

保利房地产（集团）股份有限公司

600048

2012 年年度报告

重要提示

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

二、未亲自出席董事情况

未亲自出席 董事职务	未亲自出席 董事姓名	未亲自出席 董事的原因说明	被委托人姓名
董事	张振高	工作原因	彭碧宏
独立董事	张恒山	工作原因	张礼卿

三、 立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：以截至 2012 年 12 月 31 日公司 7,137,994,391 股总股本为基数，每 10 股派发现金红利 2.32 元（含税），不进行公积金转增股本。

六、本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，该等陈述不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节 释义及重大风险提示.....	3
第二节 公司简介	4
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节 董事会报告	7
第五节 重要事项	25
第六节 股份变动及股东情况.....	31
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	35
第八节 公司治理	41
第九节 内部控制	43
第十节 财务报告.....	44
第十一节 备查文件目录.....	45

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
广东证监局	指	中国证券监督管理委员会广东监管局
公司、本公司、保利地产	指	保利房地产（集团）股份有限公司
报告期、本报告期	指	2012 年度
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

二、重大风险提示：

公司已在本报告中描述了存在的风险事项，敬请查阅“第四节董事会报告”中的“公司的竞争优势和面临的挑战”部分的内容。

第二节 公司简介

一、公司信息

公司的中文名称	保利房地产（集团）股份有限公司
公司的中文名称简称	保利地产
公司的外文名称	POLY REAL ESTATE GROUP CO., LTD
公司的外文名称缩写	PRE
公司的法定代表人	宋广菊

二、联系人和联系方式

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

三、基本情况简介

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

四、信息披露及备置地点

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》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

五、公司股票简况

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

六、公司报告期内注册变更情况

（一）基本情况

注册登记日期	2012 年 8 月 17 日
注册登记地点	广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场 29-33 层
企业法人营业执照注册号	440101000010262
税务登记号码	440102741884392
组织机构代码	74188439-2

（二）公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年年度报告公司基本情况。

（三）公司上市以来，主营业务的变化情况

公司上市以来，主营业务无变化情况。

（四）公司上市以来,历次控股股东的变更情况

公司上市以来,控股股东无变更情况。

七、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所 名称（境内）	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市南京东路 61 号 4 楼
	签字会计师姓名	祁涛 王世恩

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减(%)	2010 年
营业收入	68,905,756,710.27	47,036,222,186.18	46.50	35,894,117,625.86
归属于上市公司股东的净利润	8,438,233,558.38	6,530,945,957.44	29.20	4,919,983,998.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	8,347,808,045.72	6,461,614,007.44	29.19	4,928,069,176.79
经营活动产生的现金流量净额	3,092,581,274.99	-7,921,907,455.97	不适用	-22,369,895,862.26
	2012 年末	2011 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2010 年末
归属于上市公司股东的净资产	42,486,380,748.20	35,257,660,615.91	20.50	29,709,290,130.47
总资产	251,168,617,582.24	195,014,565,272.62	28.79	152,327,972,577.53

（二）主要财务数据

主要财务指标	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减(%)	2010 年
基本每股收益（元 / 股）	1.18	0.91	29.20	0.69
稀释每股收益（元 / 股）	1.18	0.91	29.20	0.69
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	1.17	0.91	29.19	0.69
加权平均净资产收益率（%）	21.84	20.20	增加 1.64 个百分点	18.02
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	21.60	19.99	增加 1.61 个百分点	18.05

二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

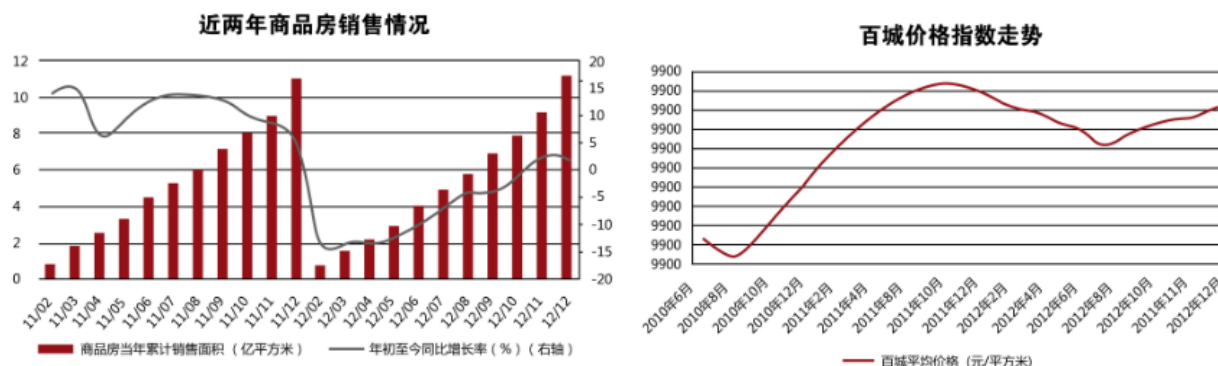
非经常性损益项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益	95,889.79	-4,533,692.77	1,507,479.28
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		1,561,662.48	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	138,456,748.22	112,973,085.45	-19,789,254.06
少数股东权益影响额	-12,524,927.24	-9,508,870.19	8,330,252.14
所得税影响额	-35,602,198.11	-31,160,234.97	1,866,344.22
合计	90,425,512.66	69,331,950.00	-8,085,178.42

第四节 董事会报告

一、2012 年市场形势回顾及 2013 年展望

2012 年，政府继续调控房地产行业，抑制投机投资需求的“限购、限贷、限价”等基本调控政策没有松动，但在差别化信贷政策支持普通商品住宅消费、房地产企业纷纷加大营销推广力度的影响下，首置、首改等刚性需求得以释放，一二线城市的中小户型普通住宅成交率先回暖，并带动市场整体成交的逐步活跃，全年商品房销量实现了平稳增长，销售价格基本保持稳定，市场集中度进一步提升。

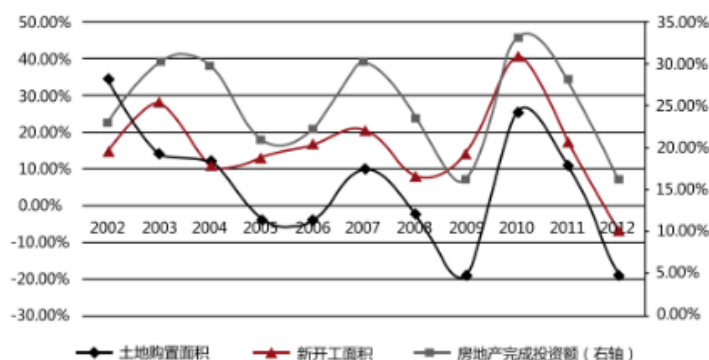
央行为应对国内外宏观经济形势变化，于年内分别 2 次下调存款准备金率及存贷款基准利率，且明确要求满足首次购房家庭的贷款需求，商品住宅按揭贷款环境较 2011 年下半年有较大改善。同时，房地产开发商积极应对市场调控，加大产品推售及营销力度。商品房销售在充足的货量供应及相对宽松的按揭贷款政策支持下，从 3 月份开始逐月回暖，全年实现销售面积 11.13 亿平方米，销售金额 6.45 万亿元，同比分别增长 1.80% 和 10.00%。随着销售回暖，市场供需矛盾逐步显现，据中国房地产指数系统百城价格指数显示，2012 年 6 月起，全国 100 个城市（新建）住宅平均价格结束连续 9 个月的环比下跌态势，环比出现连续上涨，但月涨幅均未超过 0.5 个百分点，至 2012 年 12 月，百城样本平均价格 9715 元/平方米，与 2011 年同期基本持平。



从商品房成交的城市结构上看，一二线重点城市为本轮市场成交回暖的主力，公司跟踪的 26 个一二线重点城市 2012 年商品房销售面积同比增长 39.61%，远高于行业 1.80% 的同比涨幅。在持续调控形势下，商品住宅回归居住属性，消费者更关注产品的性价比，品牌开发商对市场这一变化迅速反应，其专业能力、品牌号召力进一步得到市场认可，行业集中度显著提升。根据 CRIC 统计数据显示，2012 年，前 20 大房企市场占有率达 17.31%，较 2011 年提升 2.77 个百分点。

2012 年上半年，受 2011 年下半年以来土地流拍情况较多影响，地方政府推地动力不足，据 CREIS 统计数据显示，一二线城市供地量明显萎缩，同比下降幅度达 31.86%；而房地产企业由于市场的不确定及资金面偏紧，投资意愿也不高，土地市场整体供求低迷。2012 年下半年，随着销售持续回暖，信贷政策改善，房企资金面略有改善，补货需求推动土地投资意愿渐强，土地溢价率明显上升，政府推地量也随之放大。但从整体情况来看，2012 年全年房地产企业开发投资仍然明显放缓，全年实现土地购置面积 3.57 亿平方米，同比下降 19.50%；实现商品房新开工面积 17.73 亿平方米，同比下降 7.30%；实现房地产开发投资 7.18 万亿元，同比增长 16.20%，三项指标增速均处于过去十年的低位。

主要开发投资指标同比增速（%）



2013 年初，政府出台“新国五条”，进一步明确了支持自住需求、抑制投机投资性购房是房地产市场调控必须坚持的一项基本政策。房地产行业以“限购、限贷、限价”为基础的调控仍将持续，房产税试点范围可能逐步扩大，政策环境依然偏紧。但是，“城镇化”已经被新一届政府定位为中国未来经济发展最重要的推动力之一，城镇化率提升带来的大量新增城市人口及旧城改造等都将催生大量的住房需求；而中央政府提出的“收入倍增计划”及“消费升级”，也必将有效提升居民购买力并给市场带来更多的改善性住房需求。因此，公司依然坚定看好房地产行业的中长期发展前景。

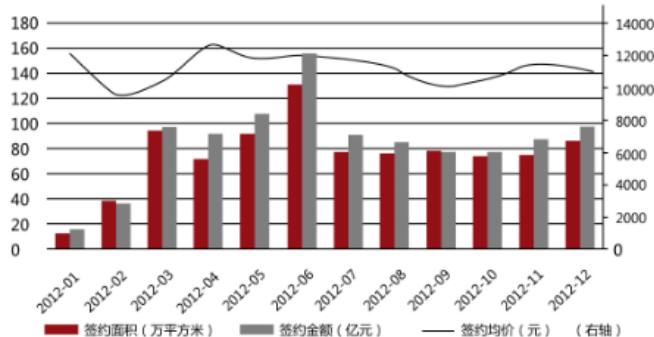
公司始终认为，本轮调控的根本目的是抑制投机投资购房，保障自住需求，促进房地产行业的长远健康发展。2013 年，政府将继续从信贷政策、土地供应、税收政策等多方面加大对普通住宅、保障性住房开发及首次购房需求的支持力度，以刚性需求为主的中小户型普通住宅仍将作为市场成交的主流产品，并支撑市场平稳发展。但由于国内各城市住房供求关系格局存在客观差异，而地方政府对调控政策的执行力度也可能根据宏观经济及市场变化进行调整，不排除市场出现局部波动的可能性。

二、2012 年公司经营情况回顾

1、销售情况

报告期内，公司坚持普通住宅产品定位，加大中小户型产品的推售力度，全年累计新推货约 900 万平方米，新推住宅产品中，144 平米以下中小户型产品占比达 92%。结合市场窗口期，公司启动“喜春行动”、“幸福扬帆”、“金牌置业计划”、“20 周年感恩回馈”等四大系列活动，有效抓住市场机会，全年累计实现销售签约面积 901.13 万平方米，同比增长 38.57%；实现销售签约金额 1017.39 亿元，同比增长 38.91%；销售签约均价 11290 元/平方米，与 2011 年基本持平。2012 年公司市场占有率达 1.58%，较 2011 年提升 0.34 个百分点。

