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

(十一) 承诺事项履行情况

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

(十二) 聘任、解聘会计师事务所情况

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

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

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

(十四) 其他重大事项的说明

2012 年 6 月 15 日，中诚信证券评估有限公司（简称“中诚信评估”）对本公司发行的“08 保利债”（债券交易代码：122012）进行了跟踪评级：中诚信评估维持本公司公司债券信用等级为 AAA，上调本公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。2012 年 7 月 11 日，“08 保利债”第四年债券利息派付完毕。

(十五) 信息披露索引

公告编号	事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期
2012-001	保利房地产（集团）股份有限公司 2011 年	上海证券报 B16、证券时报	2012 年 1 月 10 日

	12 月份销售情况简报	D9、中国证券报 B004	
2012-002	保利房地产（集团）股份有限公司关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B16、证券时报 D9、中国证券报 B004	2012 年 1 月 10 日
2012-003	保利房地产（集团）股份有限公司 2011 年年度业绩快报	上海证券报 B16、证券时报 D9、中国证券报 B004	2012 年 1 月 10 日
2012-004	保利房地产（集团）股份有限公司第三届董事会第十六次会议决议公告	上海证券报 B16、证券时报 D9、中国证券报 B004	2012 年 1 月 10 日
2012-005	保利房地产（集团）股份有限公司 2012 年 1 月份销售情况简报	上海证券报 B16、证券时报 D12、中国证券报 B005	2012 年 2 月 8 日
2012-006	保利房地产（集团）股份有限公司关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B16、证券时报 D12、中国证券报 B005	2012 年 2 月 8 日
2012-007	保利房地产（集团）股份有限公司 2012 年 2 月份销售情况简报	上海证券报 24、证券时报 B003、中国证券报 B008	2012 年 3 月 10 日
2012-008	保利房地产（集团）股份有限公司关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 24、证券时报 B003、中国证券报 B008	2012 年 3 月 10 日
2012-009	保利房地产（集团）股份有限公司第三届董事会第十七次会议决议公告暨召开 2011 年度股东大会通知	上海证券报 B17、证券时报 D21、D22 中国证券报 B020	2012 年 4 月 6 日
2012-010	保利房地产（集团）股份有限公司独立董事公开征集投票权报告书	上海证券报 B18、证券时报 D22、中国证券报 B020	2012 年 4 月 6 日
2012-011	保利房地产（集团）股份有限公司第三届监事会第十五次会议决议公告	上海证券报 B18、证券时报 D22、中国证券报 B020	2012 年 4 月 6 日
	保利房地产（集团）股份有限公司 2011 年年度报告摘要	上海证券报 B17、证券时报 D21、中国证券报 B020	2012 年 4 月 6 日
2012-012	保利房地产（集团）股份有限公司 2012 年 3 月份销售情况简报	上海证券报 B96、证券时报 D36、中国证券报 B008	2012 年 4 月 10 日
2012-013	保利房地产（集团）股份有限公司关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B96、证券时报 D36、中国证券报 B008	2012 年 4 月 10 日
2012-014	保利房地产（集团）股份有限公司关于召开 2011 年度股东大会的二次通知	上海证券报 B17、证券时报 D60、中国证券报 B024	2012 年 4 月 20 日
	保利房地产（集团）股份有限公司 2012 年第一季度报告正文	上海证券报 B17、证券时报 D60、中国证券报 B024	2012 年 4 月 20 日
2012-015	保利房地产（集团）股份有限公司 2011 年度股东大会决议公告	上海证券报 B144、证券时报 D121、中国证券报 B004	2012 年 4 月 27 日
2012-016	保利房地产（集团）股份有限公司第四届董事会第一次会议决议公告	上海证券报 B144、证券时报 D121、中国证券报 B004	2012 年 4 月 27 日
2012-017	保利房地产（集团）股份有限公司第四届董事会第二次会议决议公告	上海证券报 B144、证券时报 D121、中国证券报 B004	2012 年 4 月 27 日
2012-018	保利房地产（集团）股份有限公司第四届监事会第一次会议决议公告	上海证券报 B144、证券时报 D121、中国证券报 B004	2012 年 4 月 27 日
2012-019	保利房地产（集团）股份有限公司关于股票期权授予相关事项的公告	上海证券报 B144、证券时报 D121、中国证券报 B004	2012 年 4 月 27 日
2012-020	保利房地产（集团）股份有限公司 2012 年 4 月份销售情况简报	上海证券报 B25、证券时报 D20、中国证券报 B009	2012 年 5 月 8 日
2012-021	保利房地产（集团）股份有限公司 2012 年 5 月份销售情况简报	上海证券报 B25、证券时报 D9、中国证券报 A28	2012 年 6 月 7 日
2012-022	保利房地产（集团）股份有限公司关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B25、证券时报 D9、中国证券报 A28	2012 年 6 月 7 日

2012-023	保利房地产（集团）股份有限公司第四届董事会第三次会议决议公告	上海证券报 B16、证券时报 D33、中国证券报 B005	2012 年 6 月 12 日
2012-024	保利房地产（集团）股份有限公司 2011 年度利润分配及资本公积金转增股本实施公告	上海证券报 B16、证券时报 D33、中国证券报 B005	2012 年 6 月 12 日
2012-025	保利房地产（集团）股份有限公司关于“08 保利债(122012)”跟踪评级结果的公告	上海证券报 B16、证券时报 D13、中国证券报 B004	2012 年 6 月 19 日
刊载的互联网网站及检索路径		上海证券交易所网站：www.sse.com.cn，在网站首页输入“600048”后，点击“查公告”。	

七、财务会计报告（未经审计）

本报告未经审计，财务报表及附注附后。

八、备查文件目录

- 1、载有公司董事长签名的 2012 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 2012 年半年度财务报告文本。
- 3、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件的正本及公告原稿。

董事长：宋广菊
保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年 8 月 23 日

合并资产负债表

2012 年 6 月 30 日

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	五、1	25,187,839,242.24	18,152,615,651.13
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	五、2	150,000.00	300,000.00
应收账款	五、3	1,173,352,323.83	1,057,645,022.59
预付款项	五、4	11,354,303,937.86	12,544,707,816.47
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、5	3,303,356,259.28	4,128,675,144.80
买入返售金融资产			
存货	五、6	168,706,296,616.22	152,107,443,875.54
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		209,725,298,379.43	187,991,387,510.53
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、8	1,146,762,338.76	986,581,400.71
投资性房地产	五、9	4,710,740,450.07	4,801,205,507.65
固定资产	五、10	924,873,482.05	939,801,630.69
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、11	9,569,700.69	10,208,094.19
开发支出			
商誉	五、12	10,342,507.30	10,342,507.30
长期待摊费用	五、13	19,206,408.76	11,340,866.20
递延所得税资产	五、14	256,494,850.61	263,697,755.35
其他非流动资产			
非流动资产合计		7,077,989,738.24	7,023,177,762.09
资产总计		216,803,288,117.67	195,014,565,272.62
流动负债：			

短期借款	五、16	2,600,000,000.00	2,123,400,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	五、17	8,826,496,229.26	9,544,920,135.41
预收款项	五、18	83,464,018,515.57	70,928,226,314.06
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、19	59,583,246.43	56,960,440.72
应交税费	五、20	-6,376,901,961.17	-3,951,925,458.72
应付利息	五、21	292,753,424.65	143,490,410.95
应付股利	五、22	44,210,308.70	44,210,308.70
其他应付款	五、23	10,072,955,151.60	7,894,629,475.23
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	五、24	16,135,773,534.38	11,802,030,714.60
其他流动负债			
流动负债合计		115,118,888,449.42	98,585,942,340.95
非流动负债：			
长期借款	五、25	53,149,639,462.33	49,979,786,059.93
应付债券	五、26	4,287,876,221.87	4,282,412,432.03
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	五、14	101,689,923.68	102,014,654.45
其他非流动负债			
非流动负债合计		57,539,205,607.88	54,364,213,146.41
负债合计		172,658,094,057.30	152,950,155,487.36
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、27	7,137,994,391.00	5,948,328,659.00
资本公积	五、28	10,724,465,663.72	11,897,228,400.45
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、29	627,750,361.36	627,750,361.36
一般风险准备			
未分配利润	五、30	18,014,575,637.88	16,782,918,271.70
外币报表折算差额		354,141.77	1,434,923.40
归属于母公司所有者权益合计		36,505,140,195.73	35,257,660,615.91
少数股东权益		7,640,053,864.64	6,806,749,169.35
所有者权益合计		44,145,194,060.37	42,064,409,785.26
负债和所有者权益总计		216,803,288,117.67	195,014,565,272.62

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：张曦

母公司资产负债表

2012 年 6 月 30 日

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		2,990,429,847.05	1,857,308,384.78
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十二、1	87,034,614.37	72,702,791.65
预付款项		1,035,530,393.00	630,047,701.00
应收利息			
应收股利		636,849,003.04	253,909,003.04
其他应收款	十二、2	29,274,507,155.43	29,041,374,150.75
存货		11,873,214,046.03	11,644,653,015.44
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		45,897,565,058.92	43,499,995,046.66
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、3	5,766,136,040.85	5,596,828,027.74
投资性房地产		708,215,112.86	720,172,924.46
固定资产		100,740,176.19	103,197,883.77
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		5,006,889.90	5,346,285.66
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		2,938,028.98	1,616,785.82
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,583,036,248.78	6,427,161,907.45
资产总计		52,480,601,307.70	49,927,156,954.11
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		390,585,004.55	434,623,949.42
预收款项		4,912,503,666.50	3,058,861,232.11
应付职工薪酬		7,555,089.25	4,630,437.65

应交税费		-649,663,618.65	-480,942,237.27
应付利息		292,753,424.65	143,490,410.95
应付股利			
其他应付款		15,887,230,606.69	15,646,500,449.84
一年内到期的非流动负债		900,594,740.00	3,235,594,740.00
其他流动负债			
流动负债合计		21,741,558,912.99	22,042,758,982.70
非流动负债：			
长期借款		6,640,109,205.00	3,000,406,575.00
应付债券		4,287,876,221.87	4,282,412,432.03
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		10,927,985,426.87	7,282,819,007.03
负债合计		32,669,544,339.86	29,325,577,989.73
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		7,137,994,391.00	5,948,328,659.00
资本公积		10,665,962,127.36	11,838,724,864.09
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		627,750,361.36	627,750,361.36
一般风险准备			
未分配利润		1,379,350,088.12	2,186,775,079.93
所有者权益（或股东权益）合计		19,811,056,967.84	20,601,578,964.38
负债和所有者权益（或股东权益）总计		52,480,601,307.70	49,927,156,954.11

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：张曦

合并利润表

2012 年 1—6 月

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		20,182,923,033.23	15,191,037,369.02
其中：营业收入	五、31	20,182,923,033.23	15,191,037,369.02
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		15,884,132,782.75	11,250,101,315.35
其中：营业成本	五、31	12,256,839,606.19	8,733,024,196.27
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			

保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	五、32	2,254,090,590.07	1,772,465,288.58
销售费用	五、33	561,924,433.83	423,524,976.82
管理费用	五、34	539,373,601.27	323,787,741.20
财务费用	五、35	259,168,093.37	-11,849,091.45
资产减值损失	五、37	12,736,458.02	9,148,203.93
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	五、36	198,684,831.16	-3,314,441.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		196,180,938.05	-4,777,160.82
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		4,497,475,081.64	3,937,621,612.27
加：营业外收入	五、38	36,589,024.79	35,941,525.02
减：营业外支出	五、39	16,829,299.21	16,951,550.09
其中：非流动资产处置损失		110,103.28	4,527,781.76
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,517,234,807.22	3,956,611,587.20
减：所得税费用	五、40	1,262,751,134.65	1,088,484,570.23
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,254,483,672.57	2,868,127,016.97
归属于母公司所有者的净利润		2,510,548,027.87	2,794,611,968.67
少数股东损益		743,935,644.70	73,515,048.30
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五、41	0.35	0.39
（二）稀释每股收益	五、41	0.35	0.39
七、其他综合收益	五、42	-1,080,781.63	10,548,671.80
八、综合收益总额		3,253,402,890.94	2,878,675,688.77
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,509,467,246.24	2,805,407,600.25
归属于少数股东的综合收益总额		743,935,644.70	73,268,088.52

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：张曦

母公司利润表

2012 年 1—6 月

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十二、4	756,319,562.70	788,729,306.65
减：营业成本	十二、4	522,220,034.09	489,719,918.90
营业税金及附加		78,289,068.40	93,490,501.82
销售费用		34,029,077.53	30,288,803.18
管理费用		72,134,297.06	36,371,083.82
财务费用		254,436,667.73	-2,407,859.79
资产减值损失		35,839.45	946,874.63
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、5	680,141,906.22	375,831,897.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		5,308,013.11	10,955,408.63
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		475,316,484.66	516,151,881.14
加：营业外收入		125,525.01	314,155.00

减：营业外支出		3,739,978.69	137,120.61
其中：非流动资产处置损失		48,572.01	7,120.61
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		471,702,030.98	516,328,915.53
减：所得税费用		236,361.10	35,291,447.68
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		471,465,669.88	481,037,467.85
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		471,465,669.88	481,037,467.85

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：张曦

合并现金流量表

2012 年 1—6 月

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		32,596,918,075.55	32,483,308,049.81
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、43	3,271,388,723.79	1,375,283,380.36
经营活动现金流入小计		35,868,306,799.34	33,858,591,430.17
购买商品、接受劳务支付的现金		25,066,226,374.84	33,962,300,289.11
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		756,099,839.47	550,593,082.20
支付的各项税费		6,606,005,665.28	6,472,314,581.15
支付其他与经营活动有关的现金	五、43	1,824,580,325.58	1,137,405,824.24
经营活动现金流出小计		34,252,912,205.17	42,122,613,776.70
经营活动产生的现金流量净额		1,615,394,594.17	-8,264,022,346.53
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		180,668,720.00	
取得投资收益收到的现金		2,503,893.11	1,462,719.42

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		249,390.02	252,423.45
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		183,422,003.13	1,715,142.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		38,022,398.58	31,197,007.66
投资支付的现金		300,000.00	28,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			266,409,078.31
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		38,322,398.58	325,606,085.97
投资活动产生的现金流量净额		145,099,604.55	-323,890,943.10
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		148,868,000.00	192,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		148,868,000.00	192,000,000.00
取得借款收到的现金		22,114,990,000.00	22,607,992,026.25
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		22,263,858,000.00	22,799,992,026.25
偿还债务支付的现金		13,133,184,017.38	12,833,166,013.10
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,758,315,421.04	2,883,141,545.29
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		203,867,669.41	119,350,143.55
支付其他与筹资活动有关的现金	五、43	97,441,373.52	64,760,067.55
筹资活动现金流出小计		16,988,940,811.94	15,781,067,625.94
筹资活动产生的现金流量净额		5,274,917,188.06	7,018,924,400.31
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-187,795.67	-2,276,364.59
五、现金及现金等价物净增加额		7,035,223,591.11	-1,571,265,253.91
加：期初现金及现金等价物余额		18,152,615,651.13	19,131,445,548.58
六、期末现金及现金等价物余额		25,187,839,242.24	17,560,180,294.67

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：张曦

母公司现金流量表

2012 年 1—6 月

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,594,875,867.91	1,626,464,495.34
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		25,132,161,533.67	30,276,309,664.45
经营活动现金流入小计		27,727,037,401.58	31,902,774,159.79
购买商品、接受劳务支付的现金		1,036,259,528.16	1,560,426,536.73
支付给职工以及为职工支付的现金		48,374,677.52	62,466,678.80
支付的各项税费		279,780,039.33	270,047,557.30
支付其他与经营活动有关的现金		26,065,695,311.46	33,675,073,712.30

经营活动现金流出小计		27,430,109,556.47	35,568,014,485.13
经营活动产生的现金流量净额		296,927,845.11	-3,665,240,325.34
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		36,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		91,893,893.11	123,478,719.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		400.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		127,894,293.11	123,478,719.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,309,829.00	7,183,459.00
投资支付的现金		100,000,000.00	124,080,853.55
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			501,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		101,309,829.00	632,264,312.55
投资活动产生的现金流量净额		26,584,464.11	-508,785,593.13
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		4,920,000,000.00	4,557,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,920,000,000.00	4,557,000,000.00
偿还债务支付的现金		2,615,297,370.00	1,748,765,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,470,752,333.27	1,109,201,590.92
支付其他与筹资活动有关的现金		24,341,143.68	21,835,834.70
筹资活动现金流出小计		4,110,390,846.95	2,879,802,425.62
筹资活动产生的现金流量净额		809,609,153.05	1,677,197,574.38
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		1,133,121,462.27	-2,496,828,344.09
加：期初现金及现金等价物余额		1,857,308,384.78	4,517,677,485.44
六、期末现金及现金等价物余额		2,990,429,847.05	2,020,849,141.35

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：张曦

合并所有者权益变动表

2012 年 1—6 月

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本 期 金 额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	5,948,328,659.00	11,897,228,400.45			627,750,361.36		16,782,918,271.70	1,434,923.40	6,806,749,169.35	42,064,409,785.26
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	5,948,328,659.00	11,897,228,400.45			627,750,361.36		16,782,918,271.70	1,434,923.40	6,806,749,169.35	42,064,409,785.26
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	1,189,665,732.00	-1,172,762,736.73					1,231,657,366.18	-1,080,781.63	833,304,695.29	2,080,784,275.11
(一) 净利润							2,510,548,027.87		743,935,644.70	3,254,483,672.57
(二) 其他综合收益								-1,080,781.63		-1,080,781.63
上述(一)和(二)小计							2,510,548,027.87	-1,080,781.63	743,935,644.70	3,253,402,890.94
(三) 所有者投入和减少资本		16,902,995.27							293,236,720.00	310,139,715.27
1. 所有者投入资本									293,236,720.00	293,236,720.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额		16,902,995.27								16,902,995.27
3. 其他										
(四) 利润分配							-1,278,890,661.69		-203,867,669.41	-1,482,758,331.10
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-1,278,890,661.69		-203,867,669.41	-1,482,758,331.10
4. 其他										

(五) 所有者权益内部结转	1,189,665,732.00	-1,189,665,732.00								
1. 资本公积转增资本(或股本)	1,189,665,732.00	-1,189,665,732.00								
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	7,137,994,391.00	10,724,465,663.72			627,750,361.36		18,014,575,637.88	354,141.77	7,640,053,864.64	44,145,194,060.37

项目	上 年 同 期 金 额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	4,575,637,430.00	13,279,626,961.94			475,630,539.34		11,378,702,908.87	-307,709.68	2,311,040,653.46	32,020,330,783.93
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	4,575,637,430.00	13,279,626,961.94			475,630,539.34		11,378,702,908.87	-307,709.68	2,311,040,653.46	32,020,330,783.93
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	1,372,691,229.00	-1,372,691,229.00					1,820,001,196.08	10,795,631.58	242,405,318.97	2,073,202,146.63
(一) 净利润							2,794,611,968.67		73,515,048.30	2,868,127,016.97
(二) 其他综合收益								10,795,631.58	-246,959.78	10,548,671.80
上述(一)和(二)小计							2,794,611,968.67	10,795,631.58	73,268,088.52	2,878,675,688.77
(三) 所有者投入和减少资本									326,300,000.00	326,300,000.00
1. 所有者投入资本									326,300,000.00	326,300,000.00

2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配										
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										
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转	1,372,691,229.00	-1,372,691,229.00								
1. 资本公积转增资本（或股本）	1,372,691,229.00	-1,372,691,229.00								
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	5,948,328,659.00	11,906,935,732.94			475,630,539.34		13,198,704,104.95	10,487,921.90	2,553,445,972.43	34,093,532,930.56

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：张曦

母公司所有者权益变动表

2012 年 1—6 月

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	5,948,328,659.00	11,838,724,864.09			627,750,361.36		2,186,775,079.93	20,601,578,964.38
加：会计政策变更								
前期差错更正								

其他								
二、本年年初余额	5,948,328,659.00	11,838,724,864.09			627,750,361.36		2,186,775,079.93	20,601,578,964.38
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,189,665,732.00	-1,172,762,736.73					-807,424,991.81	-790,521,996.54
（一）净利润							471,465,669.88	471,465,669.88
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							471,465,669.88	471,465,669.88
（三）所有者投入和减少资本		16,902,995.27						16,902,995.27
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额		16,902,995.27						16,902,995.27
3. 其他								
（四）利润分配							-1,278,890,661.69	-1,278,890,661.69
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-1,278,890,661.69	-1,278,890,661.69
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转	1,189,665,732.00	-1,189,665,732.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	1,189,665,732.00	-1,189,665,732.00						
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	7,137,994,391.00	10,665,962,127.36			627,750,361.36		1,379,350,088.12	19,811,056,967.84

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	4,575,637,430.00	13,211,416,093.09			475,630,539.34		1,792,307,454.37	20,054,991,516.80
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	4,575,637,430.00	13,211,416,093.09			475,630,539.34		1,792,307,454.37	20,054,991,516.80
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,372,691,229.00	-1,372,691,229.00					-493,573,304.74	-493,573,304.74

(一) 净利润							481,037,467.85	481,037,467.85
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							481,037,467.85	481,037,467.85
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配							-974,610,772.59	-974,610,772.59
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-974,610,772.59	-974,610,772.59
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转	1,372,691,229.00	-1,372,691,229.00						
1. 资本公积转增资本(或股本)	1,372,691,229.00	-1,372,691,229.00						
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	5,948,328,659.00	11,838,724,864.09			475,630,539.34		1,298,734,149.63	19,561,418,212.06

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：张曦

保利房地产（集团）股份有限公司

财务报表附注

2012年1月1日—2012年6月30日

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、公司的基本情况

保利房地产（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）前身为广州保利房地产开发公司，是由中国保利集团公司（以下简称“保利集团”）全资子公司保利南方集团有限公司（原名为“保利科技南方公司”，以下简称“保利南方”）于1992年9月14日在广州市注册成立的全民所有制企业，成立时注册资本为1,000万元；1997年9月，保利南方对本公司进行增资，其中以现金增资4,959.72万元，以盈余公积转增资本40.28万元，增资后注册资本为6,000万元。

2002年8月22日，经中国国家经济贸易委员会以国经贸企改[2002]616号文批准，由保利南方作为主发起人，联合广东华美国际投资集团有限公司（原名为“广东华美教育产业集团有限公司”，以下简称“华美集团”）和张克强等16位自然人，公司改制为股份有限公司，名称变更为“保利房地产股份有限公司”。2002年7月2日，经财政部财企[2002]256号文批复，保利南方以广州保利房地产开发公司以截止2002年3月31日经评估的净资产225,172,141.84元，其他股东以货币资金74,827,858.16元，按66.67%的比例折为股本，合计折成股本20,000万元，其中：保利南方占总股本的75.06%，华美集团占总股本的15.19%，自然人出资占总股本的9.75%。

2005年12月，公司以截止2005年6月30日公司总股本20,000万股为基数，每10股派发5股股票股利，同时每10股以资本公积金转增5股。经本次派发红股及资本公积金转增股本后公司股本从20,000万元增加至40,000万元，折合40,000万股。

2006年3月，公司更名为“保利房地产（集团）股份有限公司”。

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2006]30号文核准，本公司于2006年7月19日首次公开发行人民币普通股（A股）15,000万股，每股面值1元。2006年7月31日，本公司股票在上海证券交易所上市交易，证券代码600048，股票简称“保利地产”。本次股票发行后，本公司股本增至55,000万元，折合55,000万股。

2007年4月2日，公司以截止2006年12月31日55,000万股总股本为基数，以资本公积金每10股转增10股，转增后总股数增加至110,000万股。

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]202号文核准，公司于2007年8月1日公开增发股票126,171,593股。本次发行后，公司股数增加至1,226,171,593股。

2008年3月11日，公司以2007年12月31日股本为基数，以资本公积每10股转增10股，转增后总股数增加至2,452,343,186股。

2009年4月30日，公司以2008年12月31日股本为基数，每10股派发3股股票股利，经本次派发股票股利后公司总股数增加至3,188,046,142股。

经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]573号核准，2009年7月6日公司非公开发行331,674,958股。本次非公开发行后公司总股数增加至3,519,721,100股。

2010年4月27日，公司以2009年12月31日股本为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增3股，共计转增1,055,916,330股。本次转增后总股本为4,575,637,430股。

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

2012年6月18日，公司以2011年12月31日股本为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增2股，共计转增1,189,665,732股。本次转增后总股本为7,137,994,391股。

公司的注册地址：广州市海珠区阅江中路688号保利国际广场29-33层。本公司及子公司主要从事房地产开发和经营、物业管理等。

公司经批准的经营范围为：一级房地产开发，出租本公司开发商品房，房屋工程设计、旧楼拆迁、道路与土方工程施工，室内装修、冷气工程及管理安装，物业管理，酒店管理，批发和零售贸易（国家专营专控商品除外）。

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1. 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则-基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

2. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2012 年 6 月 30 日的财务状况、2012 年 1-6 月的经营成果和现金流量等相关信息。

3. 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4. 记账本位币

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

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

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

6. 合并财务报表的编制方法

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求编

制，合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

7. 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8. 外币业务及外币财务报表折算

(1) 外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用交易发生日即期汇率折合本位币入账。

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

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

(2) 外币财务报表折算

本公司的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

外币现金流量按照系统合理方法确定的，采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

9. 金融工具

（1）金融工具的分类、确认和计量

金融工具划分为金融资产或金融负债。

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）以及其他金融负债。

本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债。

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

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

（2）金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司金融资产转移的确认依据：金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产控

制的，应当终止确认该项金融资产。

本公司金融资产转移的计量：金融资产满足终止确认条件，应进行金融资产转移的计量，即将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分的账面价值与终止确认部分的收到对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

(3) 金融负债终止确认条件

本公司金融负债终止确认条件：金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

(4) 金融资产和金融负债的公允价值确认方法

本公司对金融资产和金融负债的公允价值的确认方法：如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。

估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时，优先最大程度使用市场参数，减少使用与本公司及其子公司特定相关的参数。

(5) 金融资产减值

本公司在资产负债日对除以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行减值检查，当客观证据表明金融资产发生减值，则应当对该金融资产进行减值测试，以根据测试结果计提减值准备。

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

持有至到期投资、贷款和应收款项发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损

失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

(6) 金融资产重分类

尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产主要判断依据：

1) 没有可利用的财务资源持续地为该金融资产投资提供资金支持，以使该金融资产投资持有至到期；

2) 管理层没有意图持有至到期；

3) 受法律、行政法规的限制或其他原因，难以将该金融资产持有至到期；

4) 其他表明本公司没有能力持有至到期。

重大的尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产需经董事会审批后决定。

10. 应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项应收款项账面余额超过 10,000.00 万元以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据	
信用期及账龄	以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合
按组合计提坏账准备的计提方法	余额百分比法

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备情况如下：

组合名称	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合	5	5

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

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

11. 存货

（1）存货的分类

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

（2）发出存货的计价方法

存货发出时，采取个别认定法确定其发出的实际成本。

（3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

存货可变现净值的确定依据：①产成品可变现净值为估计售价减去估计的销售费用和相关税费后金额；②为生产而持有的材料等，当用其生产的产成品的可变现净值高于成本时按照成本计量；当材料价格下降表明产成品的可变现净值低于成本时，可变现净值为估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。③持有待售的材料等，可变现净值为市场售价。

（4）存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品领用按一次摊销法摊销。

12. 长期股权投资

（1）投资成本的确定

①对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；

②以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；

③以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；

④投资者投入的长期股权投资，初始投资成本为合同或协议约定的价值；

⑤非货币性资产交换取得或债务重组取得的，初始投资成本根据准则相关规定确定。

（2）后续计量及损益确认方法

长期股权投资后续计量分别采用权益法或成本法。采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资收益并调整长期股权投资。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

采用成本法核算的长期股权投资，除追加或收回投资外，账面价值一般不变。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，确认投资收益。

长期股权投资具有共同控制、重大影响的采用权益法核算，其他采用成本法核算。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

确定对被投资单位具有共同控制的依据：两个或多个合营方通过合同或协议约定，对被投资单位的财务和经营政策必须由投资双方或若干方共同决定的情形。

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

- ①在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；
- ②参与被投资单位的政策制定过程；
- ③向被投资单位派出管理人员；
- ④被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；
- ⑤其他能足以证明对被投资单位具有重大影响的情形。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对长期股权投资检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

可收回金额按照长期股权投资出售的公允价值净额与预计未来现金流量的现值之间孰高确定。长期股权投资出售的公允价值净额，如存在公平交易的协议价格，则按照协议价格减去相关税费；若不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去相关税费。

13. 投资性房地产

（1）投资性房地产的种类和计量模式

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

本公司投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

（2）采用成本模式核算政策

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

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

资产负债表日，本公司对投资性房地产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

14. 固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋及建筑物、运输工具、电子及办公设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-40 年	4%	2.4%-4.8%
运输工具	5-10 年	4%	9.6%-19.2%
电子及办公设备	3-5 年	4%	19.2%-32.0%
其他设备	3-8 年	4%	12.0%-32.0%

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对固定资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

固定资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。固定资产的公允价值减去处置费用后净额，如存在公平交易中的销售协议价格，则按照销售协议价格减去可直接归属该资产处置费用的金额确定；或不存在公平交

易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去处置费用后的金额确定。

（4）融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权；③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值。

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

15. 在建工程

（1）在建工程的类别

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

（2）在建工程结转固定资产的标准和时点

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

- ①固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；
- ②已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；
- ③继续发生在该项固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；
- ④所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

（3）在建工程减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对在建工程检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

在建工程可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量

的现值两者孰高确定。

16. 借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

（2）资本化金额计算方法

资本化期间：指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

暂停资本化期间：在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，应当暂停借款费用的资本化。

资本化金额计算：①借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；②占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；③借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

17. 无形资产

（1）无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量，分别为①使用寿命有限的无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。②使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

（2）使用寿命有限的无形资产使用寿命估计

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

（3）使用寿命不确定的判断依据

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

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

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

（4）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对无形资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

无形资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

18. 商誉及其他资产减值准备的确认方法

本公司在每一个资产负债表日检查除长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、金融工具外的其他资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则对其按单个资产或资产组的可收回金额进行估计，如果估计的可收回金额低于其账面价值，则将可收回金额低于账面价值的差额计提资产减值准备，减值损失计入当期损益。

对商誉，无论是否存在减值迹象，在每个会计年均进行减值测试。在对商誉进行减值测试时，将其账面价值按照合理的方法分配到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，并对被分配了商誉的资产组或资产组组合每年均进行减值测试。如资产组或资产组组合的可收回金额少于其账面价值，减值损失将首先冲减分配到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，然后再按照该资产组或资产组组合的各项资产的账面价值的比例进行分配。

资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

19. 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括车位使用费、房屋装修费等。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

20. 预计负债

（1）预计负债的确认标准

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。

（2）预计负债的计量方法

按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

21. 股份支付及权益工具

股份支付是指公司为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易，包括以权益结算和以现金结算两种方式。以权益结算方式换取职工提供服务的，按照授予职工权益工具的公允价值计量；换取其他方服务的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，若其他方服务的公允价值不能可靠计量，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量。权益工具的公允价值按照以下方法确定：

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；

（2）不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

公司根据最新取得可行权职工数变动等后续信息进行估计确定可行权权益工具最佳估计数。

22. 收入

公司的收入主要包括房地产销售收入，物业出租收入，物业管理收入，其他商品和劳务收入，其确认原则为：

(1) 房地产销售收入：在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。对于受托开发的项目，并符合《企业会计准则—建造合同》条件的开发项目，按完工百分比法确认相应的销售收入。完工百分比按照已完工程工作量的比例予以确定。

(2) 物业出租收入：按与承租方签定的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

(3) 物业管理收入：在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

(4) 其他收入：

A. 销售商品，在同时满足已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量条件时，确认收入的实现。

B. 提供劳务，提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认收入。

C. 让渡资产使用权，在同时满足相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时确认收入。

23. 政府补助

(1) 政府补助类型

政府补助主要包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

(2) 政府补助会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益；按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：①用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；②用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

24. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债的确认：

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

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

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

25. 持有待售资产

(1) 持有待售资产的确认标准

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

(2) 持有待售资产的会计处理

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

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

26. 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

(1) 主要会计政策变更说明

无。

(2) 主要会计估计变更说明

结合公司的经验和固定资产实际情况，为了能够更加公允、恰当地反映公司的财务状况和经营成果，使固定资产折旧年限与其实际使用寿命更加接近，2012 年经公司第三届董事会第十七次会议审议决定，公司从 2012 年 1 月 1 日起调整部分类别固定资产的折旧年限，具体调整情况如下：

固定资产类别	原折旧年限	原年折旧率	调整后折旧年限	调整后年折旧率
运输工具	10 年	9.6%	5-10 年	9.6%-19.2%
电子及办公设备	5 年	19.2%	3-5 年	19.2%-32.0%
其他设备	5 年	19.2%	3-8 年	12.0%-32.0%

本次变更减少公司 2012 年净利润约 976 万元，对未来期间的的影响金额视固定资产余额和具体情况而定，暂难以估计。

27. 前期会计差错更正

无

三、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
营业税	房地产销售收入、建筑服务收入等	3%、5%或 20%
城市维护建设税	营业税 (或已交增值税)	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	营业税 (或已交增值税)	按公司所在地政策缴纳
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%
契税	土地使用权的出售、出让金额	3%-5%

四、企业合并及合并财务报表

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

1. 子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
1-1.保利广州房地产开发有限公司(“保利广州”)	控股子公司	广州市	房地产开发	2,000.00	房地产开发、经营等	1,020.00		51	51	是	107,765.43	
1-2.广州保利荔城房地产开发有限公司(“保利荔城”)	控股子公司	广州市	房地产开发	1,000.00	房地产开发、经营等	1,000.00		100	100	是		
1-3.中山祥誉实业有限公司(“中山祥誉”)	控股子公司	中山市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、经营等	10,000.00		100	100	是		
2.保利增城房地产开发有限公司(“保利增城”)	全资子公司	广州市	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营等	5,000.00		100	100	是		
3.广东保利房地产开发有限公司(“广东保利”)	全资子公司	广州市	房地产开发	20,000.00	房地产开发与经营等	20,000.00		100	100	是		
4.广州科学城保利房地产开发有限公司(“科学城”)	全资子公司	广州市	房地产开发	5,000.00	房地产开发、经营等	6,015.60		100	100	是		
5.保利(东莞)房地产开发有限公司(“保利东莞”)	全资子公司	东莞市	房地产开发	5,000.00	房地产开发与经营等	5,000.00		100	100	是		
6.保利(东莞)投资有限公司(“东莞投资”)	控股子公司	东莞市	房地产开发	10,000.00	房地产开发与经营等	8,000.00		80	80	是	1,977.03	
7.保利(珠海)房地产开发有限公司(“珠海保利”)	全资子公司	珠海市	房地产开发	5,000.00	房地产开发与经营等	5,000.00		100	100	是		
8.保利(中山)房地产开发有限公司(“中山保利”)	全资子公司	中山市	房地产开发	5,000.00	房地产开发与经营等	5,000.00		100	100	是		
9.恒利(香港)置业有限公司(“恒利置业”)	全资子公司	香港	房地产销售及租赁代理	HKD100	房地产销售及租赁代理业务等	HKD100		100	100	是		
10-1.广州市保利国贸投资有限公司(“保利国贸”)	控股子公司	广州市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营等	5,100.00		51	51	是	13,365.71	
10-2.广州市保利世贸物业管理有限公司(“世贸物业”)	控股子公司	广州市	物业管理	100.00	物业管理等	100.00		100	100	是		
11.广州市琶洲投资有限公司(“琶洲投资”)	控股子公司	广州市	房地产开发	13,513.51	房地产开发与经营等	8,000.00		59.2	59.2	是	254,324.13	
12-1.保利(沈阳)房地产开发有限公司(“保利沈阳”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	10,000.00	房地产开发等	6,000.00		60	60	是	20,443.80	
12-2.沈阳保利溪岸房地产开发有限公司(“沈阳溪岸”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	5,000.00	房地产开发、销售等	2,550.00		51	51	是	3,386.77	
13-1.沈阳保利盛华房地产开发有限公司(“沈阳盛华”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	1,000.00	房地产开发、销售等	988.86		55	55	是	1,479.11	
13-2.沈阳盛兴图书城投资开发有限公司(“图书城”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	800.00	房屋开发、商品房出租等	720.00		90	90	是	124.88	
14-1.辽宁保利房地产开发有限公司(“辽宁保利”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、商品房销售等	10,000.00		100	100	是		
14-2.沈阳保利溪湖房地产开发有限公司(“沈阳溪湖”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	5,000.00	房地产开发、商品房销售等	5,000.00		100	100	是		
15-1.保利(营口)房地产开发有限公司(“保利营口”)	控股子公司	营口市	房地产开发	5,000.00	房地产开发与经营等	4,750.00		95	95	是	154.69	
15-2.大连保利红旗房地产开发有限公司(“大连红旗”)	控股子公司	大连市	房地产开发	5,000.00	房地产开发与经营等	2,500.00		50	50	是	1,752.14	
15-3.沈阳恒富房地产开发有限公司(“沈阳恒富”)	全资子公司	沈阳市	房地产开发	27,687.00	房地产开发与经营	27,687.00		100	100	是		
15-4.大连滨港房地产开发有限公司(“大连滨港”)	全资子公司	大连市	房地产开发	10,000.00	房地产开发与经营等	10,000.00		100	100	是		
16.保利(大连)房地产开发有限公司(“保利大连”)	全资子公司	大连市	房地产开发	10,000.00	房地产开发与经营等	10,000.00		100	100	是		
17-1.保利(长春)恒富房地产开发有限公司(“长春恒富”)	全资子公司	长春市	房地产开发	5,000.00	房地产开发与经营等	5,000.00		100	100	是		
17-2.长春广田房地产开发有限公司(“长春广田”)	全资子公司	长春市	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营	5,000.00		100	100	是		
17-2-1.长春保利房地产开发有限公司(“长春保利”)	全资子公司	长春市	房地产开发	5,000.00	房地产开发、经营等	5,000.00		100	100	是		
17-3.长春市东朗房地产开发有限公司(“长春东朗”)	全资子公司	长春市	房地产开发	1,000.00	房地产开发与经营等	1,000.00		100	100	是		
17-4.保利(通化)房地产开发有限公司(“通化保利”)	控股子公司	通化市	房地产开发	5,000.00	房地产开发、经营等	4,000.00		80	80	是	988.37	
18-1.保利(北京)房地产开发有限公司(“保利北京”)	全资子公司	北京市	房地产开发	30,000.00	房地产开发、商品房销售等	30,493.24		100	100	是		
18-2.北京保利兴房地产开发有限公司(“北京保利兴”)	全资子公司	北京市	房地产开发	1,000.00	房地产开发与经营	1,000.00		100	100	是		

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
18-3.北京保利营房地产开发有限公司(“北京保利营”)	全资子公司	北京市	房地产开发	1,000.00	房地产开发与经营	1,000.00		100	100	是		
18-4.北京保利成房地产开发有限公司(“北京保利成”)	控股子公司	北京市	房地产开发	1,000.00	房地产开发与经营	900.00		90	90	是	-19.51	
18-5.河北保利房地产开发有限公司(“河北保利”)	控股子公司	石家庄市	房地产开发	10,000.00	房地产开发与经营等	9,000.00		90	90	是	968.10	
18-6.北京保利安平养老产业投资管理有限公司(“北京安平”)	控股子公司	北京市	投资管理	2,000.00	投资管理、投资咨询	1,020.00		51	51	是	952.69	
19-1.上海保利房地产开发有限公司(“上海保利”)	控股子公司	上海市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、经营等	6,087.00		61	61	是	4,554.76	
19-2.上海君兰置业有限公司(“君兰置业”)	控股子公司	上海市	房地产开发	1,000.00	房地产开发经营等	1,000.00		100	100	是		
20-1.上海建锦房地产有限公司(“上海建锦”)	全资子公司	上海市	房地产开发	5,000.00	房地产开发、经营等	5,000.00		100	100	是		
20-2.上海保利建瓴房地产有限公司(“上海建瓴”)	全资子公司	上海市	房地产开发	5,000.00	房地产开发、经营等	5,000.00		100	100	是		
20-3.上海保利建晔房地产有限公司(“上海建晔”)	全资子公司	上海市	房地产开发	5,000.00	房地产开发、经营等	5,000.00		100	100	是		
20-4.上海保利建衡房地产有限公司(“上海建衡”)	全资子公司	上海市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、经营等	10,000.00		100	100	是		
20-5.上海保利建臻房地产有限公司(“上海建臻”)	全资子公司	上海市	房地产开发	5,000.00	房地产开发、经营等	5,000.00		100	100	是		
20-6.上海保利建瓴投资咨询有限公司(“上海建瓴”)	全资子公司	上海市	商业开发	100.00	房地产开发、经营等	100.00		100	100	是		
20-7.上海保利建吴商业投资有限公司(“上海建吴”)	全资子公司	上海市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、经营等	10,000.00		100	100	是		
20-8.嘉善安平养老置业有限公司(“嘉善置业”)	控股子公司	嘉兴市	房地产开发	1,000.00	房地产开发、经营等	700.00		70	70	是	240.27	
20-9.保利地产南通房地产有限公司(“保利南通”)	全资子公司	南通市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、经营等	10,000.00		100	100	是		
20-10.上海保利建瓴房地产有限公司(“上海建瓴”)	全资子公司	上海市	房地产开发	1,000.00	房地产开发、经营等	1,000.00		100	100	是		
21-1.上海保利建瓴房地产有限公司(“上海建瓴”)	全资子公司	上海市	房地产开发	10,000.00	房屋开发经营等	10,000.00		100	100	是		
21-2.上海保利建瓴房地产有限公司(“上海建瓴”)	全资子公司	上海市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、经营等	10,000.00		100	100	是		
21-3.上海保利建瓴房地产有限公司(“上海建瓴”)	全资子公司	上海市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、经营等	10,000.00		100	100	是		
22-1.保利华南实业有限公司(“华南实业”)	全资子公司	佛山市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营、物业管理等	10,000.00		100	100	是		
22-2.佛山市顺德区保利房地产有限公司(“顺德保利”)	全资子公司	佛山市	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营	5,000.00		100	100	是		
22-2-1.佛山市顺德区保利恒坤房地产开发有限公司(“佛山恒坤”)	全资子公司	佛山市	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营	5,000.00		100	100	是		
22-3.佛山市保利水城商业经营有限公司(“南海水城”)	全资子公司	佛山市	房地产开发	500.00	房地产经营	500.00		100	100	是		
22-4.保利(佛山)酒店有限公司(“佛山酒店”)	全资子公司	佛山市	酒店管理	100.00	旅业、餐饮、酒店管理服务等	100.00		100	100	是		
22-5.佛山保利房地产开发有限公司(“佛山保利”)	全资子公司	佛山市	房地产开发	2,000.00	房地产开发经营	2,000.00		100	100	是		
22-6.佛山保利正高房地产开发有限公司(“佛山正高”)	控股子公司	佛山市	房地产开发	1,000.00	房地产开发经营	600.00		60	60	是	222.42	
22-7.佛山保利恒顺置业有限公司(“佛山恒顺”)	控股子公司	佛山市	房地产开发	30,000.00	房地产开发经营	15,300.00		51	51	是	14,619.23	
22-8.佛山市保利恒信房地产有限公司(“佛山恒信”)	控股子公司	佛山市	房地产开发	2,000.00	房地产开发经营	1,020.00		51	51	是	643.76	
22-9.佛山南海保利海荣投资有限公司(“南海海荣”)	控股子公司	佛山市	房地产开发	80,000.00	房地产开发经营等	9,600.00		60	60	是	6,323.49	
22-10.佛山市保利鑫诚房地产开发有限公司(“佛山鑫诚”)	控股子公司	佛山市	房地产开发	20,000.00	房地产经营、物业管理等	5,000.00		50	50	是	4,998.55	
23.广州保利地产会所管理有限公司(“保利会所”)	全资子公司	广州市	会所管理	300.00	酒店管理等	300.00		100	100	是		
24-1.保利(重庆)投资实业有限公司(“重庆投资”)	全资子公司	重庆市	房地产开发	10,000.00	项目投资等	10,000.00		100	100	是		

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
24-2.重庆保利中汇房地产开发有限公司(“重庆中汇”)	全资子公司	重庆市	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营等	5,000.00		100	100	是		
25-1.保利(天津)房地产开发有限公司(“天津保利”)	全资子公司	天津市	房地产开发	20,000.00	房地产开发等	20,000.00		100	100	是		
25-2.天津保利香槟房地产开发有限公司(“天津香槟”)	全资子公司	天津市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营等	10,000.00		100	100	是		
25-3.天津保利昆仑房地产开发有限公司(“天津昆仑”)	全资子公司	天津市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营等	10,000.00		100	100	是		
25-4.天津保利融创投资有限公司(“天津融创”)	控股子公司	天津市	房地产开发	200,000.00	房地产投资、开发	102,000.00		51	51	是	97,695.15	
26-1.保利(武汉)房地产开发有限公司(“保利武汉”)	全资子公司	武汉市	房地产开发	10,000.00	房地产开发和商品房销售等	10,132.00		100	100	是		
26-2.武汉保利百合房地产开发有限公司(“武汉百合”)	全资子公司	武汉市	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营	5,000.00		100	100	是		
26-3.黄冈保利房地产开发有限公司(“黄冈保利”)	全资子公司	黄冈市	房地产开发	2,000.00	房地产开发等	2,000.00		100	100	是		
26-4.武汉保利五月花房地产开发有限公司(“武汉五月花”)	全资子公司	武汉市	房地产开发	2,000.00	房地产开发等	2,000.00		100	100	是		
26-5.武汉保利金砺房地产开发有限公司(“武汉金砺”)	控股子公司	武汉市	房地产开发	2,000.00	房地产开发等	2,000.00		100	100	是		
26-6.武汉林宇房地产开发有限公司(“武汉林宇”)	控股子公司	武汉市	房地产开发	9,803.92	房地产开发等	5,000.00		51	51	是	8,653.18	
26-7.武汉林海房地产开发有限公司(“武汉林海”)	全资子公司	武汉市	房地产开发	5,000.00	房地产开发等	5,000.00		100	100	是		
26-8.武汉保利康桥房地产开发有限公司(“武汉康桥”)	控股子公司	武汉市	房地产开发	10,000.00	房地产开发和商品房销售等	5,000.00		50	50	是	4,952.27	
26-9.武汉保利金谷房地产开发有限公司(“武汉金谷”)	控股子公司	武汉市	房地产开发	5,000.00	房地产开发与销售	4,000.00		80	80	是	997.69	
27.保利博高华(武汉)房地产股份有限公司(“保利博高华”)	控股子公司	武汉市	房地产开发	15,000.00	房屋开发等	10,500.00		70	70	是	4,238.26	
28-1.浙江保利房地产开发有限公司(“浙江保利”)	全资子公司	杭州市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	10,000.00		100	100	是		
28-2.浙江保利建屹房地产发展有限公司(“杭州建屹”)	全资子公司	杭州市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	10,000.00		100	100	是		
28-3.杭州保利建嘉房地产开发有限公司(“杭州建嘉”)	全资子公司	杭州市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	10,000.00		100	100	是		
28-4.杭州祥博投资咨询有限公司(“杭州祥博”)	全资子公司	杭州市	房地产咨询	500.00	房地产咨询、投资咨询	500.00		100	100	是		
28-5.慈溪保利建锦房地产开发有限公司(“慈溪保利”)	全资子公司	宁波市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	10,000.00		100	100	是		
28-6.绍兴保利房地产开发有限公司(“绍兴保利”)	全资子公司	绍兴市	房地产开发	5,000.00	房地产开发与经营等	5,000.00		100	100	是		
29-1.保利(成都)实业有限公司(“保利成都”)	全资子公司	成都市	房地产开发	20,000.00	房地产开发经营	20,000.00		100	100	是	3,402.20	
29-2.成都市新都区保利投资有限公司(“新都保利”)	控股子公司	成都市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营等	9,000.00		90	90	是	5,585.29	
29-3.成都市香榭房地产开发有限公司(“成都香榭”)	全资子公司	成都市	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营等	5,000.00		100	100	是		
29-4.保利(成都)房地产开发有限公司(“成都房地产”)	全资子公司	成都市	房地产开发	20,000.00	房地产开发经营	20,000.00		100	100	是		
29-5.成都市保华房地产开发有限公司(“成都保华”)	全资子公司	成都市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	10,000.00		100	100	是		
29-6.成都市保丰投资有限公司(“成都保丰”)	控股子公司	成都市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	5,100.00		51	51	是	4,329.98	
29-7.保利(德阳)实业有限公司(“保利德阳”)	控股子公司	德阳市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	5,000.00		50	50	是	4,992.04	
29-8.保利(德阳)房地产开发有限公司(“德阳地产”)	控股子公司	德阳市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	5,000.00		50	50	是	5,476.41	
29-9.成都保鑫投资有限公司(“成都保鑫”)	全资子公司	成都市	房地产开发	20,000.00	房地产开发经营	20,402.18		100	100	是		
30.成都市保睿房地产开发有限公司(“成都保睿”)	控股子公司	成都市	房地产开发	5,000.00	房地产开发与经营等	2,550.00		51	51	是	45,311.91	
31-1.湖南保利房地产开发有限公司(“湖南保利”)	控股子公司	长沙市	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营等	4,000.00		80	80	是	10,961.81	
31-2.长沙永峰生态动物园建设开发有限公司(“长沙永峰”)	控股子公司	长沙市	房地产开发	2,000.00	房地产开发等	1,400.00		70	70	是	600.00	