保利地产2012年度销售情况



成交产品中，按套数统计，住宅产品占比 86%，住宅产品中 144 平米以下的中小户型产品占比 92%；全年商业类产品（含商铺、写字楼、公寓等）销售签约额近 140 亿元，约占销售签约额的 14%，其中广州中达广场、天津大都会、北京东郡、佛山中环广场等项目写字楼整售近 40 亿元。

报告期内，公司重点区域表现突出，广东、北京、成都、华南、上海、天津和武汉等 7 个区域销

售签约额超过 50 亿元，销售签约贡献率达 66.67%，其中广东、北京区域分别实现销售签约 196 亿元和 126 亿元。全年公司有 5 个项目单盘销售签约额超过 30 亿元，分别为广州保利天悦、北京中央公园、广州中达广场、上海叶语及天津大都会，其中广州保利天悦单盘销售签约额超过 60 亿元。

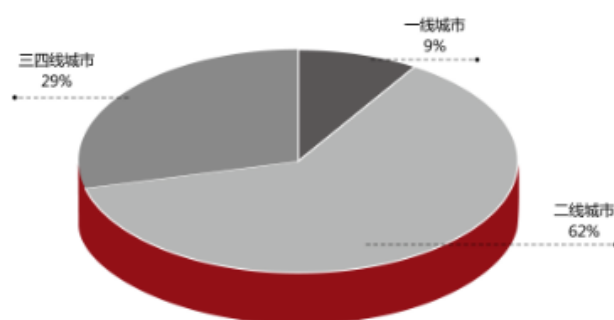
2012年保利地产主要区域平台销售情况	
公司名称	销售签约金额（亿）
广东公司	196
北京公司	126
成都公司	85
华南公司	83
上海公司	68
天津公司	65
武汉公司	55
合计	678

2、投资开发情况

报告期内，公司坚持以一二线城市中心城市为主的战略布局和等量拓展原则，新进入西安、三亚、江门、郴州等 4 个城市，已进入城市达 43 个，进一步完善了区域布局。全年共计新增 40 个房地产项目，新增容积率面积 1319 万平方米，总地价 447 亿元，平均楼面地价 3386 元/平方米；新增权益容积率面积 861 万平方米，权益比例 65%。新增 40 个项目中，23 个项目为底价或底价附近获取；36 个项目位于一二线城市中心城市；24 个项目为合作获取，合作方以品牌房地产开发商、专业房地产基金为主。

报告期内，公司新开工面积 1410 万平方米，同比下降 6.19%；竣工面积 943 万平方米，同比增长 67.05%；在建面积 3726 万平方米，同比增长 28.96%。截至报告期末，公司共有在建拟建项目 184 个，规划总建筑面积约为 9238 万平方米；其中待开发 4278 万平方米（按规划建筑面积计），约 9%位于一线城市，62%位于二线城市，29%位于三四线城市。截止报告期末，公司已售未结算资源约 1000 万平方米。

保利地产土地储备分布情况



3、财务情况

报告期内，公司实现营业收入 689.06 亿元，归属于母公司净利润 84.38 亿元，分别同比增长 46.5% 和 29.2%；房地产业务结转收入 663.14 亿元，同比增长 46.94%；房地产业务结算毛利率 35.24%，同比下降 0.93 个百分点，每股收益 1.18 元，较 2011 年提升 0.27 元。

报告期内，公司共实现销售回笼 876 亿元，新增借款 463 亿元，净增借款 143 亿元，完成项目直接投资 678 亿元，期末资金余额 327 亿元。

截至报告期末，公司总资产 2512 亿元，负债总额 1964 亿元，资产负债率 78.19%，同比下降 0.24 个百分点。期末预收款项 905 亿元，扣除预收款项后，其他负债占总资产的比例为 42.14%。公司有息

负债 815 亿元，有息负债平均融资成本约为基准利率上浮 15%。由于 2008 年发行的 43 亿元公司债将于 2013 年 7 月到期，公司一年内到期有息负债占有息负债的比重上升至 31.49%。

保利地产近年营业收入及利润情况



4、管理及其他业务经营情况

2012 年初，公司聘请德勤华永会计师事务所开展内控建设，对公司系统内一级法人单位的内控情况进行核查及对内控缺陷进行确认，积极落实整改方案，推动管理提升。

报告期内，公司以“降本增效”为目标，持续推进集团采购，截至报告期末，公司已与 68 个供应商建立战略合作关系，有效确保供品质量及成本优势；同时，加强资金筹划，强化“总对总”的融资功能，统筹平衡项目融资，合理控制融资成本。另一方面，进一步完善标准化产品线，完成标准成本模块的匹配建设工作，明确不同模块的总图规划、户型平面、立面设计、材料配置，实现立项、定位阶段的成本预控，基本完成全过程成本管控体系的构建。

报告期内，公司继续大力培育和发展商业地产经营、房地产基金、养老地产等战略业务。截至 2012 年末，公司持有运营的商业物业约 100 万平方米，业态涵盖写字楼、酒店、展馆、购物中心等商业形态，实现租赁及经营收入超过 9 亿元；公司房地产基金管理资金规模突破 120 亿元人民币，管理公司实现税后利润超过 2 亿元；年内公司推出了首个养老产品——保利安平和熹会·林语乐龄中心，正式试水养老产业。

5、企业形象

报告期内，公司聘请德勤华永会计师事务所实施内部控制与管理提升咨询，有效提升了内控水平，并成功获评“博迪·中国上市公司内部控制百强企业奖”，位列上市公司第 17 位，房地产公司第 2 位。

公司以“和基金”为主要公益平台，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，树立责任央企形象，荣获《21 世纪经济报道》“第九届中国最佳企业公民”和最佳低碳贡献奖。

报告期内，公司持续深化与投资者的沟通，在坚持良好的信息披露的基础上，接待投资者来访、项目调研两百余人次，接听投资者热线 4000 余个，参加大型投资者见面会、组织机构电话会议近 50 场，切实维护投资者利益。公司投资者关系工作以“尊重投资者、爱护投资者、服务投资者”为理念，荣获“大众证券杯”最佳持续投资价值奖。

随着公司企业形象和市场认可度的不断提升，保利地产品牌价值获得持续增长，2012 年达到 211.39 亿元，同比增长 15%，连续三年蝉联“中国房地产行业领导公司品牌”，蝉联沪深上市房地产企业综合实力第二名，中国房地产百强企业综合实力第三名，行业龙头地位不断巩固。

6、公司 2012 年度房地产项目汇总表

序号	楼盘名称	项目位置	类别	项目状态	项目权益	项目计划投资 (万元)	占地面积	总建筑面积	容积率面积	2012 年新开工	2012 年竣工	累计开工	累计竣工	本年签约面积
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%	113107	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%	250627	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路 2、4 号	综合	在建	100.00%	179971	25181	286700	213081	0	28210	286700	197738	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%	96745	10217	122563	97128	0	70762	122563	70762	3716
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%	58840	8682	79454	66983	0	54872	79454	54872	601
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%	153054	12335	157630	108690	0	0	157630	0	93054
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	广州科学城项目*	广州市萝岗区长岭路以南	住宅	拟建	50.00%	374741	157152	460585	314304	0	0	0	0	0
9	广州保利世界贸易中心	广州市海珠区琶洲会展中心南侧	综合	在建	51.00%	467301	118613	537099	371805	0	126379	508675	508675	5826
10	广州保利天悦	广州市海珠区新港东路琶洲村地段	综合	在建	80.00%	1575321	288129	1509513	1042041	1075695	0	1405597	0	219423
11	广州保利西海岸（含星海花园）	广州市白云区金沙洲彩滨北路	住宅	在建	100.00%	1008558	259815	910518	727482	3735	166318	889085	166318	191010
12	广州保利云禧（原白云新城项目）	广州市白云区云城东路	住宅	在建	51.00%	490078	66483	274351	175631	274351	0	274351	0	0
13	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
14	广州保利松鹤街项目*	广州市白云区罗冲围松鹤街	住宅	拟建	100.00%	63502	8986	42459	31451	0	0	0	0	0
15	广州保利公园九里	广州市荔湾区龙溪大道	住宅	在建	100.00%	360104	103566	387204	281965	175117	0	216229	0	117658
16	广州保利塞纳维拉（原芳村 G 地块）	广州市荔湾区龙溪大道	住宅	在建	100.00%	177494	63906	249740	178937	249412	0	249412	0	0
17	广州保利香槟公馆	广州市番禺区市良路	住宅	在建	100.00%	52219	22978	72964	50552	0	0	72964	0	41619
18	广州保利番禺汉溪村项目*	广州市番禺区汉溪大道东	综合	拟建	50.00%	765553	120442	671409	501598	0	0	0	0	0
19	广州增城保利东江首府	广州增城市新塘镇新塘大道东	住宅	在建	100.00%	688503	312365	937936	687203	85854	42055	516415	42055	156538
20	广州从化保利温泉村项目*	广州从化市温泉镇中山大学南方学院旁	住宅	拟建	100.00%	166848	257121	338647	269977	0	0	0	0	0
21	上海保利香槟花园	上海市杨浦区扬州路江浦路	住宅	在建	76.60%	188483	37279	136221	112244	98868	0	126384	27516	0
22	上海保利海上五月花	上海市嘉定区永靖路 899 弄	住宅	在建	100.00%	218744	234952	357261	321118	22846	0	357261	325713	2917
23	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	61527	80317	61527	36705
24	上海保利叶上海	上海市宝山区菊太路 1198 弄	住宅	在建	100.00%	686577	408374	656753	561069	0	231506	633379	633379	1893
25	上海保利叶语	上海市宝山区宝菊路 22 弄	住宅	在建	100.00%	443983	241796	461913	403913	0	171452	461913	171452	166864
26	上海保利叶之林	上海市宝山区华秋路 349 弄	住宅	在建	100.00%	481727	98805	255723	197610	206500	0	255723	0	3542
27	上海保利国际中心	上海市浦东新区浦明路	写字楼	在建	100.00%	651254	37015	166237	88836	166237	0	166237	0	0
28	上海保利蔚蓝林语	上海市浦东新区临港新城花柏路	住宅	在建	100.00%	252409	141692	176587	141692	3490	0	176587	0	0
29	上海保利森兰外高桥项目*	上海市浦东新区外高桥新市镇东靖路北侧	住宅	拟建	51.00%	385025	75091	176146	120146	0	0	0	0	0
30	上海保利茉莉公馆	上海市浦江镇浦锦路	住宅	在建	100.00%	489748	199334	274056	242867	110890	0	211760	0	99849
31	上海保利马桥景城·雅苑	上海市闵行区银春路	住宅	在建	100.00%	110241	64654	194986	155170	194986	0	194986	0	0
32	上海保利马桥景城·紫苑	上海市闵行区富国路 39 弄	住宅	在建	100.00%	73634	42109	110165	84218	110165	0	110165	0	20343
33	上海保利徐汇滨江项目*	上海市徐汇区宛平南路	综合	拟建	51.00%	767784	66530	263591	166325	0	0	0	0	0

34	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	40326
35	北京保利酃门桥项目	北京市海淀区东升乡酃门桥北	综合	拟建	100.00%	287194	34253	147496	104537	0	0	0	0	0
36	北京保利花园	北京市密云县阳光街	住宅	在建	100.00%	165921	178099	336531	315580	0	158373	336531	336531	1175
37	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	171054	172689	171054	65962
38	北京保利中央公园	北京市朝阳区阜安路	综合	在建	100.00%	879290	95018	390260	280790	180865	0	385257	0	102227
39	北京保利茉莉公馆	北京市大兴区兴华大街	住宅	在建	100.00%	319985	89248	284883	224883	0	172727	284883	284883	1680
40	北京保利春天里	北京市大兴区地铁 4 号线天宫院站	住宅	在建	100.00%	538925	156018	505907	404907	297805	0	341499	0	213829
41	北京保利生物医药基地项目*	北京市大兴区北臧村镇魏水路	住宅	拟建	51.00%	267401	110840	230332	195193	0	0	0	0	0
42	北京保利亦庄项目*	北京市大兴区亦庄镇三海子路	住宅	拟建	50.50%	537812	136855	386718	309486	0	0	0	0	0
43	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	105873
44	北京保利芳华家园	北京市昌平区沙阳路	住宅	在建	85.00%	52309	40239	118900	103957	115372	0	115372	0	0
45	北京保利垄上	北京市昌平区立汤路 9 号	住宅	在建	85.00%	203541	536015	323113	228235	0	0	323113	323113	0
46	佛山保利香槟花园	佛山市禅城区张槎镇轻工路	住宅	在建	100.00%	184943	95298	353406	266111	0	135552	353406	135552	108872
47	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
48	佛山保利东湖林语	佛山市南海区狮山镇镇炭路	住宅	在建	100.00%	154169	117117	420640	327928	4239	0	420640	33234	79365
49	佛山保利公馆	佛山市南海区桂和路	住宅	在建	60.00%	511203	170642	825061	614311	144949	0	144949	0	27235
50	佛山保利三山大道项目*	佛山市南海区桂城三山新城港口路	综合	拟建	51.00%	379232	199051	817609	597153	0	0	0	0	0
51	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	240151
	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	91277	596198	91277	
52	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	129663	391943	129663	45300
53	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	265153	0	450461	0	191678
54	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
55	佛山保利新城项目*	佛山市顺德区天虹路	综合	拟建	50.00%	597092	252445	823973	625000	0	0	0	0	0
56	阳江保利罗兰香谷	阳江市江城区江朗大道 48 号	住宅	在建	100.00%	92677	209102	321503	273217	0	75155	321503	273987	54953
57	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	45390	431083	88221	106195
58	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	94515
59	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
60	中山保利春天里	中山市火炬开发区神涌村	住宅	在建	51.00%	396560	461944	1105014	747513	102367	0	102367	0	8050
61	中山保利国际广场	中山市港口大道	住宅	在建	100.00%	538606	425590	1536289	1358012	288505	0	288505	0	86018
62	珠海保利香槟国际	珠海市金湾区机场东路	住宅	在建	100.00%	232789	109941	421366	329822	0	0	183107	0	73184
63	珠海保利唐家湾项目*	珠海市唐家湾情侣北路（南段）	住宅	拟建	60.00%	352529	123292	412400	289563	0	0	0	0	0
64	江门保利滨江新区项目*	江门市蓬江区规划体育中心旁	综合	拟建	50.00%	763685	442237	1795707	1320707	0	0	0	0	0
65	福州保利香槟国际	福州市晋安区塔头路	住宅	在建	40.00%	709897	213068	893724	703124	230480	0	426967	0	150880
66	福州保利西江林语*	福州市仓山区南台岛北路	住宅	拟建	100.00%	289777	141301	344638	254342	0	0	0	0	0
67	厦门保利海上五月花	厦门市集美区英环路	住宅	在建	50.00%	285480	143976	464931	339490	120730	44849	356924	44849	104424
68	杭州保利东湾	杭州市下沙区 20 号大街	综合	在建	100.00%	594479	289666	885206	685457	0	139565	885206	609431	42643
69	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	27293
70	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	865

71	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
72	杭州保利香槟国际	杭州市拱墅区申花路 789 号	住宅	在建	100.00%	96184	20454	69742	53180	0	0	69742	0	21765
73	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	57401
74	杭州保利普福项目*	杭州市江干区德胜快速路与杭甬高速交叉口东侧	住宅	拟建	100.00%	156338	42415	138796	101796	0	0	0	0	0
75	绍兴保利湖畔林语	绍兴市绍兴县山阴路	住宅	在建	100.00%	172835	129110	209856	142021	23922	0	47845	0	0
76	嘉兴保利西塘越	嘉兴市嘉善县西塘镇宏福路	住宅	在建	70.00%	152978	267176	365546	267176	54648	0	125089	0	8799
77	慈溪保利滨湖天地	慈溪市宗汉镇三北大街	综合	在建	100.00%	562435	293693	733812	595987	608169	0	608169	0	96359
78	南京保利香槟国际	南京市建邺区金沙江东街	住宅	在建	100.00%	288042	95805	262854	210770	0	146220	262854	146220	9081
79	南京保利江心洲项目*	南京市建邺区江心洲北部桃园路以西	住宅	拟建	100.00%	111515	61473	112924	84780	0	0	0	0	0
80	南京保利紫晶山	南京市栖霞区仙林大道	住宅	在建	51.00%	333886	214444	372233	257302	10505	149085	372233	149085	89823
81	南京保利罗兰香谷	南京市栖霞区仙林湖公园以北	住宅	在建	100.00%	156267	75467	231564	166026	128633	0	231564	0	83521
82	南京保利仙林湖西北角项目*	南京市栖霞区守敬路以西	住宅	拟建	100.00%	170365	70909	244820	177273	0	0	0	0	0
83	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	188998	0	214564	0	88825
84	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	98357	166790	98357	15888
85	无锡保利飞鸟纺织项目*	无锡市宏源路与长江北路交叉口东南侧	住宅	拟建	51.00%	195506	93429	318557	233573	0	0	0	0	0
86	南通保利香槟国际	南通市港闸区城闸新路	住宅	在建	100.00%	325405	180877	563853	451650	146358	0	260966	0	32704
87	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	5818
88	常州保利公园九里	常州市钟楼区银杏路	住宅	拟建	100.00%	143047	96780	281077	212916	0	0	0	0	0
89	合肥保利香槟国际	合肥市政务区科学大道	住宅	在建	75.99%	395769	181900	721475	495061	173564	0	173564	0	142002
90	合肥保利拉菲公馆	合肥市滨湖新区杭州路与四川路交口西南角	住宅	在建	75.99%	282074	114300	532754	400050	175608	0	175608	0	104543
91	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	271416	936846	802076	61368
92	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	53335	375152	53335	47683
93	天津保利香槟国际	天津市和平区和平路	住宅	在建	100.00%	118025	14268	95331	71341	0	71301	95331	71301	10940
94	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	102608	382893	102608	152261
95	天津保利玫瑰湾	天津市东丽区昆仑路	综合	在建	100.00%	540630	247357	772762	582232	131022	196222	659868	196222	133444
96	天津保利海河大观	天津市河西区解放南路与湘江道交口	综合	在建	51.00%	565446	111446	420000	320000	137430	0	137430	0	35052
97	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	138231	973154	973154	9996
98	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	34901	138561	138561	5671
99	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	47612	0	47612	0	47612
100	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	116269
101	包头保利香槟花园	包头市昆区昆河东路	住宅	在建	55.00%	59049	68925	170090	158528	74428	0	74428	0	74428
102	石家庄保利花园	石家庄市长安区体育大街与丰收路交口处	综合	在建	90.00%	636679	304248	1280771	1072181	255569	0	255569	0	104296
103	青岛保利百合花园西区	青岛市四方区金沙路	住宅	在建	100.00%	91506	48437	177998	154030	0	175526	177998	175526	4899
104	青岛保利里院里	青岛市四方区嘉定路	住宅	在建	100.00%	161310	78020	273882	210653	0	103923	222818	103923	25649
105	青岛保利香槟国际	青岛市四方区瑞海北路 17 号	住宅	在建	100.00%	159961	84127	238641	184637	140418	0	140418	0	0

106	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	127295	56306	303230	56306	161364
107	青岛保利香港东路项目*	青岛市崂山区香港东路 23 号	综合	拟建	100.00%	137779	26920	92236	70800	0	0	0	0	0
108	沈阳保利上林湾	沈阳市于洪区白山路 172 号	住宅	在建	92.00%	196260	292429	562313	517225	0	130710	559060	528780	61872
109	沈阳保利花园	沈阳市东陵区东陵路 29 号	住宅	在建	60.00%	257915	578153	999857	969783	0	24300	999857	999857	5106
110	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	2790
111	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	14525	282173	640131	553978	87399
112	沈阳保利康桥	沈阳市沈河区浑河北岸五里河公园内	住宅	在建	92.00%	119728	31951	138110	111829	0	0	138110	0	17736
113	沈阳保利海上五月花	沈阳市沈河区东陵西路 29 号	住宅	在建	60.00%	293976	390000	555200	507000	165737	97210	262947	97210	82231
114	沈阳保利香槟花园（原远大项目）*	沈阳市沈河区东陵西路	住宅	拟建	55.00%	284444	187850	526015	469626	0	0	0	0	0
115	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	186330	113025	564180	239225	158903
116	沈阳保利满融项目*	沈阳市和平区南京南街西侧	住宅	拟建	100.00%	225404	180995	534784	452488	0	0	0	0	0
117	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	207870	76771	381128	219041	95657
118	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	45948
119	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%	99984	41021	206985	187780	0	206985	206985	206985	10468
120	大连保利西山林语	大连市甘井子区红旗街道湾家村	住宅	在建	50.00%	329419	171844	404322	309317	255499	0	255499	0	80696
121	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	97639	245399	97639	132903
122	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
123	长春惠斯勒小镇	长春市净月开发区净月大街 4666 号	住宅	在建	50.00%	370000	399715	548714	484714	61457	90646	198888	90646	73441
124	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	406
125	长春保利百合香湾	长春市二道区远达大街	住宅	在建	100.00%	186812	214481	504672	444359	0	39225	504672	174014	77597
126	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	59818	73317	291873	133026	70618
127	长春保利拉菲公馆	长春市绿园区振兴路东侧	住宅	在建	100.00%	200616	157891	419114	378973	129803	0	129803	0	23885
128	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
129	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	243912	193951	0	51302	243912	243912	9872
130	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	14960
131	武汉保利拉菲	武汉市洪山区雄楚大街	住宅	在建	100.00%	138126	93196	316181	260948	158489	110540	316181	110540	90417
132	武汉保利中央公馆	武汉市洪山区南湖路中段	住宅	在建	51.00%	339334	203045	663454	601852	280612	198301	467591	198301	146162
133	武汉保利公园九里	武汉市洪山区红旗村	住宅	在建	50.00%	548489	248437	968552	870626	212831	0	212831	0	44866
134	武汉保利马湖项目	武汉市洪山东湖开发区南湖大道	住宅	在建	100.00%	345770	199950	703068	613156	283025	198843	579540	198843	157632
135	武汉保利圆梦城	武汉阳逻经济开发区圆梦路	住宅	在建	70.00%	553826	711187	2158952	1914531	0	79058	462525	240155	38583
136	武汉保利海上五月花	武汉市江夏区江夏大道 88 号	住宅	在建	100.00%	180783	209339	567842	441374	178337	154521	457444	212812	92404
137	武汉保利香槟国际	武汉市硚口区解放大道	住宅	在建	88.00%	179820	51440	242820	205760	82383	31971	242820	31971	81863
138	武汉保利关山村项目*	武汉市东湖新技术开发区关山大道与新竹路交汇	住宅	拟建	80.00%	811315	268947	1338940	1139720	0	0	0	0	0
139	黄冈保利壹号公馆	黄冈市黄州区东门路	住宅	在建	100.00%	34961	33021	82507	80366	0	56965	82507	56965	35800
140	长沙保利闽峰云墅	长沙市天心区芙蓉南路	住宅	在建	56.00%	106132	379831	163221	144580	0	23256	163221	163221	2902
141	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	1192
142	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	188562	0	770764	0	91977