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
31-3.长沙金利和泰房地产开发有限公司(“长沙金利和泰”)	控股子公司	长沙市	房地产开发	1,000.00	房地产开发与经营	700.00		70	70	是	3,506.31	
31-4.长沙南湖广场置业有限公司(“南湖置业”)	控股子公司	长沙市	房地产开发	1,000.00	房地产开发与经营	1,000.00		100	100	是		
31-5.岳阳保利置业有限公司(“岳阳保利”)	控股子公司	岳阳市	房地产开发	2,000.00	房地产开发、经营等	2,000.00		100	100	是		
31-6.郴州市乾嘉盛房地产开发有限公司(“郴州乾嘉盛”)	控股子公司	郴州市	房地产开发	2,000.00	房地产开发经营	2,000.00		100	100	是		
32-1.保利江苏房地产发展有限公司(“保利江苏”)	全资子公司	南京市	房地产开发	10,000.00	房地产开发与经营等	10,000.00		100	100	是		
32-2.江苏保利宁祥房地产有限公司(“江苏宁祥”)	全资子公司	南京市	房地产开发	5,000.00	房地产开发与经营等	5,000.00		100	100	是		
32-3.江苏保利宁晟房地产开发有限公司(“江苏宁晟”)	控股子公司	南京市	房地产开发	10,000.00	房地产开发与经营等	5,100.00		51	51	是	4,553.96	
32-4.保利宁远无锡房地产发展有限公司(“宁远无锡”)	全资子公司	无锡市	房地产开发	2,000.00	房地产开发与经营等	2,000.00		100	100	是		
32-5.保利连云港房地产发展有限公司(“保利连云港”)	全资子公司	连云港市	房地产开发	5,000.00	房地产开发与经营等	5,000.00		100	100	是		
32-6.保利常州房地产发展有限公司(“保利常州”)	全资子公司	常州市	房地产开发	2,000.00	房地产开发与经营等	2,000.00		100	100	是		
33.江苏保利宁远房地产开发有限公司(“江苏宁远”)	控股子公司	南京市	房地产开发	9,803.92	房地产开发与经营等	5,000.00		51	51	是	14,608.47	
34.保利安信(青岛)房地产开发有限公司(“青岛安信”)	控股子公司	青岛市	房地产开发	10,000.00	房屋开发等	6,400.00		64	64	是	3,551.62	
35-1.保利(青岛)实业有限公司(“保利青岛”)	全资子公司	青岛市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、物业管理等	10,000.00		100	100	是		
35-2.青岛保利广成置业有限公司(“青岛广成”)	全资子公司	青岛市	房地产开发	5,000.00	房地产开发、物业管理等	5,000.00		100	100	是		
35-3.青岛保利广惠置业有限公司(“青岛广惠”)	全资子公司	青岛市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、物业管理等	10,000.00		100	100	是		
35-4.青岛保利广源有限公司(“青岛广源”)	全资子公司	青岛市	房地产开发	5,000.00	房地产开发、物业管理等	5,000.00		100	100	是		
36-1.保利(阳江)房地产开发有限公司(“阳江保利”)	全资子公司	阳江市	房地产开发	6,000.00	房地产开发经营等	6,000.00		100	100	是		
36-2.广东保利南海一号文化实业有限公司(“南海一号”)	控股子公司	阳江市	文化展览	6,666.00	旅游服务、博物馆经营等	2,000.00		75.01	75.01	是	-43.79	
37.保利(海陵岛)房地产开发有限公司(“保利海陵岛”)	全资子公司	阳江市	房地产开发	5,000.00	房地产开发与经营等	5,000.00		100	100	是		
38.保利(西安)房地产开发有限公司(“保利西安”)	控股子公司	西安市	房地产开发	100.00	房地产开发经营、物业管理等	70.00		70	70	是	-506.31	
39.陕西保利荣安房地产开发有限公司(“陕西荣安”)	全资子公司	西安市	房地产开发	2,700.00	房地产开发经营等	2,700.00		100	100	是		
40.保利(包头)房地产开发有限公司(“保利包头”)	控股子公司	包头市	房地产开发	8,000.00	房地产开发等	4,400.00		55	55	是	20,087.67	
41-1.合肥保利房地产开发有限公司(“合肥保利”)	控股子公司	合肥市	房地产开发	10,000.00	房地产开发与经营等	10,000.00		100	100	是		
41-2.合肥保利和盛房地产有限公司(“合肥和盛”)	控股子公司	合肥市	房地产开发	10,000.00	房地产开发与经营等	10,000.00		100	100	是		
42-1.辽宁富利建筑安装工程有限公司(“辽宁富利”)	全资子公司	沈阳市	土木工程建筑	2,000.00	土木工程建筑、建筑设计等	2,000.00		100	100	是		
42-2.大连富利建筑安装工程有限公司(“大连富利”)	全资子公司	大连市	土木工程建筑	2,000.00	土木工程建筑、建筑设计等	2,000.00		100	100	是		
42-3.吉林富利建筑安装有限公司(“吉林富利”)	全资子公司	长春市	土木工程建筑	2,000.00	土木工程建筑、建筑设计等	2,000.00		100	100	是		
43-1.保利物业管理有限公司(“保利物业”)	全资子公司	广州市	物业管理	5,000.00	物业管理、室内外装饰等	5,000.00		100	100	是		
43-2.保利(厦门)物业管理有限公司(“厦门物业”)	全资子公司	厦门市	物业管理	50.00	物业管理等	50.00		100	100	是		
43-3.保利物业管理(北京)有限公司(“北京物业”)	全资子公司	北京市	物业管理	500.00	物业管理、家居装饰等	500.00		100	100	是		
43-4.保利重庆物业管理有限公司(“重庆物业”)	全资子公司	重庆市	物业管理	500.00	物业管理等	500.00		100	100	是		
43-5.保利物业管理沈阳有限公司(“沈阳物业”)	控股子公司	沈阳市	物业管理	500.00	物业管理等	500.00		100	100	是		

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
43-5.保利(武汉)物业管理有限公司(“武汉物业”)	全资子公司	武汉市	物业管理	508.00	物业管理等	508.00		100	100	是		
43-6.浙江保利物业管理有限公司(“浙江物业”)	全资子公司	杭州市	物业管理	500.00	物业管理等	500.00		100	100	是		
43-7.保利(包头)物业管理有限公司(“包头物业”)	控股子公司	包头市	物业管理	300.00	物业管理等	300.00		100	100	是		
43-8.阳江保利物业管理有限公司(“阳江物业”)	全资子公司	阳江市	物业管理	300.00	物业管理等	300.00		100	100	是		
43-9.江西保利物业管理有限公司(“江西物业”)	全资子公司	南昌市	物业管理	300.00	物业管理等	300.00		100	100	是		
43-10.保利(佛山)物业服务集团有限公司(“佛山物业”)	全资子公司	佛山市	物业管理	500.00	物业管理	500.00		100	100	是		
43-11.湖南保利物业管理有限公司(“湖南物业”)	控股子公司	长沙市	物业管理	500.00	物业管理等	500.00		100	100	是		
43-12.保利(长春)物业服务集团有限公司(“长春物业”)	控股子公司	长春市	物业管理	300.00	物业管理等	300.00		100	100	是		
43-13.天津保利大都汇物业服务集团有限公司(“天津物业”)	全资子公司	天津市	物业管理	50.00	物业管理等	50.00		100	100	是		
44.广州保利商业地产投资管理有限公司(“保利商业”)	全资子公司	广州市	企业管理服务、房地产开发等	10,000.00	房地产开发、中介服务	10,000.00		100	100	是		
45.恒福(香港)置业有限公司(“香港恒福”)注	全资子公司	香港	房地产开发、经营、管理	USD100	房地产开发、经营、管理			100	100	否		

注：截至 2012 年 6 月 30 日，恒福(香港)置业有限公司尚未实际投入资金，该公司也未有经营业务，因而未纳入合并范围。

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
重庆保利高尔夫球会有限公司(“重庆高尔夫”)	全资子公司	重庆市	高尔夫球场经营	6,000.00	高尔夫球场经营等	5,075.10		100.00	100.00	是		

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
1.广州华储房地产开发有限公司(“华储公司”)	全资子公司	广州市	房地产开发	800.00	房地产经营、销售等	800.00		100.00	100.00	是		
2.广州天利房地产开发有限公司(“广州天利”)	控股子公司	广州市	房地产开发	11,000.00	房地产开发经营	11,071.08		51.00	51.00	是	11,929.08	
3.广州金地房地产开发有限公司(“广州金地”)	全资子公司	广州市	房地产开发	1,000.00	房地产开发经营等	3,993.97		100.00	100.00	是		
4.广州金诺房地产开发有限公司(“广州金诺”)	控股子公司	广州市	房地产开发	1,500.00	房地产开发	900.00		60.00	60.00	是	0.46	
5.广州怡顺房地产开发有限公司(“广州怡顺”)	全资子公司	广州市	房地产开发	USD6,176	房屋开发等	USD5,176		100.00	100.00	是		
6.沈阳万怡房产置业有限公司(“沈阳万怡”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	21,202.30	房地产开发	21,202.30		100.00	100.00	是		
7.丹东保利天玺房地产开发有限公司(“丹东保利”)	控股子公司	丹东市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、商品房销售等	5,100.00		51.00	51.00	是	5,645.41	
8.沈阳广田房地产开发有限公司(“沈阳广田”)	全资子公司	沈阳市	房地产开发	20,000.00	房地产开发经营	20,000.00		100.00	100.00	是		
9.长春市轻轨六合房地产开发有限公司(“长春六合”)	控股子公司	长春市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	8,000.00		80.00	80.00	是	6,967.91	
10.北京源鑫房地产开发有限公司(“北京源鑫”)	全资子公司	北京市	房地产开发	2,000.00	房地产开发与经营	2,000.00		100.00	100.00	是		
11.北京世博宏业房地产开发有限公司(“北京世博”)	全资子公司	北京市	土木工程建筑	5,000.00	房地产开发经营	5,113.32		100.00	100.00	是		
12.北京金成华房地产开发有限公司(“金成华”)	控股子公司	北京市	房地产开发	3,000.00	房地产开发等	2,550.00		85.00	85.00	是	3,989.05	

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
13.上海城乾房地产开发有限公司(“上海城乾”)	全资子公司	上海市	房地产开发	22,500.00	房地产开发与经营	27,983.36		100.00	100.00	是		
14.上海建乔房地产开发有限公司(“上海建乔”)	控股子公司	上海市	房地产开发	2,000.00	房地产开发经营等	1,800.00		90.00	90.00	是	330.33	
15.重庆盛创鑫浩房地产开发有限公司(“重庆盛创”)	全资子公司	重庆市	房地产开发	2,000.00	房屋开发等	2,000.00		100.00	100.00	是		
16.保利(成都)石象湖旅游发展有限公司(“成都石象湖”)	控股子公司	成都市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	9,000.00		90.00	90.00	是	1,088.27	
17.成都富通置业有限公司(“成都富通”)	全资子公司	成都市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	26,691.05		100.00	100.00	是		
18.成都市保新房地产开发有限公司(“成都保新”)	控股子公司	成都市	房地产开发	10,000.00	房地产开发	5,100.00		51.00	51.00	是	4,811.98	
19.成都雅驰置业有限公司(“成都雅驰”)	控股子公司	成都市	房地产开发	7,000.00	房地产开发经营	17,164.05		51.00	51.00	是	2,440.51	
20.湖南华源房地产开发有限公司(“湖南华源”)	控股子公司	长沙市	房地产开发	800.00	房地产开发	1,800.00		100.00	100.00	是		
21.南昌瑞达置业有限公司(“南昌瑞达”)	全资子公司	南昌市	房地产开发	10,000.00	房地产开发等	63,540.00		100.00	100.00	是		
22.江西金通泰置业有限公司(“江西金通泰”)	控股子公司	南昌市	房地产开发	3,000.00	房地产开发经营、物业管理等	2,250.00		75.00	75.00	是	2,417.42	
23.南昌铭雅欧洲城实业有限公司(“南昌铭雅”)	控股子公司	南昌市	房地产及体育	USD2500	房地产开发及体育健身中心、旅游景点开发及餐饮	USD1500		60.00	60.00	是	22,382.08	
23-1.南昌保利物业管理有限公司(“南昌物业”)	控股子公司	南昌市	物业管理	300	物业管理	300		100.00	100.00	是		
23-2.南昌雅高实业有限公司(“南昌雅高”)	控股子公司	南昌市	体育场馆管理	60.68	体育场馆及健身活动中心管理	60.68		100.00	100.00	是		
24.青岛西海房地产开发有限公司(“青岛西海”)	全资子公司	青岛市	房地产开发	1,000.00	房地产开发、物业管理等	1,000.00		100.00	100.00	是		
25.郑州恒天兴华房地产有限公司(“郑州恒天”)	控股子公司	郑州市	房地产开发	10,000.00	房地产开发与经营等	10,000.00		50.00	50.00	是	9,653.18	
26.广州富利建筑安装工程有限公司(“富利建安”)	全资子公司	广州市	土木工程建筑	30,000.00	土木工程建筑、建筑设计等	33,313.73		100.00	100.00	是		
27.广州市佳利装饰工程有限公司(“佳利装饰”)	全资子公司	广州市	装饰、设计	2,400.00	室内装修、装饰设计等	3,593.57		100.00	100.00	是		
28.广州保利数码科技有限公司(“保利数码”)	全资子公司	广州市	小区智能	800.00	安装小区智能化系统等	850.00		100.00	100.00	是		
29.广州保利地产代理有限公司(“保利代理”)	全资子公司	广州市	房产销售代理	1,000.00	房地产代理的房地产中介服务	1,234.79		100.00	100.00	是		
30.广州市保利锦汉展览有限公司(“保利锦汉”)	控股子公司	广州市	展览服务	320.00	展览服务、场地出租等	163.20		51.00	51.00	是	2,742.49	
31-1.广东省重工建筑设计院有限公司(“重工设计院”)	控股子公司	广州市	建筑工程	1,145.40	建筑工程设计等	1,056.78		60.00	60.00	是	1,305.01	
31-2.广东省重工建设监理有限公司(“重工监理”)	控股子公司	广州市	建设监理	600.00	建设监理	647.88		100.00	100.00	是		

2. 本公司拥有半数或半数以下表决权而纳入合并范围的子公司

名称	表决权比例	纳入合并范围的原因
郑州恒天	50%	各公司董事会均有5名成员,我方均派有3名、在董事会中占有多数表决权,因而纳入本公司财务报表合并范围。
大连红旗	50%	
武汉康桥	50%	
保利德阳	50%	
德阳地产	50%	
佛山鑫诚	50%	该公司董事会有7名成员,我方派有4名、在董事会中占有多数表决权,因而纳入本公司财务报表合并范围。

3. 特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	与公司主要业务往来	收益比例	在合并报表内确认的资产期末余额	在合并报表内确认的负债期末余额
广州保利紫薇花园项目(注)	合作开发项目	50%	322,693,518.49	182,837,319.75
广州琶州项目部	合作开发项目	80%	5,307,868,711.36	5,353,433,698.84

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

4. 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

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

名称	期末净资产	本期净利润
河北保利	96,809,879.92	-3,190,120.08
北京安平	19,442,666.31	-557,333.69
南海海荣	158,087,158.73	-1,912,841.27
佛山鑫诚	99,970,982.37	-29,017.63
武汉金谷	49,884,511.27	-115,488.73
郴州乾嘉盛	20,000,000.00	
陕西荣安	26,957,794.29	-42,205.71
保利商业	100,000,000.00	

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

无。

5. 本期发生的非同一控制下企业合并

无。

6. 本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

无

7. 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

对本期子公司恒利(香港)置业有限公司外币报表进行折算。对于资产负债表中的资产

和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率 0.81522 折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。

五、合并财务报表重要项目注释

1. 货币资金

(1) 货币资金按类别列示如下

项 目	期末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	—	—	13,248,540.49	—	—	8,593,527.48
其中：人民币	—	—	13,248,540.49	—	—	8,593,527.48
银行存款：	—	—	25,141,624,564.16	—	—	18,125,226,677.93
其中：人民币	—	—	25,059,603,607.92	—	—	18,119,231,883.37
港 元	176,331.15	0.81522	143,748.68	184,578.63	0.8107	149,637.90
美 元	12,945,217.72	6.3249	81,877,207.56	927,670.12	6.3009	5,845,156.66
其他货币资金：	—	—	32,966,137.59	—	—	18,795,445.72
其中：人民币	—	—	32,966,137.59	—	—	18,795,445.72
美 元						
合 计	—	—	25,187,839,242.24	—	—	18,152,615,651.13

(2) 其他货币资金按明细列示如下

项 目	期末余额	年初余额
保证金存款	32,966,137.59	18,795,445.72
合 计	32,966,137.59	18,795,445.72

注：公司不存在受限、质押的货币资金。

2. 应收票据

种 类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	150,000.00	300,000.00
合 计	150,000.00	300,000.00

3. 应收账款

(1) 应收账款按种类列示如下

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1.单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2.按组合计提坏账准备的应收账款	1,235,107,709.29	100.00	61,755,385.46	5.00
3.单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	1,235,107,709.29	100.00	61,755,385.46	5.00

(续)

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1.单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2.按组合计提坏账准备的应收账款	1,113,310,550.10	100.00	55,665,527.51	5.00
3.单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	1,113,310,550.10	100.00	55,665,527.51	5.00

注：应收账款种类的划分及坏账计提政策详见附注二.10。

组合中，按余额百分比法计提坏账准备的应收账款情况：

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面余额	比例(%)	坏账准备
1年以内	1,006,904,040.35	81.53	50,345,202.02	852,945,336.38	76.61	42,647,266.82
1至2年	131,432,239.72	10.64	6,571,611.99	188,954,848.37	16.97	9,447,742.42
2至3年	87,109,689.24	7.05	4,355,484.46	68,120,119.72	6.12	3,406,005.99
3年以上	9,661,739.98	0.78	483,086.99	3,290,245.63	0.30	164,512.28
合 计	1,235,107,709.29	100.00	61,755,385.46	1,113,310,550.10	100.00	55,665,527.51

期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

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

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
1. 交通银行股份有限公司广东省分行	客户	138,985,570.00	1年以内	11.24
2. 招商银行广州分行	客户	76,650,000.00	2-3年	6.21
3. 吴宝平	客户	21,800,000.00	1年以内	1.77
4. 肖孟雄	客户	9,364,680.00	1年以内	0.76
5. 广州佳禾化妆品有限公司	客户	9,000,000.00	1年以内	0.73
合 计	—	255,800,250.00	—	20.71

4. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示如下

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	6,693,789,476.01	58.95	10,127,829,659.32	80.73
1至2年	3,078,344,825.33	27.11	1,257,998,676.76	10.03
2至3年	1,277,270,016.10	11.25	780,511,417.94	6.22
3年以上	304,899,620.42	2.69	378,368,062.45	3.02
合 计	11,354,303,937.86	100.00	12,544,707,816.47	100.00

注：预付超过1年的款项主要为房地产项目合作款、工程款等，因在项目处于合作前期或未办理结算所致。

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	占预付款项总额的比例(%)	时间	未结算原因
1.广州市海珠区人民政府琶洲街道办事处	无关联	1,100,000,000.00	9.68	1年以内	拆迁款
2.成都市鑫金农发投资有限公司	无关联	470,000,000.00	4.14	(注1)	项目合作款
3.山东东金投资管理有限公司	无关联	440,000,000.00	3.88	2-3年	项目合作款
4.广州市洗村实业有限公司	无关联	402,000,000.00	3.54	1年以内	拆迁款
5.上海鑫马城市建设服务有限公司	无关联	398,328,922.50	3.51	(注2)	拆迁款
合 计	—	2,810,328,922.50	24.75	—	—

注1：预付成都市鑫金农发投资有限公司项目合作款，其中账龄1年以内的金额200,000,000.00元，1至2年（含2年）的金额为270,000,000.00元。

注2：预付上海鑫马城市建设服务有限公司拆迁款，其中账龄1年以内的金额41,137,893.40元，1至2年（含2年）的金额为275,965,799.55元，2至3年（含3年）的金额81,225,229.55元。

(3) 本报告期预付款项中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东欠款情况。

5. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示如下

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,996,184,882.69	59.24		
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款	1,325,386,406.72	39.33	66,269,320.34	5.00
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	48,054,290.21	1.43		
合 计	3,369,625,579.62	100.00	66,269,320.34	5.00

(续)

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	2,995,843,459.61	71.53		
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款	1,192,454,405.46	28.47	59,622,720.27	5.00
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	4,188,297,865.07	100.00	59,622,720.27	5.00

注：其他应收款种类的划分及坏账计提政策详见附注二.10。

组合中，按余额百分比法计提坏账准备的其他应收款情况：

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1年以内	684,227,770.68	51.63	34,211,388.54	765,005,689.30	64.15	38,250,284.46
1至2年	416,894,489.99	31.45	20,844,724.50	276,988,223.99	23.23	13,849,411.20
2至3年	177,481,938.01	13.39	8,874,096.90	126,297,751.90	10.59	6,314,887.60
3年以上	46,782,208.04	3.53	2,339,110.40	24,162,740.27	2.03	1,208,137.01
合 计	1,325,386,406.72	100.00	66,269,320.34	1,192,454,405.46	100.00	59,622,720.27

(2) 本报告期其他应收款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况。

(3) 单项金额较大的其他应收款的性质或内容，及无需计提坏账准备的原因

单位名称	金额	其他应收款性质或内容
1. 福州中鼎投资有限公司（“福州中鼎”）（注 1）	1,336,174,222.99	项目合作资金，本公司全资子公司广州金地联营企业
2. 天津盛世鑫和置业有限公司（“盛世鑫和”）（注 1）	171,822,570.65	项目合作资金，本公司全资子公司天津香槟合营企业
3. 上海绿地集团成都置业有限公司（注 2）	327,474,489.05	往来款，本公司子公司的合作方股东
4. 长春万科溪之谷房地产开发有限公司（“长春溪之谷”）（注 1）	160,713,600.00	项目合作资金，本公司全资子公司长春恒富合营企业
合 计	1,996,184,882.69	—

注 1：上述款项均为公司按照相关项目合作协议，按股权比例对等向联营和合营企业投入的款项，公司对其采用个别认定法进行减值测试，由于公司能有效参与上述公司的经营管理，且上述公司所开发的房地产项目均具有较好的经济效益，经测算未发现存在减值迹象，因而未计提坏账准备。

注 2：上海绿地集团成都置业有限公司为本公司控股子公司成都保蓉的少数股东，在成都保蓉有资金结余的情况下，为提高资金使用效益，双方股东按股权比例调出资金使用，由于股东之间相互制约、权利义务对等，因而未计提坏账准备。

(4) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位名称	金额	其他应收款性质或内容
福建中联盛房地产开发有限公司（“福建中联盛”）（注）	48,054,290.21	项目合作资金，本公司全资子公司广州金地合营企业
合 计	48,054,290.21	—