143	长沙保利麓谷林语	长沙市岳麓区桐梓坡路 408 号	住宅	在建	80.00%	557703	790004	1594748	1154600	32685	834438	1360339	1216282	260832
144	长沙保利滨江 B7 项目*	长沙市岳麓区潇湘北路	综合	拟建	50.00%	901395	244807	1402070	1162888	0	0	0	0	0
145	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
146	郴州保利苏仙岭项目*	郴州市苏仙区苏仙北路	住宅	拟建	80.00%	86078	84575	201732	160693	0	0	0	0	0
147	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	41678	410213	339384	24562
148	南昌保利半山国际花园	南昌市湾里区红湾大道 66 号	住宅	在建	75.00%	612647	1647730	1433579	644000	226268	67682	469988	179456	8860
149	南昌保利东湾国际花园	南昌市高新区京东大道 1866 号	住宅	在建	100.00%	164255	120880	333049	247804	0	148846	333049	148846	106972
150	南昌保利香槟国际	南昌市高新区艾溪湖二路	住宅	在建	100.00%	255599	191449	582847	421188	495178	49848	582847	49848	160519
151	南昌保利百合花园（原青山湖项目）*	南昌市青山湖区青山湖大道	住宅	拟建	100.00%	41040	20199	69017	54537	0	0	0	0	0
152	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	109945
153	郑州保利惠济区项目*	郑州市惠济区规划路龙源北街与荷花街交汇处	住宅	拟建	100.00%	161784	142739	286593	242976	0	0	0	0	0
154	重庆保利花园	重庆市北部新区经开园留云路 1 号	住宅	在建	100.00%	338788	807410	900451	739524	75947	169520	900451	803498	957
155	重庆保利香槟花园	重庆市渝北区北部城区东翼龙头寺新溉路	住宅	在建	100.00%	176519	258222	658743	526288	6507	0	593117	586610	292
156	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	15215
157	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	177720
158	重庆保利雪香花园	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	230749	375584	230749	217955
159	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	151466	256123	151466	81667
160	重庆保利花半里	重庆市九龙坡区杨家坪兴胜路 4 号	住宅	在建	100.00%	325254	92780	615612	494067	233523	0	233523	0	81880
161	重庆保利爱尚里（原油漆厂项目）*	重庆市九龙坡区石坪桥正街 121 号	住宅	拟建	51.00%	581311	185717	1189832	907119	0	0	0	0	0
162	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%	55794	29833	124765	104430	0	124765	124765	124765	490
163	重庆保利巴南李家沱项目*	重庆市巴南区学府大道以东	住宅	拟建	100.00%	112179	61123	184631	142024	0	0	0	0	0
164	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	39101
165	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	149545
	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	325505	240000	0	188406	325505	188406	
	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	47063	53197	97024	53197	
166	成都保利狮山水库项目	成都市新都区木兰镇狮子社三社、三河街道三都村	住宅	拟建	51.00%	164292	133333	397603	320000	0	0	0	0	
167	成都保利城	成都市新都区大丰街道办事处	住宅	在建	51.00%	297722	181006	716592	543018	316123	0	383071	0	139101
168	成都保利春天花语（原大丰赵家社区项目）*	成都市新都区大丰街道赵家社区	住宅	拟建	51.00%	126582	53814	292171	215257	0	0	0	0	0
169	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%	285212	43682	391572	299959	0	391572	391572	391572	41011
170	成都保利花园	成都市武侯区武侯大道聚龙路	住宅	在建	100.00%	393237	173189	702329	484930	138814	195702	702329	372421	155023
171	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	13005
172	成都保利香槟光华*	成都市青羊区光华大道	住宅	在建	51.00%	124808	54081	230368	162243	230368	0	230368	0	54966

173	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	26490
174	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	122495
	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	
175	成都保利香雪（原心语四期）	成都市高新区元华路	住宅	在建	100.00%	141603	43822	295150	219112	0	0	275483	0	55099
176	成都保利百合公馆	成都市高新区盛邦街	住宅	在建	100.00%	157051	50531	205091	151593	205091	0	205091	0	21249
177	成都保利香槟国际	成都市高新西区西芯大道天目路	住宅	在建	51.00%	167839	122667	404101	306667	85111	0	404101	0	98020
178	成都保利叶语（原双流项目）*	成都市双流县牧华路	住宅	拟建	100.00%	193942	112893	463866	338679	0	0	0	0	0
179	成都保利梧桐语（原两河项目）*	成都市金牛区金泉街道辖区高家村4、5组	住宅	拟建	100.00%	94845	47567	163677	121295	0	0	0	0	0
180	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	298441	0	805616	0	81651
181	西安保利拉菲公馆（原张家堡项目）*	西安市张家堡广场凤城十路	综合	拟建	100.00%	340664	130521	631969	485356	0	0	0	0	0
182	西安保利曲江项目*	西安市曲江二区春林村	住宅	拟建	100.00%	203448	83194	389345	291179	0	0	0	0	0
183	西安保利三桥项目*	西安市西三环三桥立交旁	综合	拟建	51.00%	143389	59240	321023	219188	0	0	0	0	0
184	三亚保利论坛项目*	三亚市海棠湾海棠路	综合	拟建	50.00%	309894	164748	176700	131192	0	0	0	0	0
	其他尾盘													48318
	公告合计					55953490	37128456	92384792	72964390	14103608	9431786	49599949	21776465	9011277

注：加“*”为2012年公司新拓展项目

三、公司的竞争优势和面临的挑战

（一）竞争优势

1、发展战略

公司以打造中国地产长城为企业发展愿景，以“三个为主、三个结合”为基本发展战略，即“以房地产为主业、以中心城市为主、以普通住宅为主”和“扩大经营规模与提高开发效益相结合、开发性收入与经营性收入相结合、资产经营与资本运营相结合”。

企业发展战略自2002年制订之初，即准确把握了中国经济及房地产行业的发展方向和行业特点，且一直得到有效贯彻实施；结合企业自身的发展，公司于2010年增加关注“规模与效益”相结合，灵活应对市场调控。

2、企业文化

公司源于军旅，并在市场竞争中逐步形成“奋发向上、团结协作、乐于奉献、规范诚信、纪律严明”的企业文化，企业内部形成了强大的凝聚力和忠诚度，员工稳定度高，大量优秀人才长期服务于公司。

3、执行力

企业“令行禁止”的作风及20年专业开发经验，使企业形成了强大的执行力优势，公司扁平的管理架构也保证了企业决策能高效得到贯彻实施。

4、持续发展能力

公司通过多元的拓展方式，拥有充足的优质土地资源储备；多元的融资渠道及低廉的融资成本，足以满足企业发展的资金需求。

（二）面临的挑战

1、市场不确定性

虽然公司看好房地产行业的中长期发展前景，但由于房地产供求矛盾的长期存在，国家针对房地产行业的宏观调控也将长期存在。调控必然对市场、进而对公司的经营产生一定的影响。

2、利润率下降

“限购、限贷、限价”政策下，房价趋于稳定，但土地成本、融资成本和人工成本等较快上涨，房地产行业已经告别“高增长、高利润”的时代，未来行业利润率将有一定程度下降。

四、2013 年经营计划

2013 年，公司仍将定位为成长型企业，围绕“三到五年再造一个保利地产”的发展目标，全年计划完成房地产直接投资 930 亿元，计划新开工约 1600 万平方米，计划竣工约 1000 万平方米；继续坚持普通住宅为主的产品定位，坚持快速周转经营策略，力争市场份额有增加；继续坚持等量拓展原则，在完善一二线城市布局的基础上，稳步开拓三四线城市。

五、财务状况分析

（一）主营业务分析

1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

（单位：元）

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	68,905,756,710.27	47,036,222,186.18	46.50
营业成本	43,972,081,799.46	29,536,802,590.39	48.87
销售费用	1,645,610,859.05	1,252,532,651.85	31.38
管理费用	1,222,704,124.65	750,334,697.83	62.95
财务费用	892,093,421.02	390,274,058.59	128.58
经营活动产生的现金流量净额	3,092,581,274.99	-7,921,907,455.97	139.04
投资活动产生的现金流量净额	6,189,495.50	-447,845,989.06	101.38
筹资活动产生的现金流量净额	11,325,686,626.66	7,393,422,039.82	53.19

2、收入

（1）收入分析

报告期内，公司实现营业收入 689.06 亿元，同比增长 46.50%，其中房地产业务结转收入 663.14 亿元，同比增长 46.94%，主要是由于本年竣工交楼面积同比大幅增长。

报告期末，公司已售未结算资源约 1000 万平方米，为未来营业收入的平稳增长奠定了坚实基础。

（2）主要销售客户的情况

（单位：元）

前五名销售客户销售金额合计	756,813,599.00	占销售总额比重	1.10%
---------------	----------------	---------	-------

3、成本

（1）成本分析表

（单位：万元）

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例（%）	上年同期金额	上年同期占总成本比例（%）	本期金额较上年同期变动比例（%）	情况说明
房地	土地成本	1,640,075.28	37.31	932,122.32	31.56	75.95	结转规模扩大，
	开发建设及	2,654,140.00	60.38	1,948,723.98	65.98	36.20	

产	其他成本						相应地 结转成 本增加
其他	其他成本	101,405.42	2.31	72,771.48	2.46	39.35	
合计		4,395,620.70	100.00	2,953,617.78	100.00	48.82	

从成本明细来看，报告期内成本的增速略超收入，单方土地、建安等成本出现一定程度上涨，主要由于结转项目的区域和产品结构不同。

（2）主要供应商情况

（单位：元）

前五名供应商金额合计	709,490,152.93	占采购总额比重	22.85%
------------	----------------	---------	--------

4、费用

（单位：万元）

项目	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度（%）
营业税金及附加	812,026.70	507,337.82	304,688.88	60.06
销售费用	164,561.09	125,253.27	39,307.82	31.38
管理费用	122,270.41	75,033.47	47,236.94	62.95
财务费用	89,209.34	39,027.41	50,181.93	128.58
所得税费用	355,352.87	270,689.16	84,663.71	31.28

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

2012 年，公司实现销售签约金额 1017.39 亿元，同比增长 38.91%，带来销售代理、广告费、营销推广费等销售费用的相应增加，但增幅仅为 31.38%，销售费用与销售额的比率为 1.62%，低于 2011 年的 1.71%。

管理费用同比增长 62.95%，高于收入增速，主要由于经营规模扩大、在建项目增加，相应人员薪酬、税费、折旧费等增加，以及摊销股权激励费用，其中 2012 年公司分摊股票期权激励成本 6936 万元计入管理费用。

财务费用的增加主要是由于不符合资本化条件的借款利息增加所致。

所得税费用增加主要是由于公司利润总额增长，相应所得税费用增长。

5、现金流

（单位：万元）

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	309,258.13	-792,190.75	1,101,448.88	139.04	房款回笼增加
投资活动产生的现金流量净额	618.95	-44,784.60	45,403.55	101.38	收回投资的现金增加，对外投资及取得子公司支付的现金减少
筹资活动产生的现金流量净额	1,132,568.66	739,342.20	393,226.46	53.19	净增银行借款增加

（二）行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业情况

（单位：元）

分行业	营业收入	营业成本	毛利	营业收	营业成	毛利增减
-----	------	------	----	-----	-----	------

			率 (%)	入比上 年增减 (%)	本比上 年增减 (%)	(%)
房地产	66,314,473,691.67	42,942,152,860.46	35.24	46.94	49.06	减少 0.93 个百分点
其他	2,559,643,990.33	1,014,054,169.37	60.38	34.71	39.35	减少 1.32 个百分点
合计	68,874,117,682.00	43,956,207,029.83	36.18	46.44	48.82	减少 1.02 个百分点

2、主营业务分地区情况

(单位：元)

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)	上年营业收入
中国广州	9,781,738,385.52	47.62	6,626,144,403.60
中国成都	9,542,275,136.19	70.42	5,599,186,064.43
中国上海	6,666,597,109.43	55.72	4,281,071,317.00
中国江苏	4,954,937,981.57	-	-
中国天津	4,785,651,029.60	114.76	2,228,361,037.99
中国北京	4,677,116,144.50	-19.66	5,821,356,537.16
中国辽宁	4,464,968,976.51	45.36	3,071,732,372.64
中国湖北	4,287,860,578.00	65.95	2,583,893,870.60
中国重庆	3,716,172,401.05	20.28	3,089,561,219.12
中国佛山	3,561,389,235.85	11.89	3,182,802,704.60
中国青岛	2,931,962,542.60	276.23	779,297,269.72
中国长沙	2,176,847,904.18	-31.28	3,167,853,575.00
中国杭州	2,095,383,351.85	48.37	1,412,276,711.29
中国长春	1,742,744,194.00	-4.88	1,832,080,191.24
中国包头	1,349,834,642.32	-31.58	1,972,935,422.00
中国南昌	1,346,695,358.89	42.97	941,927,410.32
中国阳江	791,942,709.94	79.39	441,464,923.41
合计	68,874,117,682.00	46.44	47,031,945,030.12

其中：占公司营业收入总额或营业利润总额 10%以上的地区

(单位：元)

分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上 年增减 (%)	营业成本比上 年增减 (%)	毛利增减 (%)
中国广州	9,800,006,851.14	4,579,649,459.67	53.27	47.86	59.30	减少 3.36 个百分点
中国成都	9,542,275,136.19	6,410,040,747.26	32.82	70.41	63.23	增加 2.96 个百分点
合计	19,342,281,987.33	10,989,690,206.93	43.18	58.19	61.57	减少 1.19 个百分点

3、房地产业务分地区情况表

(单位：元)

地区	结算收入（元）	比例（%）	结算面积（平方米）	比例（%）
中国成都	9,415,666,171.00	14.20	958,253.35	15.06
中国广州	7,922,365,123.27	11.95	376,566.98	5.92
中国上海	6,664,175,708.58	10.05	373,619.33	5.87
中国江苏	4,953,862,128.57	7.47	291,842.57	4.59
中国天津	4,785,451,029.60	7.22	480,775.96	7.56
中国北京	4,676,912,595.00	7.05	310,148.49	4.88
中国辽宁	4,460,885,643.13	6.73	760,071.38	11.95
中国湖北	4,287,541,919.00	6.47	544,952.65	8.57
中国重庆	3,661,676,099.15	5.52	495,757.88	7.79
中国佛山	3,371,323,899.50	5.08	275,641.70	4.33
中国青岛	2,931,962,542.60	4.42	275,767.86	4.34
中国长沙	2,176,645,404.18	3.28	354,793.11	5.58
中国杭州	2,095,128,913.85	3.16	155,934.39	2.45
中国长春	1,742,744,194.00	2.63	257,656.52	4.05
中国包头	1,349,834,642.32	2.04	202,445.97	3.18
中国南昌	1,318,914,579.92	1.99	160,316.78	2.52
中国阳江	499,383,098.00	0.75	86,284.24	1.36
合计	66,314,473,691.67	100.00	6,360,829.16	100.00

（三）资产、负债情况分析

1、资产负债情况分析

（单位：万元）

项 目	期末数	占总资产的比例	期初数	占总资产的比例	变动幅度（%）	主要原因
货币资金	3,267,270.26	13.01%	1,815,261.57	9.31%	79.99	房款回笼和银行借款增加
应收账款	188,028.36	0.75%	105,764.50	0.54%	77.78	结转收入增加
预付款项	1,641,854.69	6.54%	1,254,470.78	6.43%	30.88	预付土地款、工程款增加
存货	18,964,382.31	75.50%	15,210,744.39	78.00%	24.68	房地产项目地价和工程款投入增加
其他应收款	251,221.94	1.00%	412,867.51	2.12%	-39.15	收回向联营和合营企业对等投入款项
长期股权投资	135,079.42	0.54%	98,658.14	0.51%	36.92	确认对联营与合营企业的损益调整增加
固定资产	137,843.13	0.55%	93,980.16	0.48%	46.67	自用、自营物业投入使用增加
应付账款	1,279,288.76	5.09%	954,492.01	4.89%	34.03	房地产预提成本、费用及应付工程款增加
其他应付款	1,529,202.76	6.09%	789,462.95	4.05%	93.7	子公司合作方对等投入资金及保利集团资金支持增加
短期借款	134,800.00	0.54%	212,340.00	1.09%	-36.52	新取得的短期借款减少
一年内到期的非流动负债	2,432,402.94	9.68%	1,180,203.07	6.05%	106.10	一年内到期的长期借款、应付债券增加

应付债券	0.00	0.00%	428,241.24	2.20%	-100.00	转入一年内到期的非流动负债
少数股东权益	1,229,313.97	4.89%	680,674.92	3.49%	80.60	子公司少数股东增资及合作公司增加

（四）投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

（1）持有非上市金融企业股权情况

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

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

（1）委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

（2）委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、主要子公司、参股公司分析

（1）主要控股公司的经营情况和业绩

（单位：万元）

公司名称（均包含下属项目公司）	主要产品	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
上海保利建霖房地产有限公司	上海保利叶上海	房地产开发	10,000.00	939,670.31	194,124.35	141,562.25
成都市保蓉房地产开发有限公司	成都保利中心		5,000.00	194,786.38	92,761.81	90,663.76
保利华南实业有限公司	佛山保利东湖林语		10,000.00	2,364,126.73	293,248.57	73,650.16
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	2,716,865.99	455,910.73	64,243.34
保利（武汉）房地产开发有限公司	武汉保利十二橡树庄园、武汉保利心语等		10,000.00	1,301,225.67	170,174.67	61,329.56
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	905,857.84	226,379.11	60,643.81

其中，上海保利建霖房地产有限公司实现净利润 14.16 亿元，占公司净利润的比例 14.19%，实现营业收入 61.15 亿元，对应的营业利润为 18.98 亿元。

（2）本年度新取得子公司情况

（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
北京保利安平养老产业投资管理有限公司	2,000		51%	
北京保利首开兴泰置业有限公司	50,000		51%	北京保利生物医药基地项目
北京保利融创房地产开发有限公司	200,000		50.5%	北京保利亦庄项目
河北保利房地产开发有限公司	10,000		90%	石家庄保利花园
广州越禾房地产开发有限公司	70,000		50%	广州科学城项目
广州保利商业地产投资管理有限公司	10,000	100%		
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
佛山保利弘盛房地产开发有限公司	10,000		51%	佛山保利三山大道项目
珠海保利天悦投资控股有限公司	48,000		100%	珠海保利唐家湾项目
江门保利宏信房地产开发有限公司	10,000		50%	江门保利滨江新区项目
江门保利滨江新城开发有限公司	5,000		100%	
保利（福建）房地产投资有限公司	10,000	100%		福州保利西江林语
沈阳保利香槟房地产开发有限公司	67,000		55%	沈阳保利香槟花园
上海保利泓融房地产有限公司	163,000		51%	上海保利森兰外高桥项目
上海保利建颖房地产有限公司	10,000		51%	上海保利徐汇滨江项目
上海保利建熹房地产有限公司	100,000		51%	
杭州保利建锦房地产开发有限公司	10,000		100%	杭州保利普福项目
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
重庆葆成房地产开发有限公司	80,000		51%	重庆保利爱尚里
郴州市乾嘉盛房地产有限公司	2,000		100%	郴州保利苏仙岭项目
成都保利华阳投资有限公司	5,000		100%	成都保利叶语
保利（三亚）房地产开发有限公司	20,000	100%		
三亚论坛中心建设有限公司	5,000		50%	三亚保利论坛项目
三亚保信贤德房地产开发有限公司	30,000	50%		
陕西保利荣安房地产开发有限公司	2,700		100%	西安保利拉菲公馆
陕西保利民东房地产开发有限公司	20,000	51%		西安保利三桥项目
西安欣荣佳房地产开发有限公司	2,000	100%		西安保利曲江项目

5、非募集资金项目情况

单位:万元 币种:人民币

序号	项目名称	项目进度	开发主体	本年总投资	累计总投资
1	上海保利徐汇滨江项目	进行前期规划和报建工作	上海保利建熹房地产有限公司 上海保利建颖房地产有限公司	360010	360010
2	北京保利亦庄项目	进行前期规划和报建工作	北京保利融创房地产开发有限公司	308287	308287
3	上海保利森兰外高桥项目	进行前期规划和报建工作	上海保利泓融房地产有限公司	212770	212770
4	北京保利蓟门桥项目	进行前期规划和报建工作	北京世博宏业房地产开发有限公司	176720	211858
5	广州保利天悦	进行主体施工	保利房地产（集团）股份有限公司	173547	399744
6	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	163505	193516
7	佛山保利公馆	进行主体施工	佛山南海保利海荣投资有限公司	159507	195068

8	北京保利生物医药基地项目	进行前期规划和报建工作	北京保利首开兴泰置业有限公司	138001	138001
9	天津保利海河大观	进行主体施工	天津保利融创投资有限公司	133533	319338
10	石家庄保利花园	进行主体施工	河北保利房地产开发有限公司	131845	215845

（五）公司控制的特殊目的主体情况

名称	与公司主要业务往来	收益比例	在合并报表内确认的主要资产期末余额	在合并报表内确认的负债期末余额
广州保利紫薇花园项目	合作开发项目	50%	319,540,967.54	163,787,579.60
广州琶州项目部	合作开发项目	80%	9,314,841,627.23	9,560,895,554.15

二、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

（一）董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

（二）董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

随着公司业务规模扩大和业务种类增加，以及固定资产升级换代和使用年限的变化，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，根据《企业会计准则》等有关规定，结合公司经验和固定资产实际情况，经公司第三届董事会第十七次会议审议通过，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。具体方案如下：

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
运输设备	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	5 年	19.2%	3-8 年	12.0%-32.0%

根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，本次固定资产折旧年限的调整属于会计估计变更，采用未来适用法进行会计处理，不需追溯调整公司以前年度财务报表。此次会计估计变更增加公司 2012 年折旧额 1302 万元，减少 2012 年净利润约 976 万元。

（三）董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

三、利润分配或资本公积金转增预案

（一）现金分红政策的制定、执行或调整情况

2012 年 6 月 18 日，公司实施了 2011 年度每 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 股的分配方案。本次实施转股方案后，公司总股本增加至 7,137,994,391 股，具体情况详见公司于 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）。

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，公司对《公司章程》中关于利润分配的条款进行了修订，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。同时，公司制定了《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，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。