注：上述款项未计提坏账准备，理由同前一项注1。

（5）其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
1. 福州中鼎	联营企业	1,336,174,222.99	2年以内	39.65
2. 上海绿地集团成都置业有限公司	无关联	327,474,489.05	2年以内	9.72
3. 盛世鑫和	合营企业	171,822,570.65	2-3年	5.10
4. 长春溪之谷	合营企业	160,713,600.00	1-2年	4.77
5. 中国建设银行股份有限公司武汉解放公园路支行	无关联	70,000,000.00	1-2年	2.08
合 计	—	2,066,184,882.69		61.32

（6）应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
1. 福州中鼎	本公司的联营企业	1,336,174,222.99	39.65
2. 盛世鑫和	本公司的合营企业	171,822,570.65	5.10
3. 长春溪之谷	本公司的合营企业	160,713,600.00	4.77
4. 福建中联盛	本公司的合营企业	48,054,290.21	1.43
合 计	—	1,716,764,683.85	50.95

6. 存货

（1）按存货种类分项列示如下

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	40,463,561.11		40,463,561.11	41,077,887.11		41,077,887.11
开发成本	160,972,175,287.55		160,972,175,287.55	146,297,209,267.60		146,297,209,267.60
开发产品	7,693,153,419.46		7,693,153,419.46	5,768,662,913.04		5,768,662,913.04
低值易耗品	504,348.10		504,348.10	493,807.79		493,807.79
合 计	168,706,296,616.22		168,706,296,616.22	152,107,443,875.54		152,107,443,875.54

（2）开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广州保利北京大厦	2001年9月	3,564,058.43			3,564,058.43
广州保利红棉花园	2001年12月	1,512,465.36			1,512,465.36
广州保利大厦	2006年4月	4,968,962.46	726,139.51	5,695,101.97	
广州保利白云山庄	2002年12月	4,100,360.37			4,100,360.37
广州保利百合花园	2005年4月	3,674,406.11	371,127.69		4,045,533.80
广州保利百合花园二期	2007年4月	12,886,984.82			12,886,984.82
广州保利香樟花园	2005年11月	2,620,669.43			2,620,669.43
广州保利香雪山	2011年9月	218,500,289.94		30,247,000.80	188,253,289.14
广州保利西子湾	2010年12月	60,307,195.19		8,404,132.89	51,903,062.30
广州保利海棠花园	2006年6月	1,473,986.25			1,473,986.25
广州保利国际广场	2007年3月	238,188,473.95	65,840.88		238,254,314.83
广州保利林海山庄	2010年2月	90,345,323.82	18,751,226.12		109,096,549.94
广州保利中心	2010年7月	61,138,017.10	10,649,827.76	4,064,413.71	67,723,431.15
广州保利公馆 2010	2011年9月	84,484,382.89		440,000.00	84,044,382.89
广州保利春天里	2011年11月	11,222,508.07			11,222,508.07
广州保利星海花园	2012年12月		470,042,876.01	470,042,876.01	
广州保利林语山庄	2011年6月	11,196,141.57	15,139,364.65	11,196,141.57	15,139,364.65
广州保利紫薇花园	2013年6月	38,488,202.88			38,488,202.88
广州保利心语花园	2010年6月	41,035,573.43			41,035,573.43
广州增城保利壹号公馆	2010年12月	45,279,041.20	11,467,557.90	5,529,134.67	51,217,464.43
广州保利 V 座	2012年6月		211,394,712.95	211,394,712.95	
广州保利中宇广场	2011年4月	56,460,045.27		685,761.72	55,774,283.55
广州保利中环广场	2011年9月	157,463,576.78		52,040.44	157,411,536.34
南海保利水城	2011年6月	217,193,219.66	6,861,539.08		224,054,758.74
南海保利花园	2011年6月	46,315,214.76		8,679,432.16	37,635,782.60
南海保利星座	2010年5月	40,887,015.79			40,887,015.79
佛山保利东湖林语	2014年12月	322,458,929.53		287,453,396.99	35,005,532.54
顺德保利百合花园	2011年7月	84,010,914.25		78,313,648.40	5,697,265.85
佛山保利香樟花园	2014年6月		386,149,049.55	284,448,183.99	101,700,865.56
阳江保利罗兰香谷	2013年6月	60,192,757.37	62,335,333.33	5,694,131.95	116,833,958.75
阳江保利银滩项目	2015年12月		259,530,685.60		259,530,685.60
沈阳保利花园	2012年6月	42,161,168.11	101,413,711.52	50,488,031.29	93,086,848.34
沈阳海棠花园	2007年7月	3,460,655.20	1,128,315.04		4,588,970.24
沈阳保利海上五月花	2014年6月		208,677,247.88	154,847,715.50	53,829,532.38
沈阳保利上林湾	2013年12月	43,695,043.65	274,690,183.43	264,000,723.07	54,384,504.01
丹东保利锦江林语	2015年12月	27,908,309.41			27,908,309.41
沈阳保利溪湖林语	2015年6月	93,164,270.63	1,286,641.60		94,450,912.23

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
沈阳保利百合花园	2010年7月	134,183,351.40		7,949,343.07	126,234,008.33
沈阳保利心语花园	2013年12月	62,850,846.05	461,614,495.21	461,614,495.21	62,850,846.05
沈阳保利十二橡树庄园	2013年12月	171,358,957.51	16,769,434.47	24,271,562.76	163,856,829.22
北京保利欣苑	2005年7月	5,490,012.00			5,490,012.00
北京保利蔷薇花园	2010年3月	18,595,074.71		6,993,520.98	11,601,553.73
北京保利香槟花园	2009年12月	8,654,816.49	3,435,399.75	12,090,216.24	
北京保利西山林语	2014年12月	113,310,351.47	205,261,279.98	176,139,288.07	142,432,343.38
北京保利花园	2012年12月	39,477,522.48		39,477,522.48	
北京保利茉莉公馆	2012年12月	52,404,399.81	1,500,480,665.39	1,491,563,768.21	61,321,296.99
北京保利嘉园	2011年12月	117,013,639.34	43,266,147.57	58,739,233.28	101,540,553.63
北京保利垄上	2012年12月	84,810,205.58	24,755,908.20	107,742,539.98	1,823,573.80
武汉保利花园	2008年7月	37,066,038.98	15,600.00		37,081,638.98
武汉保利十二橡树庄园	2012年12月	11,881,926.60	84,370,972.93	43,717,044.43	52,535,855.10
武汉保利心语花园	2013年12月	28,357,080.57	26,033,359.02	45,136,291.46	9,254,148.13
武汉保利海寓	2010年12月		1,413,106.00	622,458.00	790,648.00
武汉保利海上五月花	2014年12月	35,553,298.23	201,797,518.77	166,769,238.32	70,581,578.68
武汉保利中央公馆	2015年6月		364,039,482.41	247,510,092.69	116,529,389.72
武汉保利拉菲	2014年12月		146,646,765.00	137,104,115.30	9,542,649.70
武汉保利圆梦城	2015年12月	3,648,158.61	93,186,925.44	19,087,674.18	77,747,409.87
长沙今利园	2002年12月	3,495,925.23			3,495,925.23
长沙保利苑	2002年1月	196,099.71			196,099.71
长沙保利花园一期	2010年1月	29,334,896.73		3,059,381.64	26,275,515.09
长沙保利花园二期	2012年6月	111,576,712.31		2,107,370.79	109,469,341.52
湖南保利洞庭东岸	2013年6月	65,494,653.69			65,494,653.69
长沙保利麓谷林语	2013年12月	544,794,940.50	13,681,801.68	204,038,742.64	354,437,999.54
长沙保利润峰云墅	2012年12月	61,057,499.27		15,932,278.20	45,125,221.07
上海保利香槟花园	2015年12月	27,497,744.36			27,497,744.36
上海十二橡树庄园	2008年12月	2,047,442.93			2,047,442.93
上海保利西子湾	2010年11月	95,781,505.12	1,813,157.69	25,818,048.90	71,776,613.91
上海保利海上五月花	2012年12月	109,726,502.81		22,088,170.86	87,638,331.95
上海保利林语溪	2011年5月	33,155,549.46	2,476,481.53	3,132,589.64	32,499,441.35
上海保利叶上海	2013年12月	298,557,203.05	206,255,401.14	252,435,031.95	252,377,572.24
重庆保利花园	2012年12月	1,753,859.46	397,199,353.22	394,630,548.80	4,322,663.88
重庆保利香槟花园	2014年12月	5,116,165.74		3,392,882.64	1,723,283.10
重庆保利心语	2011年5月	35,684,663.10		2,902,193.54	32,782,469.56
重庆保利康桥	2011年5月	45,071,661.99		2,725,803.66	42,345,858.33
重庆保利江上明珠	2015年12月	17,718,599.22	630,159,027.52	405,036,090.34	242,841,536.40
重庆国宾上院	2010年3月	14,502,378.19		1,243,462.87	13,258,915.32

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
包头保利百合花园	2013年12月	5,764,620.55		3,319,101.35	2,445,519.20
包头保利拉菲公馆	2013年6月	11,482,950.96		4,087,992.64	7,394,958.32
包头保利花园	2013年6月	47,510,315.05	27,057,095.79	59,744,717.54	14,822,693.30
南昌保利铭雅欧洲城	2013年12月	29,175,292.95			29,175,292.95
南昌保利东湾国际花园	2013年12月	109,034,858.27		324.35	109,034,533.92
南昌保利半山国际花园	2015年12月	143,794,774.50	140,985,737.64	94,193,082.57	190,587,429.57
长春保利罗兰香谷	2012年12月	2,724,330.88	22,935,577.54	2,209,712.72	23,450,195.70
长春保利百合香湾	2013年6月	15,262,317.34	132,702,756.31	138,854,262.50	9,110,811.15
长春保利林语	2013年12月	1,371,123.10	427,889,176.37	405,307,372.19	23,952,927.28
成都保利公园198	2014年12月	394,614,511.15	247,812,378.16	96,132,368.98	546,294,520.33
成都保利金香槟	2011年12月	20,121,725.97		7,562,010.01	12,559,715.96
成都保利花园	2014年12月	48,079,002.98	6,413,853.04		54,492,856.02
成都保利心语花园（含国际广场）	2016年12月	72,125,283.66	1,160,012,973.76	366,117,433.15	866,020,824.27
成都保利中心	2012年6月		2,677,282,677.48	2,082,770,196.88	594,512,480.60
天津保利上河雅颂	2012年12月	85,997,691.82	212,999,528.80	194,978,903.76	104,018,316.86
天津保利海棠湾	2013年12月	17,786,222.80			17,786,222.80
天津保利玫瑰湾	2014年12月		439,204,405.50	394,355,136.00	44,849,269.50
天津保利香槟国际	2012年12月		59,461,418.36	25,528,448.95	33,932,969.41
青岛保利百合花园	2011年12月	96,543,901.17	6,692,400.90	14,346,807.05	88,889,495.02
青岛保利百合花园西区	2012年12月		329,264,456.17	296,999,752.24	32,264,703.93
杭州保利东湾	2012年12月	109,696,143.51	413,734,625.17	421,126,683.77	102,304,084.91
南京保利香槟国际	2012年12月		686,119,226.56	675,551,958.03	10,567,268.53
南京保利紫晶山	2013年12月		530,392,694.06	511,890,292.72	18,502,401.34
合计		5,768,662,913.04	13,986,314,645.03	12,061,824,138.61	7,693,153,419.46

（3）开发成本

编号	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1	广州保利西海岸	2009年9月	2014年12月	814,124.49	5,376,743,709.15	286,149,781.01		5,662,893,490.16
2	广州保利星海花园	2010年9月	2012年12月	194,924.30	1,066,340,355.75	132,289,460.87	470,042,876.01	728,586,940.61
3	广州保利公园九里	2011年11月	2015年12月	354,508.34	2,002,975,536.42	208,500,050.72		2,211,475,587.14
4	广州保利芳村G地块	2012年4月	2015年10月	177,493.70	848,677,554.46	58,675,489.52		907,353,043.98
5	广州保利香槟公馆	2011年11月	2013年12月	51,538.00	266,124,993.17	76,089,917.91		342,214,911.08
6	广州保利中达广场	2010年9月	2015年10月	137,014.53	845,762,670.60	153,513,902.89		999,276,573.49
7	广州保利总部基地项目	2010年10月	2013年6月	47,439.00	50,282,147.25	61,906,197.11		112,188,344.36
8	广州保利世界贸易中心	2006年12月	2014年12月	390,549.00	794,860,451.94	172,725,148.00		967,585,599.94
9	广州保利V座	2007年12月		102,345.00	74,968,701.57	136,426,011.38	211,394,712.95	
10	广州保利克洛维广场	2009年9月	2015年12月	191,391.80	791,157,420.35	253,724,459.55		1,044,881,879.90
11	中山保利春天里（原林语项目）	2012年1月	2015年12月	396,560.26	1,010,326,140.57	92,602,399.97		1,102,928,540.54

编号	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
12	中山保利国际广场（原一方城项目）	2012年5月	2015年12月	538,606.44	812,691,734.12	217,103,589.17		1,029,795,323.29
13	广州保利白云新城项目	2012年6月	2015年6月	490,078.15	3,688,920,568.17	59,077,278.90		3,747,997,847.07
14	广州保利紫薇花园	2006年4月	2013年6月	52,294.00		920,075.12		920,075.12
15	广州保利中汇广场	2010年9月	2012年12月	94,662.39	527,758,681.83	115,927,359.85		643,686,041.68
16	广州保利天悦（原琶洲村项目）	2010年12月	2015年12月	1,575,321.03	1,987,978,906.31	932,784,461.01		2,920,763,367.32
17	广州增城保利东江首府	2010年5月	2015年12月	641,977.23	2,641,331,631.76	314,259,539.69		2,955,591,171.45
18	广州保利中辰广场	2008年7月	2013年6月	57,750.06	484,982,604.56	19,129,777.09		504,112,381.65
19	佛山保利东湖林语	2010年6月	2014年12月	154,169.00	1,018,875,230.64	330,318,832.82		1,349,194,063.46
20	佛山保利香槟花园	2010年10月	2014年6月	161,904.00	1,004,463,932.28	225,965,582.62	386,149,049.55	844,280,465.35
21	佛山保利外滩一号	2010年6月	2013年12月	211,317.00	1,504,310,682.97	192,299,620.24		1,696,610,303.21
22	佛山保利东湾一期	2010年9月	2015年12月	494,468.00	2,248,559,663.88	230,018,767.49		2,478,578,431.37
23	佛山保利东湾二期	2010年9月	2015年12月	503,981.00	1,871,576,991.63	335,663,872.67		2,207,240,864.30
24	佛山保利紫山花园	2012年9月	2016年12月	180,708.27	546,348,291.23	4,631,486.90		550,979,778.13
25	佛山保利拉菲	2011年4月	2014年12月	137,103.61	752,335,457.39	43,109,958.65		795,445,416.04
26	佛山保利中环	2011年5月	2015年6月	562,487.34	1,785,163,395.14	214,921,407.71		2,000,084,802.85
27	佛山保利公馆（原大沥项目）	2012年9月	2015年12月	445,415.96		896,379,788.15		896,379,788.15
28	佛山保利新城项目	2012年12月	2016年12月	449,953.44		940,142,380.77		940,142,380.77
29	沈阳保利花园	2004年3月		262,250.00	68,587,375.46	32,826,336.06	101,413,711.52	
30	沈阳保利海上五月花	2011年3月	2014年6月	265,264.51	1,056,399,439.48	307,078,714.20	208,677,247.88	1,154,800,905.80
31	沈阳保利上林湾	2007年5月	2013年12月	193,647.00	406,204,058.39	76,697,342.08	274,690,183.43	208,211,217.04
32	沈阳保利溪湖林语	2010年4月	2015年6月	390,513.65	805,644,761.24	204,807,607.08	1,286,641.60	1,009,165,726.72
33	沈阳保利康桥	2011年5月	2013年12月	67,612.00	514,948,834.23	45,497,463.99		560,446,298.22
34	丹东保利锦江林语	2009年3月	2015年12月	141,375.00	417,740,124.82	83,890,251.51		501,630,376.33
35	沈阳保利心语花园	2008年6月	2013年12月	241,174.76	1,028,586,971.30	27,932,841.44	461,614,495.21	594,905,317.53
36	营口保利香槟花园	2011年4月	2016年6月	299,127.03	510,096,500.22	115,689,171.42		625,785,671.64
37	沈阳保利十二橡树庄园	2009年3月	2013年12月	100,133.13	130,985,204.39	16,300,211.94	16,769,434.47	130,515,981.86
38	大连保利西海岸	2010年11月	2015年12月	76,814.00	455,737,512.37	107,141,609.69		562,879,122.06
39	大连保利西山林语	2012年9月	2015年11月	329,419.14	987,932,355.87	460,444,678.89		1,448,377,034.76
40	包头保利花园	2006年6月	2013年6月	288,704.61	147,738,995.26	121,608,296.17	27,057,095.79	242,290,195.64
41	包头保利百合花园	2006年10月	2013年12月	47,937.00	68,368,062.97	11,769,143.73		80,137,206.70
42	包头保利南海公园	2012年5月	2015年6月	93,700.00	830,032,102.65	72,234,104.70		902,266,207.35
43	包头保利香槟花园	2012年9月	2015年5月	59,049.22	159,789,788.78	2,309,077.83		162,098,866.61
44	包头保利拉菲公馆	2009年4月	2013年6月	227,342.00	526,991,005.50	76,773,221.21		603,764,226.71
45	北京保利垄上	2005年7月	2012年12月	219,465.89	9,817,336.12	22,467,743.13	24,755,908.20	7,529,171.05
46	北京保利罗兰香谷	2011年10月	2014年6月	144,367.69	928,530,934.97	63,166,034.40		991,696,969.37
47	北京保利芳华家园（原沙河经适房项目）	2012年6月	2014年6月	41,618.75	134,623,284.20	18,062,822.06		152,686,106.26
48	北京保利西山林语	2007年4月	2014年12月	357,446.41	135,109,928.69	126,213,343.07	205,261,279.98	56,061,991.78
49	北京保利茉莉公馆	2009年4月	2012年12月	283,547.29	1,101,032,029.13	406,834,431.67	1,500,480,665.39	7,385,795.41

编号	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
50	北京保利花园	2010年3月	2012年12月	137,057.03	334,799,623.91	155,552,295.95		490,351,919.86
51	北京保利东郡	2010年9月	2013年6月	430,882.00	3,407,890,989.86	207,369,946.21		3,615,260,936.07
52	北京保利春天里(原新茉莉公馆)	2011年10月	2014年12月	538,925.20	3,289,365,475.50	19,238,872.92		3,308,604,348.42
53	北京保利中央公园	2011年7月	2015年12月	854,599.00	5,359,340,197.81	248,332,466.03		5,607,672,663.84
54	上海保利香槟花园	2004年12月	2015年12月	110,521.00	268,369,912.66	4,047,220.63		272,417,133.29
55	上海保利海上五月花	2007年4月	2012年12月	201,491.00	28,132,015.13			28,132,015.13
56	上海保利梧桐语	2010年9月	2013年12月	89,146.00	708,346,943.13	47,321,034.43		755,667,977.56
57	上海保利国际中心	2012年8月	2015年12月	651,254.00	3,027,153,364.88	10,002,903.96		3,037,156,268.84
58	上海保利蔚蓝林语	2011年8月	2014年12月	252,409.00	1,351,906,836.16	69,626,195.96		1,421,533,032.12
59	嘉兴保利西塘越	2011年9月	2013年12月	43,278.53	86,549,439.22	56,628,876.51		143,178,315.73
60	南通保利香槟国际	2011年7月	2015年12月	325,404.88	1,635,839,423.06	74,316,917.33		1,710,156,340.39
61	上海保利茉莉公馆	2011年3月	2014年6月	475,113.00	2,894,058,732.56	96,787,182.16		2,990,845,914.72
62	上海保利马桥景城·雅苑	2012年7月	2014年12月	109,756.38	145,918,744.36	160,319,815.03		306,238,559.39
63	上海保利马桥景城·紫苑	2012年3月	2014年10月	60,800.00	280,813,029.94	11,308,306.63		292,121,336.57
64	武汉保利十二橡树庄园	2006年10月	2012年12月	119,697.60	71,752,751.74	58,488,914.17	84,370,972.93	45,870,692.98
65	武汉保利心语花园	2007年1月	2013年12月	306,538.87	154,125,876.09		34,234,473.76	119,891,402.33
66	武汉保利海上五月花	2009年6月	2014年12月	153,758.88	377,956,741.62	892,706.72	201,797,518.77	177,051,929.57
67	武汉保利拉菲	2011年1月	2014年12月	138,126.00	981,027,165.47	118,191,370.29	146,646,765.00	952,571,770.76
68	武汉保利香槟国际	2011年7月	2014年12月	148,358.43	1,091,541,880.80	106,656,865.31		1,198,198,746.11
69	武汉保利马湖项目	2011年6月	2015年6月	351,987.79	1,549,672,944.49	152,609,527.31		1,702,282,471.80
70	武汉保利中央公馆	2011年8月	2015年6月	350,408.20	1,558,834,294.62	244,801,537.15	364,039,482.41	1,439,596,349.36
71	黄冈保利壹号公馆	2011年6月	2013年8月	36,356.57	172,559,105.84	24,643,739.20		197,202,845.04
72	武汉保利公园九里	2012年6月	2016年6月	554,498.58	1,703,169,384.00	504,118,458.24		2,207,287,842.24
73	武汉保利关山村项目	2012年12月	2016年12月	461,683.43		1,184,419,822.50		1,184,419,822.50
74	武汉保利圆梦城	2008年4月	2015年12月	488,777.00	550,729,133.18	121,206,905.56	93,186,925.44	578,749,113.30
75	湖南保利洞庭东岸	2007年9月	2013年6月	40,013.46	45,681,246.63	344,264.00		46,025,510.63
76	长沙保利麓谷林语	2009年3月	2013年12月	513,788.09	655,934,940.83	467,726,583.00	13,681,801.68	1,109,979,722.15
77	长沙保利阅峰云墅	2006年6月	2012年12月	99,729.00	173,866,074.56	55,252,776.40		229,118,850.96
78	长沙保利花园二期	2009年7月		95,568.29	796,104.84		796,104.84	
79	长沙保利国际广场	2011年3月	2014年12月	555,483.17	1,910,488,101.62	153,330,428.45		2,063,818,530.07
80	重庆保利花园	2004年8月	2012年12月	338,788.20	644,997,959.61	41,389,735.72	397,199,353.22	289,188,342.11
81	重庆保利香槟花园	2005年4月	2014年12月	164,768.00	49,779,004.23	11,012,992.53		60,791,996.76
82	重庆保利柳风半岛	2011年6月	2013年2月	47,912.83	106,055,028.64	11,079,531.72		117,134,560.36
83	重庆保利江上明珠	2010年8月	2015年12月	832,360.80	3,949,472,884.34	317,578,314.93	630,159,027.52	3,636,892,171.75
84	重庆保利香雪花园	2010年8月	2014年12月	367,425.00	1,974,421,274.89	260,032,092.87		2,234,453,367.76
85	重庆保利可爱岛	2011年3月	2013年6月	53,181.45	321,615,057.14	61,124,255.59		382,739,312.73
86	重庆保利港湾国际	2010年7月	2013年12月	126,549.34	959,195,441.80	124,911,753.74		1,084,107,195.54
87	重庆保利花半里(原工学院项目)	2012年6月	2015年10月	325,253.73	883,070,254.00	494,562,919.84		1,377,633,173.84