2013 年 3 月 23 日，经公司第四届董事会第六次会议审议通过，同意以截至 2012 年 12 月 31 日公司 7,137,994,391 股总股本为基数，每 10 股派发现金红利 2.32 元（含税），不进行资本公积金转增股本。公司独立董事已对该预案发表意见，尚需经公司 2012 年度股东大会审议通过。

（二）报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

（三）公司近三年股利分配情况或资本公积转增股本和分红情况：

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数 (元) (含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率 (%)
2012 年	0	2.32	0	1,656,014,698.71	8,438,233,558.38	19.63
2011 年	0	2.15	2	1,278,890,661.69	6,530,945,957.44	19.58
2010 年	0	2.13	3	974,610,772.59	4,919,983,998.37	19.81

备注：公司 2012 年度利润分配及资本公积金转增股本方案已经公司第四届董事会第六次会议审议通过，尚需经公司 2012 年度股东大会审议通过。

四、积极履行社会责任的工作情况

（一）社会责任工作情况

详见《保利房地产（集团）股份有限公司 2012 年度社会责任报告》。

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项。

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、资产交易、企业合并事项

√ 不适用

五、公司股权激励情况及其影响

（一）相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

事项概述	查询索引
公司股票期权激励计划经中国证券监督管理委员会备案无异议后，于 2012 年 4 月 6 日发出召开 2011 年度股东大会的通知。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）》及相关文件。	详见分别于 2012 年 4 月 6 日和 2012 年 4 月 27 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司第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》（公告编号 2012-009）和《保利房地产（集团）股份有限公司 2011 年度股东大会决议公告》（公告编号 2012-015）。
2012 年 4 月 26 日，经公司第四届董事会第二次会议审议，公司和激励对象已满足公司股票期权激励计划规定的授予条件，同意公司向激励对象授予股票期权，并确定本次股票期权激励计划的授权日为 2012 年 5 月 4 日。	详见 2012 年 4 月 27 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司第四届董事会第二次会议决议公告》（公告编号 2012-017）和《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》（公告编号 2012-019）。
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。	详见 2012 年 8 月 7 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司第四届董事会第四次会议决议公告》（公告编号 2012-031）和《保利房地产（集团）股份有限公司关于调整股票期权激励计划期权数量及行权价格的公告》（公告编号 2012-032）。
2013 年 3 月 23 日，经公司第四届董事会第六次会议审议通过，本次股票期权激励计划的激励对象由 175 名相应调整为 173 名，公司向激励对象授予的股票期权由 6680.4 万份相应调整为 6570 万份。	详见 2013 年 3 月 26 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司第四届董事会第六次会议决议公告》（公告编号 2013-008）。

六、重大关联交易

（一）与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

2012 年 4 月 26 日，经公司 2011 年度股东大会审议通过，同意公司向中国保利集团公司及其下属公司（不含保利财务有限公司）申请的借款和担保额度分别增加至不超过 60 亿元。详见 2012 年 4 月 27 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司 2011 年度股东大会决议公告》（公告编号 2012-015）。

2010 年 3 月 2 日，经公司 2009 年度股东大会审议通过，同意将公司与保利财务有限公司的业务往来的相关额度调整为：（1）按照正常商业条件以及不差于公司可从独立第三方得到的条款，公司可在 50 亿元范围内接受保利财务有限公司提供的担保业务，以及可在 50 亿元范围内接受保利财务有限公司提供的贷款等资金支持业务。（2）公司在保利财务有限公司的日存款余额不超过上年度净资产的 40%，按照正常商业条件以及不差于公司可从独立第三方得到的条款，与保利财务有限公司进行存款等结算业务。（3）除上述担保、贷款、存款等业务以外，授权公司在 50 亿元范围内，按照正常商业条件以及不差于公司可从独立第三方得到的条款，可接受保利财务有限公司提供的营业范围内的其他业务。详见 2010 年 3 月 3 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司 2009 年度股东大会决议公告》（公告编号 2010-009）。

报告期内，中国保利集团公司和保利财务有限公司向公司提供贷款共计 42.5 亿元，具体情况如下表所示：

关联方	拆借金额（元）	起始日	到期日	说明
中国保利集团公司	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%
	400,000,000	2012-1-5	2013-1-5	利率按一年期贷款基准利率加 1%
保利财务有限公司	600,000,000	2012-1-5	2014-1-5	利率按同期贷款基准利率上浮 6%
	2,000,000,000	2012-4-20	2014-4-20	利率 11.54%，由中国保利集团公司通过保利财务有限公司以委托贷款的形式借款至本公司。
	100,000,000	2012-6-27	2014-6-27	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
	100,000,000	2012-10-24	2014-10-24	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
	300,000,000	2012-10-26	2015-10-26	利率 6.2%，由中国保利集团公司通过保利财务有限公司以委托贷款的形式借款至本公司。
	150,000,000	2012-11-20	2014-11-20	利率按同期贷款基准利率上浮 5%

截至 2012 年 12 月 31 日，公司存放于保利财务有限公司的存款余额共 2,229,880,553.59 元，存款利率按照人民银行的相关规定执行。

七、重大合同及其履行情况

（一）托管、承包、租赁事项

√ 不适用

（二）担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	-22,885

报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	61,925
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	362,542
报告期末对子公司担保余额合计（B）	5,315,418
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）	5,377,343
担保总额占公司净资产的比例（%）	126.57
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）	5,288,743
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）	3,253,024
上述三项担保金额合计（C+D+E）	5,288,743

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 1,303,235 万元，截至 2012 年 12 月 31 日累计银行按揭担保余额为 3,125,998 万元。

（三） 其他重大合同

1、重大土地出让及合作开发合同

(单位：万元)

序号	合同性质	项目名称	地块名称	合同主体	出让方	签约日期	签约金额
1	国土出让合同	上海保利徐汇滨江项目	上海市徐汇区 201204256889431062 号地块	上海保利建锦房地产有限公司、信保（天津）股权投资基金管理有限公司	上海市徐汇区规划和土地管理局	2012 年 10 月 10 日	450000
2		北京保利亦庄项目	北京市大兴区亦庄新城 X1-1A 组团 B03R1-1、B03R1-2 号地块	北京融创恒基地产有限公司和保利（北京）房地产开发有限公司联合体	北京市国土资源局	2012 年 10 月 31 日	308000
3		佛山保利新城项目	佛山市佛山新城佛（挂）2012-001 号地块	佛山市保利鑫诚房地产开发有限公司	佛山市国土资源和城乡规划局	2012 年 5 月 10 日	187000
4		珠海保利唐家湾项目	珠海市唐家湾珠国土储 2012-13 号地块	珠海保利天悦投资控股有限公司	珠海市国土资源局	2012 年 12 月 24 日	173737
5		武汉保利公园九里	武汉市洪山区 G0030010029、G0030010032、G0030020050 号地块	武汉保利康桥房地产开发有限公司	武汉市国土资源和规划局	2012 年 4 月 15 日	139310
6		北京保利生物医药基地项目	北京市大兴区生物医药基地东配套区 12 号地北侧、15 号地块	保利（北京）房地产开发有限公司和北京首都开发股份有限公司联合体	北京市国土资源局	2012 年 10 月 31 日	138000
7		福州保利西江林语	福州市仓山区 2012-06 号地块	保利（福建）房地产投资有限公司	福州市国土资源局	2012 年 11 月 15 日	136000
8		重庆保利爱尚里	重庆市九龙坡区 JL-2-120 号地块	重庆葆成房地产开发有限公司	重庆市国土资源和房屋管理局	2012 年 9 月 6 日	136000
9		沈阳保利香槟花园	沈阳市沈河区 2012-005 号地块	沈阳保利香槟房地产开发有限公司	沈阳市规划和国土资源局	2012 年 9 月 26 日	103505
10		佛山保利三山大道项目	佛山市南海区 GD0116000174、GD0116000175 号地块	佛山保利弘盛房地产开发有限公司	佛山市国土资源和城乡规划局	2012 年 10 月 18 日	94500

2、重大借款合同

(单位：万元)

借款行	借款金额	合同主体	贷款期限	保证方式及保证方
保利财务有限公司	200,000	保利房地产（集团）股份有限公司	2012.04.20-2014.04.20	信用
建设银行	120,000	北京保利兴房地产开发有限公司	2012.03.23-2015.03.23	抵押
中国银行、建设银行银团	120,000	北京保利营房地产开发有限公司	2012.06.15-2015.06.14	保证加抵押，保利房地产（集团）股份有限公司
工商银行	100,000	保利房地产（集团）股份有限公司	2012.07.17-2015.07.16	保证加抵押，保利华南实业有限公司
交通银行	100,000	保利房地产（集团）股份有限公司	2012.06.27-2015.06.26	抵押
中国银行	90,000	上海保利建臻房地产有限公司	2012.03.28-2015.03.27	抵押
中信银行	80,000	保利房地产（集团）股份有限公司	2012.08.28-2015.05.27	抵押
邮储银行	80,000	成都市保华房地产开发有限公司	2012.06.01-2014.11.30	保证加抵押，保利房地产（集团）股份有限公司
中国银行	80,000	保利（珠海）房地产开发有限公司	2012.02.14-2015.02.13	保证，保利房地产（集团）股份有限公司

八、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。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	是	
	原聘任	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	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	150	0
境内会计师事务所审计年限(年)	5	1

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	0

报告期内,公司改聘了会计师事务所,经公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过,公司(含下属子公司)聘请立信会计师事务所(特殊普通合伙)担任 2012 年度财务和内控审计机构,相关审计费用授权公司经营层根据会计师事务所全年工作量协商确定,大信会计师事务所有限公司不再担任公司审计机构。截至上一个报告期末,大信会计师事务所有限公司已为本公司提供了 5 年审计服务。

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

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

十一、其他重大事项的说明

1、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。同时,为维护公司“08 保利债”债券持有人的合法权益,公司严格落实本期债券的偿债保障措施,截至目前,公司已归集偿债准备金 230050 万元。

2、2010 年因建设银行工作人员涉嫌与社会不法分子串通伪造印鉴、非法挪用保利博高华(武汉)房地产股份有限公司存放于建设银行武汉解放公园路支行账户的资金 9,000 万元,该事项已在 2010 年报中进行了披露。2010 年度追回被查封的 2,000 万元资金已解除查封并收回,尚有 7,000 万元未收回。根据已掌握的事实证据及相关司法文书,该笔存款依法应受到保护。公司一方面采取司法途径追款,另一方面也加强对银行的催款。现因司法机关对涉案人员的刑事审理仍在诉讼过程中,公司存款收回需等待刑事终审判决生效。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

（一）股份变动情况表

1、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	其他	小计	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份	105,099,495	1.77	21,019,899	-126,119,394	-105,099,495	0	0.00
1、国家持股							
2、国有法人持股	105,099,495	1.77	21,019,899	-126,119,394	-105,099,495	0	0.00
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	5,843,229,164	98.23	1,168,645,833	126,119,394	1,294,765,227	7,137,994,391	100.00
1、人民币普通股	5,843,229,164	98.23	1,168,645,833	126,119,394	1,294,765,227	7,137,994,391	100.00
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	0	1,189,665,732	7,137,994,391	100.00

2、股份变动情况说明

(1) 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) 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。

(3) 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 2012 年 7 月 11 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司关于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）。

（二）限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
中国保利集团公司	105,099,495	126,119,394	21,019,899	0	2009 年非公开发行限售 36 个月	2012 年 7 月 16 日

合计	105,099,495	126,119,394	21,019,899	0	/	/
----	-------------	-------------	------------	---	---	---