编号	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
88	重庆保利油漆厂项目	2012年12月	2016年12月	329,203.85		20,195,230.28		20,195,230.28
89	长春保利罗兰香谷	2007年8月	2012年12月	227,911.98	18,842,485.12	23,838,092.42	22,935,577.54	19,745,000.00
90	长春保利百合香湾	2010年6月	2013年6月	165,922.00	551,757,828.04	148,135,337.12	132,702,756.31	567,190,408.85
91	南昌保利格雅欧洲城		2013年12月	204,478.00	91,028,706.94	144,970,505.31		235,999,212.25
92	南昌保利半山国际花园	2010年10月	2015年12月	336,666.00	487,408,586.32	117,250,150.62	140,965,737.64	463,672,999.30
93	成都保利石象湖项目	2012年4月	2015年12月	335,075.78	697,804,682.43	119,813,465.28		817,618,147.71
94	成都保利心语花园（含国际广场）	2010年4月	2016年12月	484,930.28	1,046,458,670.82	587,743,111.18	1,160,012,973.76	474,188,808.24
95	成都保利心语四期	2011年3月	2013年12月	141,603.15	665,507,275.09	139,005,075.13		804,512,350.22
96	成都保利康桥	2011年8月	2014年12月	274,683.00	1,994,575,860.49	76,134,248.70		2,070,710,109.19
97	成都保利狮山水库项目	2012年9月	2015年6月	151,893.04	297,622,838.98	86,770,793.92		384,393,632.90
98	成都保利贝森公馆	2011年9月	2014年12月	82,627.00	592,733,486.47	12,766,988.44		605,500,474.91
99	成都保利花园	2010年5月	2014年12月	385,163.89	1,597,380,973.37	253,590,147.58	6,413,853.04	1,844,557,267.91
100	成都保利公园198	2008年4月	2014年12月	817,094.79	2,200,983,550.32	601,693,769.13	247,812,378.16	2,554,864,941.29
101	成都保利香槟国际	2011年5月	2014年6月	167,838.90	581,233,599.84	134,150,358.73		715,383,958.57
102	成都保利百合公馆	2013年3月	2016年12月	157,050.79	862,621,403.77	24,953,863.94		887,575,267.71
103	德阳保利国际城（含一、二期）	2011年6月	2016年12月	780,380.14	882,306,445.45	461,639,594.69		1,343,946,040.14
104	成都保利城	2011年9月	2015年12月	338,329.97	726,023,563.59	195,721,593.68		921,745,157.27
105	成都保利香槟光华	2012年12月	2015年6月	116,694.76		152,135,469.05		152,135,469.05
106	成都保利中心	2010年6月		307,511.86	2,175,071,113.24	502,211,564.24	2,677,282,677.48	
107	上海保利叶上海	2008年2月	2013年12月	642,653.79	1,196,465,372.16	121,497,545.26	206,255,401.14	1,111,707,516.28
108	上海保利叶之林	2011年12月	2015年12月	481,727.00	2,664,954,976.10	128,978,191.15		2,793,933,167.25
109	上海保利叶语	2010年8月	2014年12月	365,002.00	2,377,928,893.81	215,042,529.26		2,592,971,423.07
110	杭州保利江语海	2010年6月	2013年12月	165,127.00	1,239,700,464.89	107,611,686.38		1,347,312,151.27
111	杭州保利香槟国际	2011年1月	2013年6月	86,636.00	700,209,013.21	25,424,361.66		725,633,374.87
112	杭州保利玫瑰湾	2011年6月	2013年12月	138,915.00	879,696,485.45	124,409,668.77		1,004,106,154.22
113	杭州保利城市果岭	2011年12月	2014年12月	129,936.32	756,308,186.40	52,462,915.67		808,771,102.07
114	杭州保利霞飞郡	2011年12月	2013年12月	214,628.46	1,495,094,771.15	88,733,445.39		1,583,828,216.54
115	杭州保利东湾	2008年3月	2012年12月	589,366.67	1,687,696,358.38	493,537,662.19	413,734,625.17	1,767,499,395.40
116	慈溪保利滨湖天地（原浙江保利慈溪项目）	2012年4月	2016年12月	562,434.64	1,156,325,597.81	37,192,768.26		1,193,518,366.07
117	绍兴保利湖畔林语	2011年10月	2014年12月	172,834.94	1,196,654,953.09	40,288,154.18		1,236,943,107.27
118	天津保利上河雅颂	2008年3月	2012年12月	415,444.29	825,568,862.60	295,858,030.88	212,999,528.80	908,427,364.68
119	天津保利玫瑰湾	2010年9月	2014年12月	508,328.47	2,636,679,061.13	422,452,899.23	439,204,405.50	2,619,927,554.86
120	天津保利香槟国际	2010年7月	2012年12月	99,808.59	735,097,042.28	93,374,605.51	59,461,418.36	769,010,229.43
121	天津保利海棠湾	2011年1月	2013年12月	190,500.00	506,506,667.02	325,727,326.23		832,233,993.25
122	天津保利海河大观（原榕二项目）	2012年9月	2015年9月	536,678.49	1,858,089,725.30	1,292,563,404.43		3,150,653,129.73
123	青岛保利百合花园西区	2010年6月	2012年12月	81,743.00	549,208,709.25	153,201,536.15	329,264,456.17	373,145,789.23
124	青岛保利海上罗兰	2011年6月	2015年12月	321,698.31	1,286,855,619.05	243,126,065.76		1,529,981,684.81
125	青岛保利香槟国际	2012年9月	2015年6月	159,960.52	417,501,000.55	410,897,198.95		828,398,199.50

编号	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
126	青岛保利里院里	2010年8月	2013年12月	156,972.24	840,883,167.88	137,283,716.40		978,166,884.28
127	长春保利香槟花园	2011年11月	2014年12月	138,132.00	802,837,103.21	102,889,475.07		905,726,578.28
128	长春保利林语	2010年6月	2013年12月	233,715.81	842,179,709.04	145,670,926.96	427,889,176.37	559,961,459.63
129	长春保利拉菲公馆	2012年9月	2015年12月	181,007.69	540,558,853.38	27,708,407.74		568,267,261.12
130	长春保利净月项目	2012年9月	2014年12月	43,473.00	115,973,161.93	2,096,772.00		118,069,933.93
131	吉林保利通化项目	2012年8月	2016年12月	167,626.55	242,168,800.37	335,922.75		242,504,723.12
132	阳江保利罗兰香谷	2009年9月	2013年6月	88,776.51	36,252,306.82	156,515,704.40	62,335,333.33	130,432,677.89
133	阳江保利银滩项目	2010年9月	2015年12月	356,787.00	1,249,349,136.97	309,303,284.63	259,530,685.60	1,293,121,736.00
134	南京保利香槟国际	2010年6月	2012年12月	279,068.78	2,269,072,390.80	208,191,536.17	686,119,226.56	1,791,144,700.41
135	无锡保利香槟国际	2010年11月	2014年6月	270,094.20	1,811,817,565.48	101,343,464.34		1,913,161,029.82
136	常州保利公园九里(原江苏保利常州项目)	2012年9月	2015年6月	143,047.07	450,098,524.86	1,516,081.95		451,614,606.81
137	南京保利罗兰香谷	2011年8月	2014年12月	171,825.81	826,614,331.46	132,751,182.63		959,365,514.09
138	连云港保利海上五月花	2011年6月	2014年12月	132,597.31	458,771,936.90	46,776,805.25		505,548,742.15
139	南京保利梧桐语	2011年12月	2014年12月	248,244.49	1,128,134,423.50	97,879,453.83		1,226,013,877.33
140	南京保利紫晶山	2010年9月	2013年12月	298,329.00	2,400,638,606.83	321,579,905.82	530,392,694.06	2,191,825,816.59
141	珠海保利香槟国际	2011年8月	2015年8月	231,758.98	953,271,957.20	123,224,221.63		1,076,496,178.83
142	东莞保利红珊瑚	2012年2月	2014年12月	170,826.38	829,931,798.41	116,284,572.94		946,216,371.35
143	东莞保利樟木头项目	2012年10月	2016年12月	273,169.05	526,246,847.62	11,955,148.86		538,201,996.48
144	南昌保利香槟国际	2011年11月	2013年12月	212,743.83	850,225,715.62	172,941,621.28		1,023,167,336.90
145	南昌保利东湾国际花园	2010年8月	2013年12月	152,700.00	538,381,012.35	111,726,481.95		650,107,494.30
146	合肥保利香槟国际	2012年4月	2015年12月	346,919.47	886,737,886.41	739,795,096.83		1,626,532,983.24
147	合肥保利拉菲公馆	2012年10月	2015年7月	288,471.78	481,196,717.70	47,094,022.47		528,290,740.17
148	郑州保利百合花园	2012年2月	2014年12月	103,849.46	446,323,044.61	74,070,586.46		520,393,631.07
149	石家庄保利花园	2013年4月	2017年12月	628,631.39		1,451,731,688.34		1,451,731,688.34
150	西安保利张家堡项目	2012年12月	2016年12月	291,683.26		650,010,644.00		650,010,644.00
	合计				146,297,209,267.60	28,546,004,652.49	13,871,038,632.54	160,972,175,287.55

(4) 资本化利息

报告期末资本化利息余额 7,276,694,496.20 元，本期利息资本化比例为 88.01%。

(5) 存货抵押

公司账面价值合计为 4,546,006.24 万元的北京保利东郡等存货项目已作抵押，具体见附注八.6 资产抵押。

7. 对合营企业投资和联营企业投资

(1) 合营企业基本情况

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
1.盛世鑫和	50.00	50.00	7,708,880,249.91	7,059,377,168.35	649,503,081.56	1,419,382,847.00	301,955,293.84
2.福建中联盛	50.00	50.00	1,560,050,113.45	1,532,760,278.02	27,289,835.43		-8,894,046.47
3.长春溪之谷	50.00	50.00	1,444,874,080.71	1,336,349,880.56	108,524,200.15	505,273,807.00	95,208,090.00

(2) 联营企业基本情况

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
1.广州市葆成企业管理有限公司（“广州葆成”）	30.00	30.00	1,150,129.66	2,411,097.23	-1,260,967.57		-616.40
2.福州中鼎	40.00	40.00	4,133,503,521.54	4,054,576,436.42	78,927,085.12		-8,154,359.35
3.信保（天津）股权投资基金管理有限公司	40.00	40.00	1,377,213,512.37	1,209,776,808.28	167,436,704.09	32,035,513.10	13,270,032.78

8. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
北京新保利大厦房地产开发有限公司（“新保利大厦”）	成本法	14,822,800.00	10,751,229.53		10,751,229.53	10.53	10.53				
保利财务有限公司（“保利财务”）	成本法	76,802,985.00	76,802,985.00		76,802,985.00	10	10				2,503,893.11
韶山光大村镇银行股份有限公司	成本法	4,000,000.00	4,000,000.00		4,000,000.00	8	8				
信保（天津）股权投资基金管理有限公司	权益法	40,000,000.00	61,666,668.53	5,308,013.11	66,974,681.64	40	40				
广州葆成(注1)	权益法	30,000.00				30	30				
盛世鑫和	权益法	200,000,000.00	173,777,943.86	150,977,646.92	324,755,590.78	50	50				
福建中联盛	权益法	25,000,000.00	18,091,940.94	-4,447,023.24	13,644,917.70	50	50				
福州中鼎	权益法	40,000,000.00	34,832,577.78	-3,261,743.74	31,570,834.04	40	40				
长春溪之谷	权益法	25,000,000.00	6,658,055.07	47,604,045.00	54,262,100.07	50	50				
信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（注2）	成本法	564,000,000.00	600,000,000.00	-36,000,000.00	564,000,000.00						
合计	—	989,655,785.00	986,581,400.71	160,180,938.05	1,146,762,338.76	—	—	—			2,503,893.11

注1：该公司期初和期末净资产为负数，相应的长期股权投资账面余额为零。

注2：2010年8月，公司之联营企业信保（天津）股权投资基金管理有限公司作为普通合伙人，发起设立了信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙），公司为有限合伙人，共认缴并实际出资600,000,000.00元，本期收回投资36,000,000.00元。

(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

本公司的投资变现及投资收益汇回没有受到重大限制。

9. 投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	5,154,803,355.25			5,154,803,355.25
房屋建筑物	5,154,803,355.25			5,154,803,355.25
土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	353,597,847.60	90,465,057.58		444,062,905.18
房屋建筑物	353,597,847.60	90,465,057.58		444,062,905.18
土地使用权				
三、投资性房地产减值准备累计金额合计				
房屋建筑物				
土地使用权				
四、投资性房地产账面价值合计	4,801,205,507.65	-90,465,057.58		4,710,740,450.07
房屋建筑物	4,801,205,507.65	-90,465,057.58		4,710,740,450.07
土地使用权				

注 1：本期折旧和摊销额为 90,465,057.58 元；

注 2：本期投资性房地产无减值。

注 3：账面价值为 275,367.25 万元的投资性房地产已作抵押，具体详见附注八.6 资产抵押。

10. 固定资产

(1) 固定资产及其累计折旧明细项目和增减变动如下：

项 目	年初数	本期增加额		本期减少额	期末余额
一、账面原值合计	1,093,637,868.10	20,289,259.21		2,245,495.84	1,111,681,631.47
房屋及建筑物	774,870,419.54				774,870,419.54
运输工具	134,951,270.32	8,848,088.34		1,688,792.00	142,110,566.66
电子及办公设备	87,891,513.59	10,819,795.49		447,533.48	98,263,775.60
其他设备	95,924,664.65	621,375.38		109,170.36	96,436,869.67
	—	本期新增	本期计提	—	—
二、累计折旧合计	153,836,237.41		34,778,094.36	1,806,182.35	186,808,149.42
房屋及建筑物	23,410,423.26		15,701,934.06		39,112,357.32
运输工具	50,740,434.79		7,998,728.71	1,427,753.45	57,311,410.05
电子及办公设备	41,477,363.63		8,141,653.74	373,733.86	49,245,283.51
其他设备	38,208,015.73		2,935,777.85	4,695.04	41,139,098.54
三、固定资产账面净值合计	939,801,630.69	-14,488,835.15		439,313.49	924,873,482.05
房屋及建筑物	751,459,996.28	-15,701,934.06			735,758,062.22
运输工具	84,210,835.53	849,359.63		261,038.55	84,799,156.61
电子及办公设备	46,414,149.96	2,678,141.75		73,799.62	49,018,492.09
其他设备	57,716,648.92	-2,314,402.47		104,475.32	55,297,771.13
四、减值准备合计					

项 目	年初数	本期增加额	本期减少额	期末余额
房屋及建筑物				
运输工具				
电子及办公设备				
其他设备				
五、固定资产账面价值合计	939,801,630.69	-14,488,835.15	439,313.49	924,873,482.05
房屋及建筑物	751,459,996.28	-15,701,934.06		735,758,062.22
运输工具	84,210,835.53	849,359.63	261,038.55	84,799,156.61
电子及办公设备	46,414,149.96	2,678,141.75	73,799.62	49,018,492.09
其他设备	57,716,648.92	-2,314,402.47	104,475.32	55,297,771.13

注 1：本期折旧额为 34,778,094.36 元，固定资产本期增加额中无在建工程转入。

注 2：公司期末固定资产未出现可回收金额低于账面价值的情形，因此未计提减值准备。

注 3：账面价值为 3,733.11 万元的广州保利国际广场、南海保利水城已作抵押，具体见附注八.6 资产抵押。

注 4：公司期末不存在闲置的固定资产。

11. 无形资产

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、账面原值合计	17,186,138.99	695,610.44		17,881,749.43
软件	17,186,138.99	695,610.44		17,881,749.43
二、累计摊销额合计	6,978,044.80	1,334,003.94		8,312,048.74
软件	6,978,044.80	1,334,003.94		8,312,048.74
三、无形资产账面净值合计	10,208,094.19	-638,393.5		9,569,700.69
软件	10,208,094.19	-638,393.5		9,569,700.69
四、减值准备合计				
软件				
五、无形资产账面价值合计	10,208,094.19	-638,393.5		9,569,700.69
软件	10,208,094.19	-638,393.5		9,569,700.69

注：本期摊销额为 1,334,003.94 元。

12. 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	期末减值准备
上海保利	4,769.05			4,769.05	
上海建乔	518,996.21			518,996.21	
保利数码	1,779,460.75			1,779,460.75	
君兰置业	232,946.59			232,946.59	
岳阳保利	95,395.44			95,395.44	
重工监理	50,939.26			50,939.26	

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	期末减值准备
南昌瑞达	7,660,000.00			7,660,000.00	
合 计	10,342,507.30			10,342,507.30	

13. 长期待摊费用

项 目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
办公楼装修等	11,340,866.20	10,265,431.24	2,399,888.68		19,206,408.76
合 计	11,340,866.20	10,265,431.24	2,399,888.68		19,206,408.76

14. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额	年初余额
递延所得税资产：		
坏账准备	32,006,176.45	28,822,061.95
股权投资差额	2,658,297.65	2,658,297.65
内部未实现收益	171,992,882.75	177,842,800.55
预提费用等	49,837,493.76	54,374,595.20
小 计	256,494,850.61	263,697,755.35
递延所得税负债：		
被收购企业计税价值同公允价值差异的递延所得税负债	101,689,923.68	102,014,654.45
小 计	101,689,923.68	102,014,654.45

(2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项 目	金 额
应纳税差异项目：	
被收购企业计税价值同公允价值差异的递延所得税负债	406,759,694.72
小 计	406,759,694.72
可抵扣差异项目：	
坏账准备	128,024,705.80
股权投资差额	10,633,190.60
内部未实现收益	687,971,531.00
预提费用等	199,349,975.04
小 计	1,025,979,402.44

15. 资产减值准备明细

项 目	年初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
坏账准备	115,288,247.78	12,736,458.02			128,024,705.80
合 计	115,288,247.78	12,736,458.02			128,024,705.80

16. 短期借款

(1) 短期借款按分类列示如下

借款条件	期末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款	440,000,000.00	
保证借款	1,560,000,000.00	2,123,400,000.00
信用借款	600,000,000.00	
合 计	2,600,000,000.00	2,123,400,000.00

注：保证借款详见附注八.1 及附注八.3；抵押借款主要由存货作为抵押。

(2) 以上借款不存在逾期未偿还情况。

17. 应付账款

(1) 应付账款按账龄列示如下

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	6,393,651,092.5	72.44	8,000,650,211.55	83.82
1 至 2 年	1,538,744,325.81	17.43	972,319,846.25	10.19
2 至 3 年	550,592,721.43	6.24	500,321,061.20	5.24
3 年以上	343,508,089.52	3.89	71,629,016.41	0.75
合 计	8,826,496,229.26	100.00	9,544,920,135.41	100.00

(2) 期末应付账款中应付持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况。

无。

(3) 账龄超过一年的大额应付账款情况

公司一年以上的应付款主要系房地产项目的预提工程成本和费用。

18. 预收款项

(1) 预收款项按账龄列示如下

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	54,604,241,914.09	65.43	51,945,456,826.26	73.23
1 至 2 年	28,355,431,358.28	33.97	18,949,819,087.93	26.72
2 至 3 年	504,345,243.20	0.60	32,950,399.87	0.05
3 年以上				
合 计	83,464,018,515.57	100.00	70,928,226,314.06	100.00

注：公司预收款项主要为预收房款，账龄超过 1 年的大额预收款项主要由于尚未达到收入结转条件。

(2) 预收款项中，预收售房款明细如下

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
广州保利西海岸	2,111,083,877.00	1,578,891,427.35	2014 年 12 月	84.99
广州星海花园	1,147,656,033.00	1,282,621,317.00	2012 年 12 月	86.80
广州保利国际广场	18,328,313.90	18,328,313.90		90.00
广州保利中汇广场	1,593,567,476.00	1,449,274,487.00	2012 年 12 月	99.35
广州保利中辰广场	1,048,217,458.00	1,014,832,696.00	2013 年 6 月	90.01
广州保利心语花园		919,335.45		100.00
广州保利林语山庄	46,711,004.36	45,880,000.00		97.49
广州保利紫薇花园	2,687,717.00	3,269,358.00	2013 年 6 月	100.00
广州增城保利壹号公馆	740,588.00	6,201,280.00		100.00
广州保利 V 座	725,853.75	321,025,349.00		100.00
广州保利香雪山	83,429,893.86	123,209,959.86		100.00
广州保利西子湾	288,000.00			100.00
广州保利中环广场	53,834,893.01	44,747,268.01		100.00
广州保利中宇广场		1,536,160.00		99.70
广州保利春天里	2,306,544.00	922,223.00		100.00
广州保利中达广场	752,174,653.00		2015 年 10 月	96.89
广州保利中心	2,157,454.18			100.00
广州保利花园二期	202,500.00			100.00
广州保利北京大厦	16,992.00			100.00
广州保利世界贸易中心	2,215,905,451.43	2,128,363,731.19	2014 年 12 月	93.91
广州保利公馆 2010	3,074,760.00			100.00
广州保利香槟花园	1,425,911.00	393,911.00		100.00
广州保利大厦		13,100,000.00		100.00
广州保利香槟公馆	291,194,918.66	19,940,524.00	2013 年 12 月	100.00
广州保利公园九里	499,163,815.90	20,871,915.00	2015 年 12 月	98.37
广州保利克洛维广场	1,199,802,742.00	934,841,614.00	2015 年 12 月	100.00
广州增城保利东江首府	1,015,137,930.20	535,944,002.00	2015 年 12 月	64.79

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
广州保利天悦（原琶洲村项目）	773,286,581.82		2015年12月	96.29
中山保利国际广场（原一方城项目）	95,109,500.00		2015年12月	55.32
东莞保利红珊瑚	284,408,204.00		2014年12月	88.48
珠海保利香槟国际	198,955,509.00	15,687,330.11	2015年8月	47.66
南海保利花园	16,913,578.08	774,297.08		100.00
顺德保利百合花园	1,650,321.92			97.20
佛山保利外滩一号	640,556,000.00	520,028,543.00	2013年12月	70.61
佛山保利东湾一期	438,978,643.00	1,891,853,206.15	2015年12月	89.29
佛山保利东湾二期	2,614,783,120.00		2015年12月	93.60
佛山保利香槟花园	815,458,493.00	942,667,111.00	2014年6月	88.81
佛山保利东湖林语	777,945,572.67	985,011,309.00	2014年12月	78.90
南海保利水城	385,517.30	707,173.97		100.00
佛山保利中环	364,131,935.00	239,688,306.00	2015年6月	92.15
武汉保利花园	1,923,213.80	3,074,290.80		100.00
武汉保利十二橡树庄园	106,384,394.00	105,028,849.00	2012年12月	100.00
武汉保利心语花园	50,127,161.00	48,381,055.00	2013年12月	100.00
武汉保利圆梦城	163,265,154.00	120,690,939.00	2015年12月	100.00
武汉保利海上五月花	364,269,889.00	385,941,743.00	2014年12月	95.60
武汉保利拉菲	481,531,641.00	443,137,583.00	2014年12月	72.01
武汉保利马湖项目	1,350,348,305.00	748,535,825.00	2015年6月	92.26
武汉保利香槟国际	441,942,295.00	112,926,127.00	2014年12月	66.66
武汉保利中央公馆	576,228,711.00	383,802,385.00	2015年6月	75.56
黄冈保利壹号公馆	343,807,885.37	178,870,237.37	2013年8月	82.97
长沙保利花园一期	3,806,256.00	3,580,769.00		93.19
长沙保利花园二期	614,363.00	1,170,137.00		98.68
长沙保利麓谷林语	1,409,548,471.36	1,056,857,084.00	2013年12月	100.00
长沙保利闽峰云墅	286,870,449.55	224,743,505.55	2012年12月	97.25
湖南保利洞庭东岸	10,638.26	10,638.26	2013年6月	100.00
长沙保利国际广场	1,085,135,412.00	867,716,704.00	2014年12月	71.19
沈阳保利海上五月花	419,800,134.00	456,934,955.00	2014年6月	80.33
沈阳保利溪湖林语	512,377,049.38	295,491,347.00	2015年6月	81.37
沈阳保利花园	15,368,392.00	34,473,128.20		100.00
沈阳保利百合花园	4,305,278.70	1,149,121.70		99.26
沈阳海棠花园	20,000.00	20,000.00		99.03
沈阳保利上林湾	193,884,637.40	359,571,158.40	2013年12月	100.00
沈阳保利十二橡树庄园	69,244,274.00	86,746,217.00	2013年12月	90.15
沈阳保利心语花园	805,092,104.00	1,129,794,032.00	2013年12月	100.00
沈阳保利康桥	161,394,238.00	98,376,586.00	2013年12月	43.02

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
大连保利西山林语	205,000,000.00	105,000,000.00	2015年11月	
大连保利西海岸	365,975,604.00	308,669,439.00	2015年12月	71.40
营口保利香槟花园	178,879,218.00	120,146,191.00	2016年6月	55.70
北京保利茉莉公馆	326,691,316.70	2,126,833,318.70	2012年12月	98.88
北京保利垄上	94,238,987.00	275,404,258.00	2012年12月	100.00
北京保利香槟花园	50,000.00	50,000.00		100.00
北京保利百合花园	113,755.00	113,755.00		100.00
北京保利嘉园	33,318,728.72	78,879,566.93		98.97
北京保利西山林语	291,416,491.24	35,960,411.24	2014年12月	100.00
北京保利花园	1,137,782,035.00	1,115,949,225.00	2012年12月	100.00
北京保利东郡	1,106,320,124.00	503,755,255.00	2013年6月	60.68
北京保利中央公园	2,280,202,979.20	755,259,846.00	2015年12月	87.50
北京保利罗兰香谷	426,904,426.00	57,408,272.00	2014年6月	89.58
北京保利春天里（原新茉莉公馆）	154,202,839.00		2014年12月	86.09
重庆保利香槟花园	55,051,987.19	37,444,569.96	2014年12月	100.00
重庆保利花园	13,519,968.95	756,534,225.92	2012年12月	100.00
重庆保利康桥	1,623,510.86	2,035,602.06		97.95
重庆保利心语	242,622.08	257,013.08		99.95
重庆国宾上院	130,004.24	190,004.24		86.69
重庆保利江上明珠	763,297,833.69	804,292,566.00	2015年12月	89.91
重庆保利香雪花园	1,857,387,168.62	1,297,297,494.00	2014年12月	91.79
重庆保利港湾国际	627,771,575.52	291,764,340.00	2013年12月	74.16
重庆保利可爱岛	648,268,978.00	600,933,573.00	2013年6月	99.80
重庆保利椰风半岛	443,507,019.67	279,171,113.00	2013年2月	94.05
重庆保利花半里（原工学院项目）	173,679,762.00		2015年10月	100.00
南昌保利铭雅欧洲城	64,464,264.66	35,889,832.38	2013年12月	100.00
南昌保利东湾国际花园	757,342,265.00	357,548,443.00	2013年12月	84.68
南昌保利半山国际花园	81,027,292.94	136,786,274.74	2015年12月	63.51
南昌保利香槟国际	363,407,372.00	55,143,170.00	2013年12月	100.00
上海保利叶语	5,209,818,505.44	3,510,647,003.02	2014年12月	96.35
上海十二橡树庄园	6,710,695.76	6,710,695.76		100.00
上海保利香槟花园		160,000.00	2015年12月	100.00
上海保利西子湾	4,296,527.00	13,009,078.00		98.82
上海保利海上五月花	9,704,588.11	17,242,790.11	2012年12月	100.00
上海保利林语溪	1,153,352.40	2,264,706.40		99.73
上海保利叶上海	2,774,174,114.75	3,054,009,319.14	2013年12月	97.89
上海保利梧桐语	223,642,006.00	79,935,726.00	2013年12月	58.05
上海保利茉莉公馆	658,405,739.00	54,064,123.00	2014年6月	77.81

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
南通保利香槟国际	207,169,118.00	112,703,273.00	2015年12月	32.71
包头保利花园	881,499,610.88	873,233,880.02	2013年6月	100.00
包头保利百合花园	164,008,677.00	79,497,288.86	2013年12月	100.00
包头保利拉菲公馆	1,440,393,236.00	913,276,198.00	2013年6月	100.00
包头保利南海公园	32,988,439.00		2015年6月	100.00
长春保利罗兰香谷	32,607,777.39	31,852,397.79	2012年12月	100.00
长春保利百合香湾	1,036,064,707.00	939,936,964.00	2013年6月	92.78
长春保利林语	173,376,398.03	404,907,887.03	2013年12月	91.96
长春保利香槟花园	356,712,456.32	59,769,502.00	2014年12月	100.00
长春保利净月项目	8,050,000.00		2014年12月	
成都保利公园198	1,191,227,429.00	847,876,157.00	2014年12月	92.13
成都保利花园	2,323,263,260.00	1,776,886,326.00	2014年12月	86.59
成都保利金香槟	6,134,298.00	509,298.00		84.71
成都保利心语花园（含国际广场）	2,010,316,470.00	2,102,907,149.00	2016年12月	90.98
成都保利中心	12,648,799.50	3,300,006,371.50		87.43
成都保利香槟国际	1,226,447,401.00	718,182,652.00	2014年6月	89.37
成都保利贝森公馆	67,592,979.00	15,639,894.00	2014年12月	26.09
成都保利心语四期	963,157,675.00	533,189,593.00	2013年12月	87.42
成都保利康桥	220,744,002.00	69,363,598.00	2014年12月	75.35
成都保利城	591,987,593.00	189,724,856.00	2015年12月	84.95
成都保利石象湖项目	191,529,748.00		2015年12月	90.35
德阳保利国际城（含一、二期）	645,747,587.00	326,346,939.00	2016年12月	100.00
杭州保利江语海	1,162,230,604.01	976,689,667.01	2013年12月	77.53
杭州保利东湾	2,710,233,718.51	3,135,969,475.53	2012年12月	100.00
杭州保利香槟国际	718,465,977.00	391,649,276.00	2013年6月	80.36
杭州保利玫瑰湾	12,957,426.00	8,958,594.00	2013年12月	21.04
杭州保利霞飞郡	222,039,627.00		2013年12月	100.00
慈溪保利滨湖天地（原浙江保利慈溪项目）	18,725,341.00		2016年12月	79.30
天津保利香槟国际	986,879,502.26	959,215,148.26	2012年12月	80.67
天津保利玫瑰湾	1,890,754,219.00	1,973,169,937.80	2014年12月	80.16
天津保利上河雅颂	1,172,830,286.03	1,152,585,587.13	2012年12月	100.00
天津保利海棠湾	215,595,762.36	94,827,912.90	2013年12月	68.25
丹东保利锦江林语	249,611,187.68	178,450,720.68	2015年12月	87.34
青岛保利百合花园	704,696.55	1,263,281.55		96.87
青岛保利百合花园西区	719,026,546.40	1,134,119,185.82	2012年12月	99.77
青岛保利里院里	1,431,095,169.00	1,253,008,433.00	2013年12月	92.34
青岛保利海上罗兰	1,249,324,724.00	762,862,209.00	2015年12月	81.49

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
阳江保利罗兰香谷	165,942,453.60	90,410,801.60	2013年6月	84.24
阳江保利银滩项目	772,693,954.00	476,677,660.00	2015年12月	64.52
南京保利紫晶山	2,006,505,333.20	2,296,508,816.07	2013年12月	92.69
南京保利香槟国际	2,634,441,995.84	3,347,006,518.47	2012年12月	96.50
无锡保利香槟国际	569,954,548.01	504,063,228.01	2014年6月	54.99
南京保利罗兰香谷	428,305,255.00	206,521,504.00	2014年12月	77.11
南京保利梧桐语	253,200,612.00	53,027,507.00	2014年12月	75.16
连云港保利海上五月花	90,403,067.20	67,063,288.20	2014年12月	40.18
郑州保利百合花园	11,810,000.00		2014年12月	
合肥保利香槟国际	297,465,494.00		2015年12月	99.09
合肥保利拉菲公馆	87,846,500.90		2015年7月	91.90
合计	83,162,133,422.27	70,525,176,742.26		

注：预售比例的计算基数为满足销售条件的房产，不包含该项目中未开发或正在开发但未达到销售条件的部分。

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

关联公司名称	期末余额	期初余额
盛世鑫和	28,318,556.07	
福州中鼎	38,941,681.71	
福建中联盛	3,378,559.24	
合计	70,638,797.02	

19. 应付职工薪酬

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	34,756,317.13	644,529,147.04	643,696,453.95	35,589,010.22
二、职工福利费		21,577,124.61	21,177,832.92	399,291.69
三、社会保险费	2,341,784.11	53,810,587.44	54,758,218.88	1,394,152.67
其中：医疗保险费	609,151.78	13,810,028.17	14,109,941.88	309,238.07
基本养老保险费	1,519,917.57	34,534,873.11	35,132,495.19	922,295.49
年金缴费				
失业保险费	114,558.35	3,008,855.57	3,047,171.47	76,242.45
工伤保险费	46,640.14	1,328,327.00	1,356,442.43	18,524.71
生育保险费	51,516.27	1,128,503.59	1,112,167.91	67,851.95
四、住房公积金	1,510,956.54	17,665,586.02	17,986,172.92	1,190,369.64
五、工会经费和职工教育经费	17,000,026.67	6,613,508.69	4,057,516.82	19,556,018.54
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿		63,391.00	63,391.00	

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
八、其他	1,351,356.27	14,463,300.38	14,360,252.98	1,454,403.67
其中：以现金结算的股份支付				
合 计	56,960,440.72	758,722,645.18	756,099,839.47	59,583,246.43

注：应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额；工会经费和职工教育经费金额为 19,556,018.54 元；因解除劳动关系给予补偿金额为 63,391.00 元。

20. 应交税费

税 种	期末余额	年初余额	备注
营业税	-3,503,761,269.64	-2,532,185,164.12	3%、5%或 20%
增值税	-110,828.57	-127,466.37	
城建税	-235,676,198.53	-171,756,221.37	流转税的 1%-7%
教育费附加	-129,074,145.03	-93,665,517.18	流转税的 3%
企业所得税	-1,159,328,427.94	-447,999,722.62	
土地增值税	-1,420,612,836.02	-763,701,385.92	
其他税金	71,661,744.56	57,510,018.86	
合 计	-6,376,901,961.17	-3,951,925,458.72	

21. 应付利息

项 目	期末余额	年初余额
公司债券利息等	292,753,424.65	143,490,410.95
合 计	292,753,424.65	143,490,410.95

22. 应付股利

投资者名称	期末余额	年初余额	超过一年未支付原因
沈阳盛世高中压阀门有限公司	21,397,682.70	21,397,682.70	留存项目周转资金
广东丰伟房地产开发有限公司	1,142,606.00	1,142,606.00	留存项目周转资金
深圳市友和置业有限公司	3,670,020.00	3,670,020.00	留存项目周转资金
包头市神泽投资有限公司	13,875,000.00	13,875,000.00	留存项目周转资金
北京赛波特技术咨询有限公司	4,125,000.00	4,125,000.00	留存项目周转资金
合 计	44,210,308.70	44,210,308.70	

23. 其他应付款

(1) 其他应付款按账龄列示如下

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	6,651,926,737.23	66.04	5,303,133,098.10	67.17
1 至 2 年	2,483,628,276.92	24.66	1,944,631,923.90	24.63
2 至 3 年	625,740,032.46	6.21	73,318,403.75	0.93
3 年以上	311,660,104.99	3.09	573,546,049.48	7.27
合 计	10,072,955,151.60	100.00	7,894,629,475.23	100.00

(2) 其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)表决权股份的股东单位或关联方情况

单位名称	本公司关系	期末余额	年初余额
保利集团	最终控制方	1,566,200,340.16	566,054,410.90
上海三利	同受最终控制方控制	41,778,034.83	40,380,383.33
信保(天津)股权投资基金管理有限公司	联营企业	757,994,063.30	601,377,824.65
信保(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	见附注六.4	1,261,384,533.98	1,863,654,846.00
合 计		3,627,356,972.27	3,071,467,464.88

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况

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

(4) 金额较大的其他应付款说明

单位名称	金额	其他应付款性质或内容
1. 中国保利集团公司	1,566,200,340.16	资金支持及利息、担保费
2. 信保(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	1,261,384,533.98	合作方对等投入款
3. 信保(天津)股权投资基金管理有限公司	757,994,063.30	合作方对等投入款
4. 天津融创置地有限公司	575,937,887.34	合作方对等投入款
5. 佛山南海恒城置业发展有限公司	222,595,500.00	合作方对等投入款
合 计	4,384,112,324.78	—

24. 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债按类别列示如下

类 别	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	16,135,773,534.38	11,802,030,714.60
一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款		
合 计	16,135,773,534.38	11,802,030,714.60

(2) 一年内到期的长期借款

借款条件	期末余额	年初余额
质押借款	80,281,094.38	79,835,974.60
抵押借款	1,238,594,740.00	429,594,740.00
保证借款	12,666,897,700.00	8,487,600,000.00
信用借款	2,150,000,000.00	2,805,000,000.00
合计	16,135,773,534.38	11,802,030,714.60

注：保证借款详见附注八.1及附注八.3；抵押借款主要由存货、投资性房地产作为抵押；质押借款系以子公司香港恒利股权作为质押取得借款。

(3) 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额		期初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中信银行广州分行	2011-01-13	2013-01-12	人民币	6.400		1,500,000,000.00		1,500,000,000.00
中国农业银行佛山南海分行	2010-05-18	2013-05-17	人民币	6.650		980,000,000.00		1,000,000,000.00
中国农业银行开发区支行	2010-06-23	2013-06-22	人民币	5.985		600,000,000.00		920,000,000.00
中国建设银行佛山南海支行	2010-04-28	2013-03-27	人民币	5.022		550,000,000.00		550,000,000.00
中航信托股份有限公司	2010-07-06	2012-07-06	人民币	7.000		500,000,000.00		500,000,000.00
合计						4,130,000,000.00		4,470,000,000.00

25. 长期借款

(1) 长期借款按分类列示如下

借款类型	期末余额	还款期限				期初余额
		1-2年	2-3年	3-5年	5年以上	
质押借款	80,281,094.38	80,281,094.38				79,835,974.60
抵押借款	11,163,578,367.95	2,591,594,740.00	6,294,094,740.00	181,189,480.00	2,096,699,407.95	6,363,192,385.33
保证借款	37,587,780,000.00	16,636,570,000.00	17,073,960,000.00	2,983,000,000.00	894,250,000.00	40,293,757,700.00
信用借款	4,318,000,000.00	4,068,000,000.00	250,000,000.00			3,243,000,000.00
合计	53,149,639,462.33	23,376,445,834.38	23,618,054,740.00	3,164,189,480.00	2,990,949,407.95	49,979,786,059.93

注：保证借款详见附注八.1至附注八.4；抵押借款主要由存货、投资性房地产作为抵押；质押借款系以子公司香港恒利股权作为质押取得借款。

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额		期初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
保利财务有限公司	2012-04-20	2014-04-20	人民币	11.540		2,000,000,000.00		
中信银行尚都国际中心支行	2010-09-16	2015-09-16	人民币	6.865		1,760,000,000.00		1,760,000,000.00
中国建设银行北京保利支行	2011-07-29	2014-07-28	人民币	6.717		1,292,000,000.00		1,382,000,000.00

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额		期初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
国家开发银行广东省分行	2011-09-09	2016-09-08	人民币	7.315		1,223,000,000.00		326,000,000.00
中国银行广州东山支行	2010-04-02	2020-04-02	人民币	7.050		1,205,000,000.00		1,230,000,000.00
合计						7,480,000,000.00		4,698,000,000.00

26. 应付债券

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	年初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
公司债券	4,300,000,000.00	2008.7.11	5	4,300,000,000.00	143,490,410.95	149,263,013.70		292,753,424.65	4,287,876,221.87
合计	4,300,000,000.00			4,300,000,000.00	143,490,410.95	149,263,013.70		292,753,424.65	4,287,876,221.87

27. 股本

股本变动情况:

项目	年初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1、国家持股							
2、国有法人持股	105,099,495.00			21,019,899.00		21,019,899.00	126,119,394.00
3、其他内资持股							
4、外资持股							
有限售条件股份合计	105,099,495.00			21,019,899.00		21,019,899.00	126,119,394.00
二、无限售条件流通股份							
1、人民币普通股	5,843,229,164.00			1,168,645,833.00		1,168,645,833.00	7,011,874,997.00
无限售条件流通股份合计	5,843,229,164.00			1,168,645,833.00		1,168,645,833.00	7,011,874,997.00
三、股份总数	5,948,328,659.00			1,189,665,732.00		1,189,665,732.00	7,137,994,391.00

注：根据公司2011年度股东大会决议，2012年6月18日公司以2011年12月31日股本为基数，以资本公积每10股转增2股，共转增1,189,665,732股。

28. 资本公积

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
资本溢价(注1)	11,835,978,089.69		1,189,665,732.00	10,646,312,357.69
其他资本公积(注2)	61,250,310.76	16,902,995.27		78,153,306.03
合计	11,897,228,400.45	16,902,995.27	1,189,665,732.00	10,724,465,663.72

注1：根据公司2011年度股东大会决议，2012年6月18日公司以2011年12月31日股本为基数，以资本公积每10股转增2股，使资本公积减少1,189,665,732.00元。

注2：公司于2012年5月4日完成股票期权授予，在等待期内的每个资产负债表日，公司根据预计行权数量与授予日

每份股票期权的公允价值，计算并确认当期管理费用，同时计入资本公积。

29. 盈余公积

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	627,750,361.36			627,750,361.36
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合 计	627,750,361.36			627,750,361.36

30. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	16,782,918,271.70	—
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		—
调整后年初未分配利润	16,782,918,271.70	—
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,510,548,027.87	—
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	1,278,890,661.69	注
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	18,014,575,637.88	

注：根据公司 2011 年度股东大会决议，公司以 2011 年 12 月 31 日总股本为基数，每 10 股派发现金红利 2.15 元（含税），共计分配利润 1,278,890,661.69 元。

31. 营业收入和营业成本

（1）营业收入明细如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	20,173,231,145.58	15,184,829,326.54
其他业务收入	9,691,887.65	6,208,042.48
营业收入合计	20,182,923,033.23	15,191,037,369.02

（2）营业成本明细如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本	12,252,334,682.58	8,732,727,087.35
其他业务成本	4,504,923.61	297,108.92
营业成本合计	12,256,839,606.19	8,733,024,196.27

(3) 主营业务按行业分项列示如下：

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	19,120,549,460.71	11,949,245,997.75	14,353,905,228.03	8,504,754,766.25
其他	1,052,681,684.87	303,088,684.83	830,924,098.51	227,972,321.10
合 计	20,173,231,145.58	12,252,334,682.58	15,184,829,326.54	8,732,727,087.35

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

(4) 主营业务收入按地区分项列示如下：

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)	上期营业收入
中国成都	4,477,188,695.11	430.32	844,246,178.20
中国北京	2,612,984,559.00	62.07	1,612,276,254.97
中国广州	2,387,379,720.86	-21.97	3,059,537,101.77
中国南京	1,789,719,683.00		
中国重庆	1,445,094,753.93	-26.56	1,967,618,252.01
中国沈阳（含丹东）	1,344,050,121.11	240.86	394,309,003.55
中国佛山	1,072,226,525.58	-53.92	2,326,816,362.26
中国武汉	988,709,405.00	208.79	320,187,992.21
中国杭州	889,554,917.02	135.90	377,093,691.26
中国天津	791,319,157.80	143,099.44	552,599.34
中国长春	719,221,725.00	102.11	355,864,267.76
中国上海	523,845,584.15	-82.09	2,924,464,436.00
中国青岛	491,557,009.00	81.38	271,003,529.00
中国长沙	342,187,697.00	38.41	247,229,977.64
中国南昌	150,483,716.80	470.21	26,390,816.77
中国包头	139,942,629.32	-69.35	456,564,834.17
中国阳江	7,765,245.90	1052.06	674,029.63
合计	20,173,231,145.58	32.85	15,184,829,326.54

(5) 本期公司前五名客户的营业收入情况

项 目	营业收入	占公司全部营业收入比例(%)
1.交通银行股份有限公司广东省分行	394,410,000.00	1.94
2.谭毅	120,224,463.00	0.60

项 目	营业收入	占公司全部营业收入比例(%)
3.广州佳禾化妆品制造有限公司	116,322,000.00	0.58
4.李迎春	59,700,655.00	0.30
5.广州吉盛伟邦家居采购有限公司	50,677,160.00	0.25
合计	741,334,278.00	3.67

32. 营业税金及附加

项 目	计缴标准	本期发生额	上期发生额
营业税	3%、5%或 20%	1,127,753,188.92	870,050,926.64
城建税	按流转税的 1%-7%	74,664,722.03	48,521,203.87
教育费附加	按流转税的 3%	47,152,079.67	27,381,623.93
土地增值税	增值额的 30%-60%	936,887,225.24	770,315,322.05
其他		67,633,374.21	56,196,212.09
合 计		2,254,090,590.07	1,772,465,288.58

33. 销售费用

项 目	本年数	上年数
职工薪酬	96,156,755.68	59,716,873.92
广告费	203,336,315.21	141,816,310.80
销售代理费	59,712,802.78	58,141,515.71
销售现场费用	56,701,461.13	42,297,439.25
宣传活动费	66,898,592.12	42,642,665.55
其他	79,118,506.91	78,910,171.59
小 计	561,924,433.83	423,524,976.82

34. 管理费用

项 目	本年数	上年数
职工薪酬	279,364,307.63	133,427,583.74
差旅交通费	22,153,438.56	19,650,041.38
办公与租赁费	42,616,992.61	35,616,735.70
税费	66,756,479.48	57,107,913.20
折旧费	32,599,456.88	16,060,380.44
其他	95,882,926.11	61,925,086.74
小计	539,373,601.27	323,787,741.20

35. 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	290,205,863.12	14,051,017.84
减：利息收入	71,898,505.61	51,257,292.62
汇兑损失	725,809.33	2,318,751.94
减：汇兑收益	119,633.06	838,054.31
其他支出	40,254,559.59	23,876,485.70
合 计	259,168,093.37	-11,849,091.45

36. 投资收益

(1) 投资收益明细情况

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	2,503,893.11	1,462,719.42
权益法核算的长期股权投资收益	196,180,938.05	-4,777,160.82
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有持有至到期投资期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
其他		
合 计	198,684,831.16	-3,314,441.40

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
保利财务	2,503,893.11	1,462,719.42	被投资单位股东会决议分红不同
合 计	2,503,893.11	1,462,719.42	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
盛世鑫和	150,977,646.92	-7,934,242.67	本期开始有收入结转
福建中联盛	-4,447,023.24	-1,691,071.97	期间费用增加
福州中鼎	-3,261,743.74	-931,192.83	期间费用增加
长春溪之谷	47,604,045.00	-5,176,061.98	本期开始有收入结转
信保（天津）股权投资基金管理有限公司	5,308,013.11	10,955,408.63	结转收入减少
合 计	196,180,938.05	-4,777,160.82	

(4) 投资收益说明

本公司投资收益汇回不存在重大限制。

37. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	12,736,458.02	9,148,203.93
合计	12,736,458.02	9,148,203.93

38. 营业外收入

项目	本期发生额		上期发生额	
	金额	计入当期非经常性损益的金额	金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	42,653.27	42,653.27	20,618.28	20,618.28
其中：固定资产处置利得	42,653.27	42,653.27	20,618.28	20,618.28
无形资产处置利得				
债务重组利得				
非货币性资产交换利得				
捐赠利得				
罚款及违约金收入	22,410,183.45	22,410,183.45	14,658,682.51	14,658,682.51
盘盈利得				
其他	14,136,188.07	14,136,188.07	21,262,224.23	21,262,224.23
合计	36,589,024.79	36,589,024.79	35,941,525.02	35,941,525.02

39. 营业外支出

项目	本期发生额		上期发生额	
	金额	计入当期非经常性损益的金额	金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	110,103.28	110,103.28	4,527,781.76	4,527,781.76
其中：固定资产处置损失	110,103.28	110,103.28	4,527,781.76	4,527,781.76
无形资产处置损失				
债务重组损失				
非货币性资产交换损失				
对外捐赠支出	1,604,886.00	1,604,886.00	680,490.00	680,490.00

项 目	本期发生额		上期发生额	
	金额	计入当期非经常性损益的金额	金额	计入当期非经常性损益的金额
非常损失				
盘亏损失				
罚款支出	2,811,044.76	2,811,044.76	1,258,194.12	1,258,194.12
其他	12,303,265.17	12,303,265.17	10,485,084.21	10,485,084.21
合 计	16,829,299.21	16,829,299.21	16,951,550.09	16,951,550.09

40. 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,255,872,960.68	1,077,060,576.44
递延所得税调整	6,878,173.97	11,423,993.79
其中：递延所得税资产	7,202,904.74	13,739,808.28
递延所得税负债	-324,730.77	-2,315,814.49
合 计	1,262,751,134.65	1,088,484,570.23

41. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

本公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》（中国证券监督管理委员会公告[2010]2 号）、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》（中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号）要求计算的每股收益如下：