二、 证券发行与上市情况

（一） 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截至本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

（二） 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

1、2012 年 4 月 26 日，公司 2011 年度股东大会审议通过《关于 2011 年度利润分配及资本公积金转增股本方案的议案》，以 2011 年 12 月 31 日的总股本 5,948,328,659 股为基数，向全体股东实施每 10 股转增 2 股，实施后股本增至 7,137,994,391 股。本方案实施未造成公司资产负债结构的变动。

2、2012 年 7 月 16 日，公司实际控制人中国保利集团公司持有的共计 126,119,394 股有限售条件流通股上市流通。

3、截至 2012 年 12 月 31 日，公司总股本为 7,137,994,391 股，且均为无限售条件流通股。

（三） 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况

（一） 股东数量和持股情况

单位：股

报告期股东总数	97,706 户	年度报告披露日前第 5 个交易日 末股东总数		131,922 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
广东华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	2.09	148,983,000	0	0
中国保利集团公司	国有法人	1.95	139,031,682	0	0
全国社保基金四零七组合	其他	1.41	100,438,764	0	0
国信证券股份有限公司	其他	1.15	81,849,101	0	0
全国社保基金四零二组合	其他	0.83	59,449,351	0	0
朱前记	境内自然人	0.81	57,454,590	0	0
中国人寿保险股份有限公司一分 红—个人分红—005L—FH002 沪	其他	0.80	56,716,856	0	0
张克强	境内自然人	0.69	49,247,000	0	0
交通银行—易方达 50 指数证券投 资基金	其他	0.57	40,764,548	0	0
前十名无限售条件股东持股情况					
股东名称			持有无限售条件股份 的数量	股份种类	
保利南方集团有限公司			3,007,916,449	人民币普通股	
广东华美国际投资集团有限公司			148,983,000	人民币普通股	
中国保利集团公司			139,031,682	人民币普通股	
全国社保基金四零七组合			100,438,764	人民币普通股	
国信证券股份有限公司			81,849,101	人民币普通股	

全国社保基金四零二组合	59,449,351	人民币普通股
朱前记	57,454,590	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002 沪	56,716,856	人民币普通股
张克强	49,247,000	人民币普通股
交通银行—易方达 50 指数证券投资基金	40,764,548	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	本公司第三大股东中国保利集团公司持有本公司第一大股东保利南方集团有限公司 100%的股权；本公司第九大股东张克强持有本公司第二大股东广东华美国际投资集团有限公司 90%的股权；全国社保基金四零七组合和交通银行—易方达 50 指数证券投资基金同为易方达基金管理有限公司管理；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。	

四、控股股东及实际控制人情况

（一）控股股东情况

单位：亿元 币种：人民币

名称	保利南方集团有限公司
单位负责人或法定代表人	张玲
成立日期	1992 年 7 月 9 日
组织机构代码	19047227-8
注册资本	1.005
主要经营业务	房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、自有资金投资与管理、企业管理服务、批发和零售贸易（国家专营专控商品除外）
经营成果	2012 年，实现营业收入 712.03 亿元、利润总额 135.29 亿元、净利润 99.48 亿元，归属于母公司净利润 35.48 亿元。
财务状况	截至 2012 年 12 月 31 日，总资产 2556.11 亿元、净资产 552.56 亿元，归属于母公司净资产 183.26 亿元。
现金流和未来发展战路	2012 年，经营活动产生的现金流量净额为 22.17 亿元，期末现金余额 328.58 亿元。 保利南方集团有限公司致力于打造中国保利集团公司地产主业的融资平台，代表中国保利集团公司行使地产主业上市公司股权市值管理功能，充分发挥融资平台功能，支持地产主业发展。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至 2012 年末，持有保利置业集团有限公司 (00119.HK) 股票约 2.54 亿股，持股比例为 7.03%。

备注：以上财务数据均为未经审计数。

（二）实际控制人情况

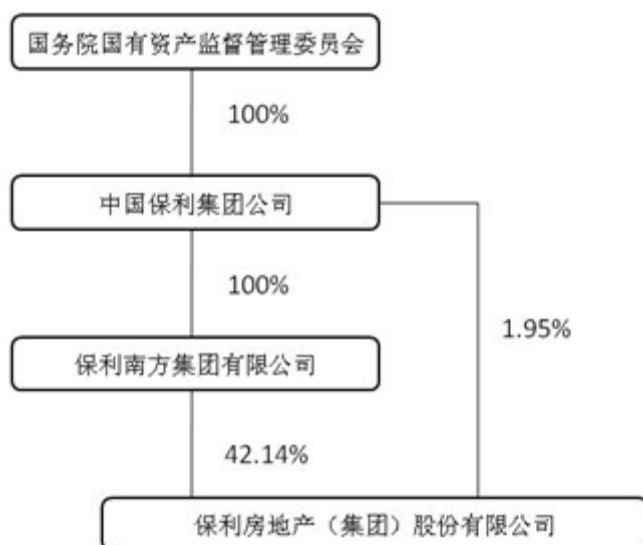
单位：亿元 币种：人民币

名称	中国保利集团公司
单位负责人或法定代表人	张振高
成立日期	1993 年 2 月 9 日
组织机构代码	10001288-5
注册资本	15
主要经营业务	军民品贸易、房地产开发、文化艺术经营、矿产资源领域投资开发、民爆器材生产与爆破服务等五项业务。
经营成果	2012 年，实现营业收入 988.8 亿元，利润总额 187.7 亿元，净利润 136.8 亿元，同比增长分别为 43.7%、28.1%、29.6%；上缴税金 169.6 亿元，同比增长 31.9%。

财务状况	截至 2012 年 12 月 31 日，总资产 3785.6 亿元，净资产 884.0 亿元。
现金流和未来发展战略	2012 年，经营活动产生的现金流量净额 74.29 亿元，期末现金余额为 517.80 亿元。 中国保利集团公司致力于发展成为在主业领域具有行业领先地位、管控能力强、国际化程度高、公司治理优良、具有高度社会责任感、具备可持续发展能力、进入世界 500 强的大型跨国投资控股企业集团。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	通过全资子公司保利（香港）控股有限公司和保利南方集团有限公司合计持有保利置业集团有限公司（00119.HK）48.02%的股份。

备注：以上财务数据均为未经审计数。

1、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

截至本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

六、“08 保利债”债券持有人情况

报告期末债券持有人总数	329 户	
前十名“08 保利债” 债券持有人情况		
公司债券持有人名称	期末持债数量（元）	持有比例（%）
中国人寿保险股份有限公司	733,603,000	17.06
中国人民人寿保险股份有限公司—自有资金	361,000,000	8.40
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
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
太平洋资产管理有限责任公司—太平洋稳健理财一号	147,454,000	3.43

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动及报酬情况

（一）现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额（万元）（税前）
宋广菊	董事长	女	52	2012 年 4 月 26 日	2015 年 4 月 25 日	11,830,000	14,196,000	2,366,000	注 1	280
张振高	董事	男	50	2012 年 4 月 26 日	2015 年 4 月 25 日	0	0	0		-
王小朝	董事	男	59	2012 年 4 月 26 日	2015 年 4 月 25 日	13,709,280	16,451,136	2,741,856	注 1	-
彭碧宏	董事	男	49	2012 年 4 月 26 日	2015 年 4 月 25 日	0	0	0		-
张玲	董事	男	58	2012 年 4 月 26 日	2015 年 4 月 25 日	6,512,460	7,412,000	899,540	注 1、注 2	-
朱铭新	董事、总经理	男	44	2012 年 4 月 26 日	2015 年 4 月 25 日	0	0	0		255
张恒山	独立董事	男	58	2012 年 4 月 26 日	2015 年 4 月 25 日	0	0	0		6
张礼卿	独立董事	男	49	2012 年 4 月 26 日	2015 年 4 月 25 日	0	0	0		6
谭劲松	独立董事	男	48	2012 年 4 月 26 日	2015 年 4 月 25 日	-	0	0	注 3	4
陈凯	监事会主席	男	58	2012 年 4 月 26 日	2015 年 4 月 25 日	7,600,000	8,260,000	660,000	注 1、注 2	222
刘军才	监事	男	47	2012 年 4 月 26 日	2015 年 4 月 25 日	0	0	0		-
余波	职工监事	男	40	2012 年 4 月 26 日	2015 年 4 月 25 日	0	0	0		40
张曦	副总经理兼财务总监	男	50	2012 年 4 月 26 日	2015 年 4 月 25 日	0	0	0		220
刘平	副总经理	男	44	2012 年 4 月 26 日	2015 年 4 月 25 日	4,070,382	4,484,458	414,076	注 1、注 2	221
余英	副总经理	男	50	2012 年 4 月 26 日	2015 年 4 月 25 日	0	0	0		219
陈冬桔	副总经理	女	48	2012 年 4 月 26 日	2015 年 4 月 25 日	0	0	0		219
王健	副总经理	男	40	2012 年 4 月 26 日	2015 年 4 月 25 日	0	0	0		217
胡在新	副总经理	男	43	2012 年 4 月 26 日	2015 年 4 月 25 日	0	0	0		212
吴章焰	副总经理	男	40	2012 年 4 月 26 日	2015 年 4 月 25 日	0	0	0		212
张伟	副总经理	男	37	2012 年 4 月 26 日	2015 年 4 月 25 日	-	0	0	注 3	145
黄海	董事会秘书	男	37	2012 年 4 月 26 日	2015 年 4 月 25 日	-	0	0	注 3	178
魏明海	离任独立董事	男	48	2009 年 3 月 10 日	2012 年 4 月 26 日	0	-	-	注 4	2
岳勇坚	离任副总经理兼董事会秘书	男	37	2009 年 3 月 10 日	2012 年 4 月 26 日	2,637	-	-	注 4	14.24
合计	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

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：截至 2012 年 12 月 31 日，公司离任独立董事魏明海先生和离任副总经理兼董事会秘书岳勇坚先生的离职期限已满半年，其所持公司股票的管理不适用于公司《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》；

注 5：根据公司董事会审定的薪酬体系，宋广菊董事长 2012 年度的报酬总额应为 280 万元，但根据国资委相关要求，2012 年度实际领取薪酬税前 60.50 万元。

董事、监事、高级管理人员的主要工作经历：

(1) 宋广菊女士，本公司董事长，兼任保利南方集团有限公司董事。历任国防科工委、广州军区干部，1993 年进入保利地产工作，历任办公室主任、副总经理、常务副总经理、总经理。

(2) 张振高先生，本公司董事，现任中国保利集团公司董事、总经理，兼任保利科技有限公司董事长，保利能源控股有限公司董事长。历任全国人大常委会办公厅主任科员，保利科技公司秘书、金融部副总经理，香港嵘高贸易有限公司、新海康航业投资有限公司及保兴投资控股有限公司部门经理、助理总经理、董事副总经理，保利香港投资公司董事总经理，中国保利集团公司财务部主任、总会计师，保利南方集团有限公司董事长，保利财务有限公司董事长。

(3) 王小朝先生，本公司董事，现任中国保利集团公司董事，兼任中国保利集团公司一级子公司监事会主席，保利南方集团有限公司董事长。历任澳门兴龙行有限公司董事兼总经理，保利科技有限公司董事兼副总经理，保利通信公司董事长，保利南方集团有限公司董事长，海南洋浦土地开发有限公司总经理，中国保利集团公司副总经理。