项 目	代 码	本期发生额	上期发生额
归属于公司普通股股东的净利润（I）	P0	2,510,548,027.87	2,794,611,968.67
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润（II）	P0	2,498,584,513.27	2,784,489,332.78
期初股份总数	S0	5,948,328,659.00	5,948,328,659.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1	1,189,665,732.00	1,189,665,732.00
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si		
报告期因回购等减少股份数	Sj		
报告期缩股数	Sk		
报告期月份数	M0	6	6
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi	0	1
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	Mj		
发行在外的普通股加权平均数	S	7,137,994,391.00	7,137,994,391.00
基本每股收益（I）		0.35	0.39
基本每股收益（II）		0.35	0.39

项 目	代 码	本期发生额	上期发生额
调整后的归属于普通股股东的当期净利润（I）	P1	2,510,548,027.87	2,794,611,968.67
调整后扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润（II）	P1	2,498,584,513.27	2,784,489,332.78
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数			
稀释后的发行在外普通股的加权平均数		7,137,994,391.00	7,137,994,391.00
稀释每股收益（I）		0.35	0.39
稀释每股收益（II）		0.35	0.39

（1）基本每股收益

基本每股收益= $P0 \div S$

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

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

（2）稀释每股收益

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

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

42. 其他综合收益

项 目	本期发生额	上期发生额
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计		
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		

项 目	本期发生额	上期发生额
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计		
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小 计		
4.外币财务报表折算差额	-1,080,781.63	10,795,631.58
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小 计	-1,080,781.63	10,795,631.58
5.其他		-246,959.78
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计		-246,959.78
合 计	-1,080,781.63	10,548,671.80

43. 现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
与有关单位往来	2,686,857,677.76
购房诚意金及代收业主款项	392,053,985.95
其他	192,477,060.08
合 计	3,271,388,723.79

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
与有关单位往来	980,097,912.02
期间费用	621,934,639.68
其他	222,547,773.88
合 计	1,824,580,325.58

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额
融资费用等	97,441,373.52
合 计	97,441,373.52

44. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	3,254,483,672.57	2,868,127,016.97
加：资产减值准备	12,736,458.02	9,148,203.93
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	125,243,151.94	94,884,329.32
无形资产摊销	1,334,003.94	1,503,877.44
长期待摊费用摊销	2,399,888.68	1,212,345.76
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）	67,450.01	4,507,163.48
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	290,205,863.12	14,051,017.84
投资损失（收益以“-”号填列）	-198,684,831.16	3,314,441.40
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	7,202,904.74	13,739,808.28
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-324,730.77	-2,315,814.49
存货的减少（增加以“-”号填列）	-16,598,852,740.68	-29,358,938,338.78
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,899,865,462.89	169,311,562.34
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	12,819,718,040.87	17,917,432,039.98
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,615,394,594.17	-8,264,022,346.53
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	25,187,839,242.24	17,560,180,294.67
减：现金的期初余额	18,152,615,651.13	19,131,445,548.58
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	7,035,223,591.11	-1,571,265,253.91

(2) 当期取得或处置子公司及其他营业单位的相关情况

无。

(3) 现金及现金等价物

项 目	期末数	期初数
一、现金	25,187,839,242.24	18,152,615,651.13
其中：库存现金	13,248,540.49	8,593,527.48
可随时用于支付的银行存款	25,141,624,564.16	18,125,226,677.93
可随时用于支付的其他货币资金	32,966,137.59	18,795,445.72
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	25,187,839,242.24	18,152,615,651.13

六、关联方及关联交易**1. 本企业的母公司情况**

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
保利南方集团有限公司	控股股东	国有独资	广州	张玲	房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、批发及零售贸易等	10050 万元	42.14	42.14	中国保利集团公司	190472278

注：保利南方系保利集团的全资子公司。

2. 本企业的子公司情况

详见附注四.1 子公司情况。

3. 本企业的合营和联营企业情况

详见附注五.7 对合营企业投资和联营企业投资。

4. 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码证
上海三利实业有限公司（“上海三利”）	同受保利集团控制	13221596X
保利财务有限公司（“保利财务”）	同受保利集团控制	717881749
保利建设开发总公司（“保利建设”）	同受保利南方控制	102034148
保利影业投资有限公司（“保利影业”）	同受保利集团控制	710930130
广东保利资产管理有限公司（“保利资产”）	同受保利集团控制	565999296
信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	注	559470775

注：2010年，公司与金尚（天津）投资管理有限公司等共同成立信保（天津）股权投资基金管理有限公司，公司持有40%的股权。信保（天津）股权投资基金管理有限公司作为普通合伙人，发起设立了信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙），公司为有限合伙人，共认缴并实际出资6亿元，期末尚有出资5.64亿元。

5. 关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	定价政策及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
采购商品/接受劳务:						
保利建设	承建工程	按协议约定	1,342,272.72	0.01	21,018,907.00	0.06
出售商品/提供劳务:						
盛世鑫和	承接工程	按协议约定	97,356,277.20	0.48		
福州中鼎	承接工程	按协议约定	49,476,833.54	0.25		
福建中联盛	承接工程	按协议约定	40,833,595.01	0.20		

(2) 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本期确认的租赁收益
南海水城	保利影业	南海保利水城	2009-3-26	2029-3-25	按协议约定	2,006,154.55
广州怡顺	保利影业	广州中环广场	2010-8-31	2030-8-31	按协议约定	330,000.00
本公司	信保（天津）股权投资基金管理有限公司	广州保利中心	2011-4-1	2020-9-30	按协议约定	845,256.00
本公司	保利南方	广州保利中心	2011-12-1	2019-8-30	按协议约定	752,448.00
本公司	保利资产	广州保利中心	2011-12-1	2019-8-30	按协议约定	596,244.00

(3) 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
保利集团	本公司	4,300,000,000	2008-7-11	2013-7-10	否

注：保利集团为本公司发行公司债券 43 亿元提供担保，年担保费率为 0.5%；公司内部之间以及公司为合营企业提供的担保详见附注八.或有事项。

(4) 关联方资金拆借情况

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
本期借入:				
保利集团	600,000,000	2012-1-5	2014-3-10	利率按五年以上贷款基准利率下浮 3.5%后加 1%

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
保利集团	400,000,000	2012-1-5	2013-1-5	利率按一年期贷款基准利率加 1%
保利财务（注）	2,000,000,000	2012-4-20	2014-4-20	利率 11.54%
保利财务	100,000,000	2012-6-27	2014-6-27	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
保利财务	600,000,000	2012-1-5	2014-1-5	利率按同期贷款基准利率上浮 6%
本期归还:				
保利财务	2,000,000	2011-10-13	2014-10-13	2011 年借款 1 亿元，部分本期偿还

注：本笔由保利集团通过保利财务以委托贷款的形式借款至本公司。

（5）其他关联交易

关联方	交易类型	金额	占该项目比例（%）
保利财务（注 1）	存放存款	207,086,355.52	0.82
信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	股权转让	144,668,720.00	80.07

注：截至 2012 年 6 月 30 日，公司存放于保利财务的存款余额共 207,086,355.52 元，存款利率按照人民银行的相关规定执行。

6. 关联方应收应付款项

往来项目	关联公司名称	期末余额	期初余额
其他应收款	盛世鑫和	171,822,570.65	703,602,683.28
其他应收款	福州中鼎	1,336,174,222.99	1,336,000,000.00
其他应收款	福建中联盛	48,054,290.21	388,050,000.00
其他应收款	长春溪之谷	160,713,600.00	240,713,600.00
其他应付款	保利集团	1,566,200,340.16	566,054,410.90
其他应付款	上海三利	41,778,034.83	40,380,383.33
其他应付款	信保（天津）股权投资基金管理有限公司	757,994,063.30	601,377,824.65
其他应付款	信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1,261,384,533.98	1,863,654,846.00
预收款项	盛世鑫和	28,318,556.07	
预收款项	福州中鼎	38,941,681.71	
预收款项	福建中联盛	3,378,559.24	

七、股份支付

1. 股份支付总体情况

公司本期授予的各项权益工具总额	55,670,000 份
公司本期行权的各项权益工具总额	
公司本期失效的各项权益工具总额	
公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	截至 2012 年 6 月 30 日，本公司发行在外股份期权的行权价格 9.97 元，合同剩余期限 5.84 年
公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	无

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

2. 以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	B-S（布莱克-舒尔斯）期权定价模型
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	根据资产负债表日剩余可行权工具数量，及被授予职工离职情况，预计未来最可能的行权数量
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	16,902,995.27
以权益结算的股份支付确认的费用总额	16,902,995.27

本公司按照《企业会计准则第 11 号—股份支付》对激励计划进行会计处理，在等待期内的每个资产负债表日，公司根据预计行权数量与授予日每份股票期权的公允价值，计算并确认当期管理费用，同时计入资本公积；在可行权期内，不再对已确认管理费用和资本公积进行调整；在行权日根据行权情况，确认股本和股本溢价，同时结转等待期内确认的资本公积（其他资本公积）。本期公司摊销股权激励成本 1,690.30 万元计入管理费用，同时增加资本公积 1,690.30 万元。

3. 以现金结算的股份支付情况

无。

4. 以股份支付服务情况

以股份支付换取的职工服务总额	16,902,995.27
以股份支付换取的其他服务总额	

5. 股份支付的修改、终止情况

本报告期内无修改、终止情况。

八、或有事项

1. 本公司为子公司担保情况

截至2012年6月30日,本公司对子公司担保余额合计4,805,168万元,本期减少53,708万元,具体担保情况如下:

被担保单位	债务类型	担保余额 (万元)	贷款期限	
			借款日	到期日
金成华	短期借款	30,000	2011-07-08	2012-07-08
保利北京	短期借款	3,000	2012-01-10	2013-01-03
富利建安	短期借款	10,000	2012-03-30	2013-03-30
	短期借款	15,000	2011-12-20	2012-12-20
	短期借款	4,000	2012-03-19	2013-03-19
	短期借款	5,000	2012-04-10	2013-04-10
	短期借款	3,000	2012-05-08	2013-05-08
	短期借款	5,000	2012-05-23	2013-05-23
佳利装饰	短期借款	3,000	2012-02-08	2012-08-08
	短期借款	3,000	2012-02-27	2012-08-27
保利增城	短期借款	30,000	2011-07-25	2012-07-25
长春东朗	短期借款	40,000	2012-03-23	2013-03-23
北京保利兴	一年内到期的非流动负债	60,000	2010-06-23	2013-06-22
保利北京	一年内到期的非流动负债	28,000	2011-03-01	2013-06-30
北京保利成	一年内到期的非流动负债	20,000	2011-10-13	2013-06-30
	一年内到期的非流动负债	800	2011-10-26	2013-04-26
保利成都	一年内到期的非流动负债	4,000	2010-01-08	2012-06-30
	一年内到期的非流动负债	5,000	2010-03-02	2012-07-26
	一年内到期的非流动负债	5,000	2010-07-08	2012-07-08
新都保利	一年内到期的非流动负债	22,000	2010-05-07	2013-04-15
	一年内到期的非流动负债	21,000	2010-06-01	2013-05-30
	一年内到期的非流动负债	33,997	2010-03-12	2013-03-09

被担保单位	债务类型	担保余额 (万元)	贷款期限	
			借款日	到期日
	一年内到期的非流动负债	24,000	2009-10-12	2012-07-28
广州天利	一年内到期的非流动负债	9,000	2009-10-30	2012-10-28
保利荔城	一年内到期的非流动负债	12,000	2010-03-18	2013-03-01
保利增城	一年内到期的非流动负债	22,000	2011-01-04	2013-06-30
保利国贸	一年内到期的非流动负债	22,800	2011-01-03	2013-01-03
湖南保利	一年内到期的非流动负债	50,000	2010-07-06	2012-07-06
顺德保利	一年内到期的非流动负债	55,000	2010-04-28	2013-03-27
	一年内到期的非流动负债	15,000	2010-06-01	2013-05-31
	一年内到期的非流动负债	20,000	2010-11-22	2013-06-14
	一年内到期的非流动负债	33,700	2011-04-13	2013-01-26
华南实业	一年内到期的非流动负债	17,000	2009-10-19	2012-10-19
	一年内到期的非流动负债	10,000	2009-10-31	2012-12-31
	一年内到期的非流动负债	3,000	2009-10-23	2012-10-23
	一年内到期的非流动负债	20,000	2010-01-04	2012-11-26
	一年内到期的非流动负债	98,000	2010-05-18	2013-05-17
	一年内到期的非流动负债	20,000	2010-07-29	2013-01-28
保利江苏	一年内到期的非流动负债	30,000	2010-06-30	2012-12-31
南昌铭雅	一年内到期的非流动负债	6,000	2010-05-04	2013-05-04
保利青岛	一年内到期的非流动负债	18,000	2009-09-18	2012-09-17
	一年内到期的非流动负债	18,000	2010-01-22	2013-01-21
	一年内到期的非流动负债	15,000	2010-12-13	2013-06-22
	一年内到期的非流动负债	1,000	2011-01-11	2013-06-19
青岛西海	一年内到期的非流动负债	18,000	2010-07-29	2012-12-31
上海建霖	一年内到期的非流动负债	9,000	2010-11-05	2012-10-15
	一年内到期的非流动负债	9,000	2010-04-14	2013-01-21
	一年内到期的非流动负债	46,100	2010-04-08	2013-04-08
上海建锟	一年内到期的非流动负债	15,000	2010-09-16	2013-06-28
沈阳溪湖	一年内到期的非流动负债	20,000	2011-01-19	2013-01-19
辽宁保利	一年内到期的非流动负债	10,000	2011-02-01	2012-12-31
沈阳广田	一年内到期的非流动负债	14,000	2009-09-29	2012-09-28
	一年内到期的非流动负债	4,000	2010-09-21	2012-11-30
沈阳恒富	一年内到期的非流动负债	29,900	2010-04-20	2013-01-14
保利沈阳	一年内到期的非流动负债	17,000	2010-06-01	2013-05-26
大连滨港	一年内到期的非流动负债	3,000	2010-11-24	2012-10-15
	一年内到期的非流动负债	5,000	2010-11-24	2013-05-15
	一年内到期的非流动负债	1,000	2011-08-25	2012-10-15
	一年内到期的非流动负债	1,000	2011-08-25	2013-05-15
	一年内到期的非流动负债	1,000	2011-09-01	2012-10-15
	一年内到期的非流动负债	1,000	2011-09-01	2013-05-15
天津保利	一年内到期的非流动负债	34,000	2010-03-19	2013-03-18

被担保单位	债务类型	担保余额 (万元)	贷款期限	
			借款日	到期日
	一年内到期的非流动负债	15,000	2010-04-19	2013-06-27
保利博高华	一年内到期的非流动负债	500	2012-06-27	2013-06-27
武汉林海	一年内到期的非流动负债	100	2011-09-06	2012-12-31
	一年内到期的非流动负债	100	2011-09-06	2013-06-30
	一年内到期的非流动负债	3,500	2011-06-24	2012-11-20
	一年内到期的非流动负债	10,000	2011-06-24	2013-06-24
武汉林宇	一年内到期的非流动负债	1,500	2011-05-30	2012-11-30
	一年内到期的非流动负债	15,000	2011-05-30	2013-05-30
	一年内到期的非流动负债	10,000	2012-02-29	2013-06-30
武汉金侨	一年内到期的非流动负债	8,000	2012-04-06	2013-06-30
保利武汉	一年内到期的非流动负债	1,000	2011-08-15	2012-12-25
	一年内到期的非流动负债	2,000	2011-08-15	2013-06-25
武汉百合	一年内到期的非流动负债	10,000	2010-02-26	2013-02-26
阳江保利	一年内到期的非流动负债	5,000	2010-02-02	2013-02-02
	一年内到期的非流动负债	14,000	2010-01-18	2012-12-20
	一年内到期的非流动负债	5,720	2010-01-18	2013-01-18
浙江保利	一年内到期的非流动负债	14,000	2010-03-01	2012-10-27
	一年内到期的非流动负债	23,500	2010-03-10	2012-10-27
	一年内到期的非流动负债	11,500	2010-08-26	2012-10-27
	一年内到期的非流动负债	18,000	2011-02-01	2013-06-26
	一年内到期的非流动负债	14,700	2011-04-27	2013-06-26
重庆投资	一年内到期的非流动负债	21,000	2010-06-25	2013-06-24
	一年内到期的非流动负债	21,000	2011-06-22	2014-06-21
	一年内到期的非流动负债	1,000	2012-06-27	2013-06-27
	一年内到期的非流动负债	5,000	2011-01-19	2013-01-19
	一年内到期的非流动负债	11,200	2011-11-24	2012-12-30
	一年内到期的非流动负债	8,000	2011-11-24	2013-06-30
	一年内到期的非流动负债	9,800	2011-11-15	2013-05-30
	一年内到期的非流动负债	1,273	2011-12-23	2013-05-30
北京保利营	长期借款	176,000	2010-10-12	2015-10-12
	长期借款	129,200	2011-07-29	2014-07-28
	长期借款	22,000	2012-05-28	2015-05-27
北京保利成	长期借款	60,000	2011-10-13	2014-10-13
	长期借款	9,000	2011-10-26	2013-10-26
保利北京	长期借款	28,000	2011-03-01	2014-03-01
	长期借款	12,000	2012-01-10	2014-01-10
金成华	长期借款	30,000	2012-06-21	2015-06-21
北京保利兴	长期借款	15,000	2010-09-20	2013-09-20
成都石象湖	长期借款	27,670	2010-09-25	2015-09-20
成都房地产	长期借款	26,800	2010-10-13	2013-09-27

被担保单位	债务类型	担保余额 (万元)	贷款期限	
			借款日	到期日
	长期借款	12,000	2011-03-19	2014-01-29
保利成都	长期借款	24,000	2012-01-20	2015-01-19
新都保利	长期借款	41,400	2011-06-30	2014-03-30
成都保新	长期借款	39,950	2011-07-20	2014-07-19
成都雅驰	长期借款	29,600	2011-07-05	2014-07-04
成都保华	长期借款	50,000	2012-06-01	2014-11-30
保利德阳	长期借款	2,000	2011-08-23	2014-08-22
	长期借款	5,000	2011-09-16	2014-09-15
	长期借款	3,000	2011-09-29	2014-09-28
	长期借款	2,000	2011-10-27	2014-10-26
	长期借款	2,900	2011-07-29	2014-07-27
	长期借款	10,000	2012-06-29	2015-06-26
保利广州	长期借款	39,980	2010-07-22	2013-07-21
保利增城	长期借款	95,000	2011-06-13	2014-06-13
	长期借款	51,000	2011-01-07	2014-01-07
	长期借款	70,000	2011-06-15	2013-12-23
	长期借款	3,000	2011-04-22	2013-09-30
珠海保利	长期借款	50,000	2012-02-14	2015-02-13
合肥保利	长期借款	20,000	2012-06-21	2015-06-20
湖南保利	长期借款	39,000	2011-04-08	2014-04-08
南湖置业	长期借款	48,750	2011-10-31	2014-10-31
	长期借款	29,250	2011-10-31	2014-10-31
南海水城	长期借款	25,000	2008-12-31	2013-12-30
佛山保利	长期借款	40,000	2011-12-27	2013-12-26
顺德保利	长期借款	40,000	2010-07-05	2013-07-04
	长期借款	99,000	2010-07-08	2013-07-05
	长期借款	18,000	2010-10-19	2013-10-18
	长期借款	20,000	2011-01-10	2014-01-10
	长期借款	20,000	2011-06-01	2013-07-01
	长期借款	20,000	2012-01-21	2014-01-20
	长期借款	18,000	2012-03-13	2015-03-12
	长期借款	50,000	2012-06-03	2015-06-03
华南实业	长期借款	30,225	2009-03-31	2020-03-26
	长期借款	59,200	2010-01-27	2022-01-26
	长期借款	20,000	2010-09-30	2013-09-29
	长期借款	37,200	2010-07-13	2013-07-12
佛山恒信	长期借款	30,000	2012-02-29	2014-02-25
江苏宁远	长期借款	55,400	2010-12-20	2013-12-19
	长期借款	29,500	2010-10-27	2013-10-26
	长期借款	16,000	2011-01-26	2014-01-25

被担保单位	债务类型	担保余额 (万元)	贷款期限	
			借款日	到期日
	长期借款	15,730	2010-10-27	2013-10-26
江苏宁祥	长期借款	20,000	2011-08-24	2013-08-23
南昌瑞达	长期借款	18,000	2011-01-05	2014-01-04
	长期借款	4,998	2011-06-29	2013-12-28
	长期借款	19,600	2010-11-30	2013-11-28
保利青岛	长期借款	24,500	2010-12-13	2013-11-22
	长期借款	49,000	2011-01-11	2014-01-10
青岛西海	长期借款	38,000	2010-12-15	2013-12-13
上海建锟	长期借款	70,000	2010-08-20	2013-08-20
	长期借款	15,000	2011-01-19	2014-01-19
	长期借款	54,000	2010-08-12	2013-08-09
上海建晔	长期借款	28,900	2011-01-04	2014-01-03
上海建衡	长期借款	40,000	2011-07-26	2014-07-26
上海建瑾	长期借款	30,000	2012-03-30	2015-03-29
上海建霖	长期借款	41,700	2010-09-30	2013-09-30
辽宁保利	长期借款	10,000	2011-02-01	2014-02-01
	长期借款	40,000	2012-01-31	2014-12-31
	长期借款	10,000	2011-03-30	2014-03-30
沈阳万怡	长期借款	18,000	2011-05-24	2014-05-24
沈阳广田	长期借款	3,000	2010-09-21	2013-09-20
大连滨港	长期借款	10,000	2010-11-24	2013-11-17
	长期借款	7,000	2011-08-25	2014-08-22
	长期借款	7,000	2011-09-01	2014-08-31
丹东保利	长期借款	18,800	2010-07-29	2013-07-29
天津保利	长期借款	27,000	2011-03-16	2014-03-16
	长期借款	50,000	2011-07-14	2014-07-13
	长期借款	4,221	2011-07-31	2014-07-31
天津香槟	长期借款	46,000	2010-07-23	2013-07-23
天津昆仑	长期借款	38,000	2010-09-21	2013-09-21
	长期借款	40,000	2010-12-17	2013-12-17
	长期借款	13,500	2011-01-26	2014-01-26
保利博高华	长期借款	10,999	2012-06-27	2014-12-27
武汉林海	长期借款	39,375	2011-02-01	2014-02-01
	长期借款	10,000	2011-01-21	2014-01-21
	长期借款	20,600	2011-09-06	2014-06-30
武汉林宇	长期借款	17,800	2012-02-29	2015-02-28
	长期借款	19,000	2011-05-30	2014-05-30
武汉金侨	长期借款	32,000	2012-04-06	2015-04-06
	长期借款	5,000	2012-06-28	2015-06-28
保利武汉	长期借款	6,000	2011-08-15	2014-06-30

被担保单位	债务类型	担保余额 (万元)	贷款期限	
			借款日	到期日
武汉百合	长期借款	6,800	2010-06-09	2014-05-30
	长期借款	45,000	2010-06-09	2013-06-06
	长期借款	5,000	2010-02-26	2013-07-02
阳江保利	长期借款	3,000	2010-12-06	2013-12-06
	长期借款	1,000	2011-01-13	2013-12-06
	长期借款	1,000	2011-02-01	2013-12-06
	长期借款	5,000	2011-05-23	2013-12-06
保利海陵岛	长期借款	6,000	2012-04-09	2015-03-30
	长期借款	7,000	2012-04-27	2015-03-30
	长期借款	3,500	2012-06-27	2015-03-30
长春恒富	长期借款	25,000	2012-02-29	2015-02-28
长春广田	长期借款	15,000	2010-07-30	2013-07-30
	长期借款	35,000	2010-12-01	2013-11-30
长春东朗	长期借款	28,450	2011-01-21	2014-01-20
	长期借款	15,000	2011-06-01	2014-06-01
杭州建嘉	长期借款	25,000	2012-06-07	2015-04-01
	长期借款	20,000	2012-06-07	2015-03-01
	长期借款	5,000	2012-06-19	2015-02-02
杭州建屹	长期借款	4,500	2011-05-16	2014-03-24
	长期借款	4,500	2011-06-09	2014-03-24
	长期借款	900	2011-12-16	2014-03-24
	长期借款	1,800	2012-02-09	2014-03-24
	长期借款	3,600	2012-04-01	2014-03-24
浙江保利	长期借款	5,000	2011-04-15	2014-03-03
	长期借款	5,000	2011-04-15	2014-04-08
	长期借款	10,000	2011-07-14	2014-05-09
	长期借款	5,000	2011-08-31	2014-02-01
	长期借款	30,000	2011-08-08	2014-08-08
	长期借款	5,000	2011-12-29	2014-08-08
	长期借款	6,000	2012-01-13	2014-08-08
	长期借款	8,000	2012-03-12	2014-08-08
重庆投资	长期借款	3,500	2012-05-31	2014-08-08
	长期借款	65,000	2010-08-20	2013-08-19
	长期借款	35,000	2010-08-20	2013-08-19
	长期借款	14,000	2011-01-19	2014-01-19
	长期借款	30,000	2012-05-11	2014-05-10
	长期借款	1,000	2012-06-27	2013-12-27
	长期借款	8,000	2012-06-27	2014-06-27
	长期借款	20,500	2011-04-15	2014-04-14
	长期借款	23,450	2011-06-22	2014-06-22

被担保单位	债务类型	担保余额 (万元)	贷款期限	
			借款日	到期日
	长期借款	11,450	2011-06-22	2014-06-22
	长期借款	26,460	2011-11-15	2014-04-21
	长期借款	2,320	2011-12-23	2013-10-21
	长期借款	30,000	2011-12-22	2014-12-21
	长期借款	20,000	2012-03-21	2014-03-20
合计		4,805,168		

2、子公司为本公司担保情况

截至2012年6月30日子公司对本公司担保余额合计247,300万元，本期增加109,700万元，具体担保情况如下：

担保单位	债务类型	担保余额	贷款期限	
			借款日	到期日
华南实业	长期借款	13,000	2010-09-08	2013-09-08
南昌瑞达				
保利北京	长期借款	2,000	2010-09-27	2013-09-26
保利北京	长期借款	122,300	2011-09-09	2016-09-08
上海建锦				
重庆投资				
保利广州	长期借款	10,000	2012-06-29	2013-10-25
	长期借款	30,000	2012-06-27	2015-06-26
	长期借款	70,000	2012-04-25	2015-04-24
合计		247,300		

3、子公司为子公司担保情况

截至2012年6月30日，子公司对子公司担保余额合计377,200万元，本期增加41,000万元，具体担保情况如下：

提供担保单位	被担保单位	债务类型	担保余额	贷款期限	
				借款日	到期日
保利北京	金成华	短期借款	30,000	2011-07-08	2012-07-08
南海水城	佛山酒店	短期借款	5,000	2012-03-28	2013-03-27
保利北京	北京保利营	一年内到期的长期借款	40,000	2011-08-11	2013-06-30
保利武汉	黄冈保利	一年内到期的长期借款	5,000	2011-06-28	2013-06-25
		一年内到期的长期借款	3,000	2011-06-28	2012-12-20
保利武汉	武汉林海	一年内到期的长期借款	3,500	2011-06-22	2012-11-20
		一年内到期的长期借款	10,000	2011-06-22	2013-06-24

提供担保单位	被担保单位	债务类型	担保余额	贷款期限	
				借款日	到期日
保利武汉	武汉林宇	一年内到期的长期借款	1,500	2011-05-31	2012-11-20
		一年内到期的长期借款	15,000	2011-05-31	2013-05-30
华南实业	佛山保利	长期借款	14,000	2011-01-04	2013-11-23
南海水城	华南实业	长期借款	20,000	2010-09-30	2013-09-29
保利武汉	黄冈保利	长期借款	5,000	2011-06-28	2014-06-28
保利武汉	武汉林宇	长期借款	19,000	2011-05-31	2014-01-21
保利北京	北京保利营	长期借款	57,000	2011-08-11	2014-08-10
		长期借款	129,200	2011-07-29	2014-07-28
保利国贸	合肥保利	长期借款	20,000	2012-06-21	2015-06-20
合计			377,200		

注：保利北京为金成华、北京保利营（12.92 亿元）提供的担保由本公司与保利北京共同提供；南海水城为华南实业提供的担保由本公司与南海水城共同提供；保利武汉为武汉林宇、武汉林海提供的担保由本公司与保利武汉共同提供；保利国贸为合肥保利提供的担保由本公司与保利国贸共同提供。

4、为合营企业提供的担保

截至 2012 年 6 月 30 日，本公司及子公司对合营企业担保余额合计 103,425 万元，本期增加 18,615 万元，具体担保情况如下：

担保单位	被担保单位	债务类型	担保金额	贷款期限	
				借款日	到期日
长春恒富	长春溪之谷	长期借款	13,504	2011-06-04	2014-06-03
本公司	盛世鑫和	长期借款	20,636	2011-01-24	2014-01-24
		长期借款	27,900	2011-12-27	2014-12-27
		长期借款	9,750	2012-06-13	2015-06-12
	福建中联盛	长期借款	6,810	2011-06-28	2014-06-27
本公司、保利成都	福建中联盛	长期借款	2,325	2011-06-30	2014-06-29
		长期借款	1,000	2011-07-28	2014-07-27
		长期借款	1,500	2011-08-26	2014-08-25
		长期借款	1,500	2011-09-20	2014-09-19
		长期借款	1,500	2011-10-18	2014-10-17
		长期借款	9,500	2012-01-18	2015-01-17
本公司、北京保利营	福建中联盛	长期借款	7,500	2012-04-01	2015-03-31
合计			103,425		

5、银行按揭贷款担保

本公司本部及下属地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2012 年 6 月 30 日累计担保余额为人民币 2,054,688.39 万元。担保类型分阶段性担保和全程担保，阶段性担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。截止 2012 年 6 月 30 日，本公司承担阶段性担保额为人民币 2,032,892.59 万元，承担全程担保额为人民币 21,795.80 万元。

6、资产抵押

为取得银行贷款，报告期末本公司将下列资产用于抵押：

资产类型	项目名称	账面价值（万元）
存货	北京保利罗兰香谷	90,786.94
	北京保利东郡	313,776.13
	北京保利中央公园	290,907.45
	北京保利国际广场	229,237.35
	北京保利春天里	219,542.08
	北京保利西山林语	3,616.80
	成都保利公园 198	95,086.00
	成都保利花园	120,764.46
	成都保利中心	121,874.31
	成都保利贝森公馆	55,204.40
	成都保利石象湖项目	1,166.08
	成都保利心语四期	24,978.73
	成都保利心语花园	25,046.65
	成都保利狮山水库项目	23,000.00
	成都保利香槟国际	14,945.09
	成都保利康桥	189,303.34
	德阳保利国际城	46,698.29
	广州保利西海岸	363,946.35
	广州保利公园九里	180,000.00
	合肥保利香槟国际	61,370.40
	长沙保利国际广场	98,000.00
	佛山保利拉菲	72,525.47
	佛山保利东湾	124,251.40
	佛山保利紫山花园	54,083.73
	南昌保利半山国际花园	26,072.42
	南昌保利东湾国际花园	22,652.91
	南昌保利香槟国际	51,020.13
上海保利茉莉公馆	95,707.30	
上海保利叶之林	10,891.89	

资产类型	项目名称	账面价值（万元）
	上海保利蔚蓝林语	142,153.30
	天津保利海棠湾	48,662.21
	天津保利上河雅颂	24,410.36
	天津保利香槟国际	2,246.92
	天津保利玫瑰湾	112,770.00
	杭州保利霞飞郡	144,200.00
	杭州保利香槟国际	60,255.00
	杭州保利东湾	48,195.60
	杭州保利玫瑰湾	81,164.00
	杭州保利城市果岭	74,829.50
	武汉保利圆梦城	13,022.00
	武汉保利拉菲	30,308.00
	武汉保利中央公馆	24,669.00
	武汉保利香槟国际	69,096.00
	武汉保利马湖项目	40,782.00
	青岛保利里院里	10,006.00
	青岛保利海上罗兰	33,889.36
	南京保利罗兰香谷	54,582.96
	南京保利梧桐语	106,000.00
	无锡保利香槟国际	77,157.00
	沈阳保利溪湖林语	42,699.00
	沈阳保利康桥	56,045.00
	营口保利香槟花园	22,459.00
	重庆保利香雪花园	29,840.15
	重庆保利椰风半岛	366.81
	重庆保利江上明珠	136,917.97
	郑州保利百合花园	32,823.00
	小计	4,546,006.24
投资性房地产	广州保利中心	38,750.78
	广州保利国际广场	11,220.68
	广州保利世界贸易中心	219,077.36
	广州保利白云山庄	750.76
	南海保利水城	5,567.67
	小计	275,367.25
固定资产	南海保利水城	69.36
	广州保利国际广场	3,663.75
	小计	3,733.11
合计		4,825,106.60

九、承诺事项

截止 2012 年 6 月 30 日, 本公司已签订合同(主要为土地和建安合同)但未付的约定资本项目支出共计人民币 3,997,171.50 万元, 需在合同他方履行合同约定义务的同时, 在若干年内支付, 具体如下(单位: 万元):

项 目	合同金额	累计已付款	期末余额	1 年内支付	1~2 年内支付额	2~3 年内支付额	3 年以上支付额
土地受让合同	2,193,055.48	1,526,056.49	666,998.99	474,639.74	79,359.25	113,000.00	
建安工程合同	7,401,700.18	4,087,367.31	3,314,332.87	2,382,153.81	600,650.09	226,497.64	105,031.33
其他约定支出	25,677.12	9,837.48	15,839.64	14,850.65	888.76	98.65	1.58
合 计	9,620,432.78	5,623,261.28	3,997,171.50	2,871,644.20	680,898.10	339,596.29	105,032.91

十、资产负债表日后事项

无。

十一、其他重要事项

无。

十二、母公司财务报表重要项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款按种类列示如下

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	91,615,383.55	100	4,580,769.18	5.00
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	91,615,383.55	100	4,580,769.18	5.00

(续)

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	76,529,254.37	100	3,826,462.72	5.00
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	76,529,254.37	100	3,826,462.72	5.00

注: 应收账款种类的划分及坏账计提政策详见附注二. 10。

组合中,按余额百分比法计提坏账准备的应收账款情况:

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面余额	比例(%)	坏账准备
1年以内	7,948,169.00	8.68	397,408.45	9,481,669.00	12.39	474,083.45
1至2年	20,161,595.73	22.01	1,008,079.79	3,541,966.55	4.63	177,098.33
2至3年	63,505,618.82	69.31	3,175,280.94	63,505,618.82	82.98	3,175,280.94
3年以上						
合计	91,615,383.55	100.00	4,580,769.18	76,529,254.37	100	3,826,462.72

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

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
1.招商银行股份有限公司广州分行	客户	63,505,618.82	2-3年	69.31
2.黄艳	客户	1,700,000.00	1年以内	1.86
3.马伟庆、毛青青	客户	1,300,000.00	1年以内	1.42
4.康术霞	客户	1,272,556.00	1年以内	1.39
5.马建江	客户	1,045,460.00	1年以内	1.14
合计		68,823,634.82		75.12

2. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示如下

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1.单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	29,237,985,098.4	99.87		
2.按组合计提坏账准备的其他应收款	38,444,270.56	0.13	1,922,213.53	5.00
3.单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款		-		
合计	29,276,429,368.96	100.00	1,922,213.53	5.00

(续)

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1.单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	28,991,201,220.49	99.82		
2.按组合计提坏账准备的其他应收款	52,813,610.80	0.18	2,640,680.54	5.00
3.单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款		-		
合计	29,044,014,831.29	100.00	2,640,680.54	5.00

注：其他应收款种类的划分及坏账计提政策详见附注二.10。

组合中，按余额百分比法计提坏账准备的其他应收款情况：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1年以内	17,273,887.59	44.93	863,694.38	18,346,964.05	34.74	917,348.20
1至2年	16,265,024.57	42.31	813,251.23	34,466,646.75	65.26	1,723,332.34
2至3年	4,905,358.4	12.76	245,267.92			
3年以上						
合计	38,444,270.56	100.00	1,922,213.53	52,813,610.80	100.00	2,640,680.54

(2) 其他应收款中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位欠款情况。

(3) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位名称	金额	其他应收款性质或内容
1.保利(天津)房地产开发有限公司	2,086,275,967.51	往来款
2.保利(重庆)投资实业有限公司	1,695,643,884.20	往来款
3.上海保利建锦房地产有限公司	1,524,606,927.50	往来款
4.上海保利建昊商业投资有限公司	1,500,000,000.00	往来款
5.天津保利香槟房地产开发有限公司	1,386,000,000.00	往来款
合计	8,192,526,779.21	—

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
1.保利(天津)房地产开发有限公司	本公司子公司	2,086,275,967.51	1年以内	7.13
2.保利(重庆)投资实业有限公司	本公司子公司	1,695,643,884.20	1年以内	5.79
3.上海保利建锦房地产有限公司	本公司子公司	1,524,606,927.50	1年以内	5.21
4.上海保利建昊商业投资有限公司	本公司子公司	1,500,000,000.00	1年以内	5.12
5.天津保利香槟房地产开发有限公司	本公司子公司	1,386,000,000.00	1年以内	4.73
合计	—	8,192,526,779.21	—	27.98

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
保利广州	成本法	10,200,000.00	10,200,000.00		10,200,000.00	51	51				
保利增城	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100	100				
广东保利	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00	100	100				
科学城	成本法	60,151,633.08	60,151,633.08		60,151,633.08	100	100				
华储公司	成本法	5,513,643.69	5,513,643.69		5,513,643.69	87.5	87.5				

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
保利地铁大埔项目	成本法	65,000,000.00	65,000,000.00		65,000,000.00	50	50				
广州天利	成本法	110,710,800.00	110,710,800.00		110,710,800.00	51	51				
广州金地	成本法	39,939,666.56	39,939,666.56		39,939,666.56	100	100				
广州金诺	成本法	9,000,000.00	9,000,000.00		9,000,000.00	60	60				
保利东莞	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100	100				
东莞投资	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00		80,000,000.00	80	80				
珠海保利	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100	100				
中山保利	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100	100				
香港恒利	成本法	915,200.00	915,200.00		915,200.00	100	100				
保利国贸	成本法	51,000,000.00	51,000,000.00		51,000,000.00	51	51				
琶洲投资	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00		80,000,000.00	59.20	59.20				
保利沈阳	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00	60	60				120,000,000.00
沈阳盛华	成本法	9,888,638.90	9,888,638.90		9,888,638.90	55	55				
辽宁保利	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00		80,000,000.00	80	80				
沈阳广田	成本法	201,080,853.55	201,080,853.55		201,080,853.55	100	100				
保利大连	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100	100				
长春恒富	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100	100				
长春六合	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00		80,000,000.00	80	80				80,000,000.00
保利北京	成本法	303,687,210.30	303,687,210.30		303,687,210.30	100	100				182,940,000.00
金成华	成本法	22,500,000.00	22,500,000.00		22,500,000.00	75	75				
上海保利	成本法	60,865,617.21	60,870,386.26		60,870,386.26	61	61				
君兰置业	成本法	4,000,000.00	4,000,000.00		4,000,000.00	40	40				
上海建锦	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100	100				
上海建霖	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100	100				
上海建乔	成本法	18,000,000.00	18,000,000.00		18,000,000.00	90	90				
保利华南	成本法	99,953,633.62	100,000,000.00		100,000,000.00	100	100				
佛山保利	成本法	200,000.00	200,000.00		200,000.00	1	1				
保利地产会所	成本法	2,400,000.00	2,400,000.00		2,400,000.00	80	80				
重庆投资	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100	100				
保利天津	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00	100	100				
保利武汉	成本法	108,280,000.00	108,280,000.00		108,280,000.00	100	100				
保利博高华	成本法	105,000,000.00	105,000,000.00		105,000,000.00	70	70				
浙江保利	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100	100				
杭州建乾	成本法	49,000,000.00	49,000,000.00		49,000,000.00	49	49				
慈溪保利	成本法		50,000,000.00	-50,000,000.00							
绍兴保利	成本法		50,000,000.00	-50,000,000.00							
保利成都	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00	100	100				
成都保蓉	成本法	25,500,000.00	25,500,000.00		25,500,000.00	51	51				

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
湖南保利	成本法	40,017,582.83	39,603,534.61		39,603,534.61	80	80				
南昌瑞达	成本法	635,400,000.00	635,400,000.00		635,400,000.00	100	100				
江西金通泰	成本法	22,500,000.00	22,500,000.00		22,500,000.00	75	75				
南昌铭雅	成本法	112,894,545.68	112,894,545.68		112,894,545.68	60	60				
保利江苏	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100	100				
江苏宁远	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	51	51				
青岛安信	成本法	51,000,000.00	51,000,000.00		51,000,000.00	51	51				
青岛实业	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100	100				
保利阳江	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00	100	100				
保利海陵岛	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100	100				
保利西安	成本法	700,000.00	700,000.00		700,000.00	70	70				
保利包头	成本法	44,000,000.00	44,000,000.00		44,000,000.00	55	55				44,000,000.00
合肥保利	成本法	51,000,000.00	51,000,000.00		51,000,000.00	51	51				
郑州恒天	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	50	50				
富利建安	成本法	333,137,341.43	133,137,341.43	200,000,000.00	333,137,341.43	100	100				200,000,000.00
佳利装饰	成本法	35,935,700.00	35,935,700.00		35,935,700.00	100	100				
保利数码	成本法	8,500,000.00	8,500,000.00		8,500,000.00	100	100				
广州物业	成本法	50,114,738.86	50,000,000.00		50,000,000.00	100	100				
保利代理	成本法	12,347,853.92	12,347,853.92		12,347,853.92	100	100				
保利锦汉	成本法	1,632,000.00	1,632,000.00		1,632,000.00	51	51				45,390,000.00
重工设计院	成本法	10,567,840.00	10,567,840.00		10,567,840.00	60	60				
重庆高尔夫	成本法	46,301,526.23	46,301,526.23		46,301,526.23	90	90				
保利商业地产	成本法	100,000,000.00	0	100,000,000.00	100,000,000.00	100	100				
保利财务	成本法	76,802,985.00	76,802,985.00		76,802,985.00	10	10				2,503,893.11
信保(天津)股权投资基金管理有限公司	权益法	40,000,000.00	61,666,668.53	5,308,013.11	66,974,681.64	40	40				
信保(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)(注)	成本法	600,000,000.00	600,000,000.00	-36,000,000.00	564,000,000.00						
合计	—	5,775,639,010.86	5,596,828,027.74	169,308,013.11	5,766,136,040.85	—	—	—			674,833,893.11

注：详见附注五.8 长期股权投资。

(2) 公司不存在向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。

4. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入明细如下

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	756,319,562.70	788,030,306.65
其他业务收入		699,000.00
营业收入合计	756,319,562.70	788,729,306.65

(2) 营业成本明细如下

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本	522,220,034.09	489,716,889.79
其他业务成本		3,029.11
营业成本合计	522,220,034.09	489,719,918.90

(3) 主营业务按行业分项列示如下

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	681,535,201.00	510,049,392.49	727,323,878.75	478,502,666.18
其他	74,784,361.70	12,170,641.60	60,706,427.90	11,214,223.61
合 计	756,319,562.70	522,220,034.09	788,030,306.65	489,716,889.79

(4) 主营业务按地区分项列示如下

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
广州地区	756,319,562.70	522,220,034.09	788,030,306.65	489,716,889.79
合 计	756,319,562.70	522,220,034.09	788,030,306.65	489,716,889.79

(5) 本期公司前五名客户的营业收入情况

项 目	营业收入	占公司全部营业收入比例%
1.中国检验认证集团广东有限公司	14,000,000.00	1.85
2.陈遂阳	5,421,474.00	0.72
3.陈思宇	5,296,083.00	0.7
4.李振	5,244,149.00	0.69
5.杨兰	5,208,947.00	0.69
合 计	35,170,653.00	4.65

5. 投资收益

(1) 投资收益明细

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	674,833,893.11	364,876,488.42
权益法核算的长期股权投资收益	5,308,013.11	10,955,408.63

项 目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有持有至到期投资期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
其他		
合 计	680,141,906.22	375,831,897.05

（2）按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
富利建安	200,000,000.00		上期无分红
保利北京	182,940,000.00		上期无分红
保利沈阳	120,000,000.00		上期无分红
长春六合	80,000,000.00		上期无分红
保利包头	44,000,000.00	55,000,000.00	
保利锦汉	45,390,000.00	32,436,000.00	
合计	672,330,000.00	87,436,000.00	

注：上述单位投资收益占利润总额的 5%以上。

（3）按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
信保（天津）股权投资基金管理有限公司	5,308,013.11	10,955,408.63	损益调整

（4）投资收益说明

投资收益汇回不存在有重大限制。

6. 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	471,465,669.88	481,037,467.85
加：资产减值准备	35,839.45	946,874.63
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	15,263,407.44	13,656,737.74
无形资产摊销	839,395.76	883,671.17
长期待摊费用摊销		

项 目	本期金额	上期金额
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）	48,306.00	7,210.61
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-680,141,906.22	-375,831,897.05
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,321,243.16	-57,343.40
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-211,898.26
存货的减少（增加以“-”号填列）	-228,561,030.59	-897,055,099.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-536,381,017.06	-3,888,387,788.53
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,255,680,423.61	999,771,738.90
其他		
经营活动产生的现金流量净额	296,927,845.11	-3,665,240,325.34
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,990,429,847.05	2,020,849,141.35
减：现金的期初余额	1,857,308,384.78	4,517,677,485.44
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	1,133,121,462.27	-2,496,828,344.09

十三、补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

(1) 根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2008）》[证监会公告（2008）43号]，本公司非经常性损益如下：

项 目	金 额	注释
1. 非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-67,450.01	
2. 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的的税收返还、减免		
3. 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
4. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
5. 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
6. 非货币性资产交换损益		
7. 委托他人投资或管理资产的损益		

项 目	金 额	注 释
8. 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
9. 债务重组损益		
10. 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
11. 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
12. 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
13. 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
14. 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
15. 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
16. 对外委托贷款取得的损益		
17. 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
18. 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
19. 受托经营取得的托管费收入		
20. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	19,827,175.59	
21. 其他符合非经常性损益定义的损益项目		
22. 少数股东权益影响额	-2,801,810.34	
23. 所得税影响额	-4,994,400.64	
合 计	11,963,514.60	

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

2. 净资产收益率和每股收益

本公司按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》（中国证券监督管理委员会公告[2010]2 号）、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号”）要求计算的净资产收益率和每股收益如下：

(1) 本年度

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	6.96	0.35	0.35
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.92	0.35	0.35

(2) 上年度

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	9.13	0.39	0.39
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.09	0.39	0.39

3. 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明（单位：人民币万元）

（1）资产负债表

报表项目	期末余额	期初余额	变动金额	变动幅度(%)	注释
货币资金	2,518,783.92	1,815,261.57	703,522.35	38.76	房款回笼和银行借款增加
存货	16,870,629.66	15,210,744.39	1,659,885.27	10.91	房地产项目地价和工程款投入增加
预收款项	8,346,401.85	7,092,822.63	1,253,579.22	17.67	房地产销售增加，相应预收房款增加
应交税费	-637,690.20	-395,192.55	-242,497.65	-61.36	所得税汇算清缴及预收房款对应预缴税金增加

（2）利润表

报表项目	本期发生额	上期发生额	变动金额	变动幅度(%)	注释
营业收入	2,018,292.30	1,519,103.74	499,188.56	32.86	房地产竣工交楼面积增加及其他业务增长
营业成本	1,225,683.96	873,302.42	352,381.54	40.35	营业收入增长，相应成本增加
销售费用	56,192.44	42,352.50	13,839.94	32.68	在售项目和销售额增加，相应广告费、宣传活动费、人员薪酬等增加
管理费用	53,937.36	32,378.77	21,558.59	66.58	经营规模扩大、在建项目增加，相应人员薪酬、办公费等增加，以及固定资产折旧增长
财务费用	25,916.81	-1,184.91	27,101.72	2,287.24	不符合资本化条件的借款利息增加
投资收益	19,868.48	-331.44	20,199.92	6,094.59	合营企业盛世鑫和、长春溪之谷开始结转收入和利润
少数股东损益	74,393.56	7,351.50	67,042.06	911.95	本期合作项目结转利润的比重提高

保利房地产（集团）股份有限公司

2012年8月21日