(4) 彭碧宏先生，本公司董事，现任中国保利集团公司总会计师，兼任保利财务有限公司董事长。历任中国保利集团公司财务部项目经理、财务会计处处长、财务部主任，保利财务有限公司总经理，保利地产财务总监，中国保利集团公司总经理助理。

(5) 张玲先生，本公司董事，现任保利南方集团有限公司董事、总经理。历任广州军区参谋，广东华顺工贸公司总经理，保利南方总公司总经办主任、总经理助理，广州保利房地产开发公司副总经理，保利南方集团有限公司副总经理。

(6) 朱铭新先生，本公司董事、总经理，兼任保利南方集团有限公司董事。历任保利科技有限公司项目经理，中国保利集团公司项目主管，保利应用技术有限责任公司总经理助理，中国保利集团公司企业经营处处长、项目管理处处长、企业发展部主任，中国保利集团公司职工监事，执业企业法律顾问，本公司副总经理。

(7) 张恒山先生，本公司独立董事，现任中共中央党校政法部主任、教授、博士生导师，兼任国务院学位委员会法学学科评议组成员，中国法理学会常务理事，北京市法理学会副会长，中国社会科学院法学研究所特聘研究员，国际关系学院和合肥工业大学等兼职教授。

(8) 张礼卿先生，本公司独立董事，现任中央财经大学金融学院院长、国际金融研究中心主任、教授、博士生导师，享受国务院政府特殊津贴，入选“新世纪百千万人才工程（国家级）”、教育部“新世纪优秀人才支持计划”、财政部“跨世纪学科带头人”。兼任中国世界经济学会副会长，中国国际金融学会副秘书长，中国金融学会理事，清华大学五道口金融学院学位委员，刘鸿儒金融教育基金会学术委员，亚洲经济专家论坛成员，中国证监会第 12 届发审会委员。

(9) 谭劲松先生，本公司独立董事，现任中山大学管理学院党委书记、教授、博士生导师，兼任全国会计硕士专业学位（MPAcc）教育指导委员会委员，中国审计学会理事，中国内部审计协会理事，广东省注册会计师协会常务理事，宜华地产股份有限公司、新大洲控股股份有限公司、广东冠昊生物科技股份有限公司的独立董事。

(10) 陈凯先生，本公司监事会主席，历任广州保利房地产开发公司部门经理、副总经理，深圳保利城实业有限公司总经理，广州合利物业发展有限公司总经理，上海保利房地产开发有限公司总经理。

(11) 刘军才先生，本公司监事，现任中国保利集团公司办公厅主任，兼任国有企业监事会兼职监事。历任保利房地产开发与工程建筑公司人事部主任、总经理助理兼办公室主任、副总经理，保利（北京）房地产开发有限公司副总经理，中国保利集团公司综合事务部副主任、主任。

(12) 余波先生，本公司职工监事，现任保利西安助理总经理，历任本公司法律事务部业务经理、人力资源中心组织监察部部门经理。

(13) 张曦先生，本公司副总经理兼财务总监，历任保利科技有限公司总会计师、副总经理，保利财务有限公司副总经理、总经理，保利能源控股有限公司董事长。

(14) 刘平先生，本公司副总经理，兼任北京保利董事长，包头保利董事长，河北保利董事长。历任本公司计划审计部经理、总经理助理、董事会秘书。

(15) 余英先生，本公司副总经理，兼任广东保利董事长。历任沈阳市城乡建设委员会副主任，沈阳市规划和国土资源局常务副局长，沈阳奥林匹克体育中心副总指挥。

(16) 陈冬桔女士，本公司副总经理，兼任上海保利董事长，浙江保利董事长。历任本公司计划部经

理、物业产权部经理、销售部经理、助理总经理。

(17) 王健先生，本公司副总经理，历任广州市城市规划自动化中心、广州市城市规划设计所设计部部长、副所长、所长。

(18) 胡在新先生，本公司副总经理，历任本公司销售部经理、营销中心总经理、助理总经理。

(19) 吴章焰先生，本公司副总经理，兼任成都保利董事长，湖南保利董事长。历任武汉保利副总经理，本公司技术部负责人、助理总经理。

(20) 张伟先生，本公司副总经理，历任保利科技有限公司职员，中国保利集团公司综合事务部经理、高级经理、副主任级秘书。

(21) 黄海，本公司董事会秘书，兼任董事会办公室主任和证券事务代表。历任深圳沃发科技发展有限公司金融部业务经理，广州兴达通讯有限公司汕头分公司市场部经理，中山公用科技股份有限公司证券部经理兼证券事务代表。

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

单位：股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股份	报告期股票期权行权股份	股票期权行权价格（元）	期末持有股票期权数量	报告期末市价（元）
宋广菊	董事长	0	380,000	0	0	8.13	456,000	13.60
王小朝	董事	0	380,000	0	0	8.13	456,000	13.60
彭碧宏	董事	0	380,000	0	0	8.13	456,000	13.60
张玲	董事	0	380,000	0	0	8.13	456,000	13.60
朱铭新	董事、总经理	0	560,000	0	0	8.13	672,000	13.60
张曦	副总经理兼财务总监	0	480,000	0	0	8.13	576,000	13.60
刘平	副总经理	0	480,000	0	0	8.13	576,000	13.60
余英	副总经理	0	480,000	0	0	8.13	576,000	13.60
陈冬桔	副总经理	0	480,000	0	0	8.13	576,000	13.60
王健	副总经理	0	480,000	0	0	8.13	576,000	13.60
胡在新	副总经理	0	480,000	0	0	8.13	576,000	13.60
吴章焰	副总经理	0	480,000	0	0	8.13	576,000	13.60
黄海	董事会秘书	0	420,000	0	0	8.13	504,000	13.60
合计	/	0	5,860,000	0	0	/	7,032,000	/

2012年8月3日，经公司第四届董事会第四次会议审议通过，根据公司2011年度利润分配及资本公积金转增股本方案的实施情况，对公司股票期权激励计划的期权数量和行权价格进行了相应调整，具体情况详见2012年8月7日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司第四届董事会第四次会议决议公告》（公告编号2012-031）和《保利房地产（集团）股份有限公司关于调整股票期权激励计划期权数量及行权价格的公告》（公告编号2012-032）。

二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务
宋广菊	中国保利集团公司	党委常委
	保利南方集团有限公司	董事
张振高	中国保利集团公司	董事、总经理
王小朝	中国保利集团公司	董事
	保利南方集团有限公司	董事长
彭碧宏	中国保利集团公司	总会计师

张玲	保利南方集团有限公司	董事、总经理
朱铭新	保利南方集团有限公司	董事
刘军才	中国保利集团公司	办公厅主任

（二）在其他单位任职情况

详见董事、监事、高级管理人员的主要工作经历。

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事报酬由公司股东大会确定，高级管理人员报酬依据董事会审议通过的公司薪酬制度确定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	（1）在本公司专职工作的董事、监事、高级管理人员的薪金标准按其在本公司实际担任的经营管理职务，参照本公司工资制度确定；（2）不在本公司专职工作的董事（除独立董事）、监事不在本公司领取报酬和津贴，因本公司业务发生的正常工作费用，在本公司每年的董事会费或监事会费中支出，董事每年不超过 6 万元，监事每年不超过 3 万元；（3）本公司独立董事由本公司聘任后，每年可领取 6 万元津贴，因本公司业务发生的正常工作费用，在本公司每年的董事会费中支出，每年不超过 6 万元。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	详见董事、监事、高级管理人员相关情况表。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内，公司董事、监事和高级管理人员从公司实际获得的报酬合计 2402.6 万元。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

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。魏明海不再担任公司独立董事。

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。岳勇坚不再担任公司副总经理兼董事会秘书。

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、公司核心技术团队或关键技术人员情况

公司以独特的军旅文化和优秀的企业氛围，汇聚了一大批热衷于房地产事业的优秀人才。公司核心技术团队学习能力强、结构合理、队伍稳定，为公司的长远健康发展奠定了坚实基础。报告期内，公司核心技术团队及关键技术人员情况无重大变动。

六、母公司和主要子公司的员工情况

（一）员工情况

母公司在职工的数量	246
-----------	-----

子公司在职员工的数量	18318
在职员工的数量合计	18564
母公司及子公司需承担费用的离退休职工人数	21
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
建筑设计	748
工程管理	1838
财务管理	590
销售管理	2030
企业管理	398
综合管理	532
商业管理与经营	2419
物业服务	10009
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生以上	1081
本科	3907
大专及其他	13576

（二）薪酬政策

结合国家法律法规、行业特点和企业实际情况，公司建立了市场化的、有竞争力的、绩效导向的薪酬体系：通过调整优化薪酬结构，形成以基薪、绩效、奖金、福利和长期激励相结合的薪酬给付体系，关注激励效率，有效实现关键人才的吸引、激励和保留；对标行业标杆企业，努力实现各类人才的基本薪酬和总薪酬均具有较强的市场竞争力；承认并尊重人才价值，基于人员的岗位价值贡献和绩效差异，建立反映绩效与能力差异的奖酬文化，落实公司长短期战略，提升公司业绩、增强核心竞争力。

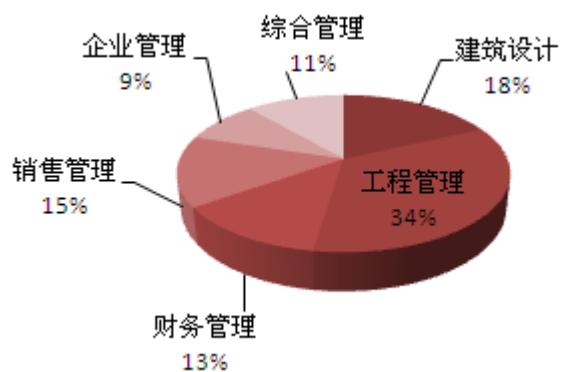
（三）培训计划

公司致力于打造学习型组织，建立了覆盖中高层管理人员、在职员工、新员工的培训体系，搭建了新员工培训、专业培训、通用管理培训、交互式培训、高管培训的五轮驱动架构。公司历来重视新员工培训，使新人尽快融入公司；积极开展通用管理技能培训，提升员工职业素养；推行交互式培训，促进跨部门交叉学习和交流；加强专业培训，提升房地产开发人员专业技能；全面开展中高管培训，探索领导力素质模型，努力实现领导力与专业能力的完美结合。2012年，公司组织了“和你成长”新员工培训、危机公关处理、团队协作与沟通、房地产开发成本与工程管理等培训。

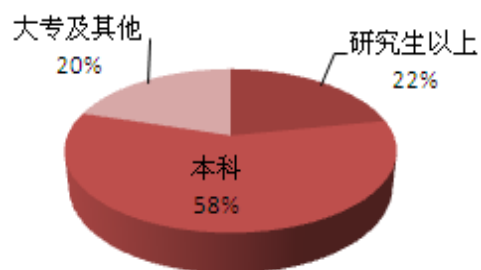
结合公司历年培训的开展情况，公司2013年培训工作重点为：（1）着重加强对中高层管理人员的培训，提升中高层管理技能，更好地配合公司发展战略，提升公司整体营运实力；（2）做好各部门的内部学习，逐步建立学习型团队氛围，树立优秀学习型团队标杆；（3）结合公司项目开发的实践，加强工程、技术等专业干部的培训；（4）建立培训保障制度，将培训结果纳入绩效、晋升等考核，做好培训反馈与结果运用。

（四）专业构成统计图：

报告期末，公司房地产子公司员工总数 2948 人，专业构成如下：

**（五）教育程度统计图：**

报告期末，公司房地产子公司员工总数 2948 人，教育程度构成如下：

**（六）劳务外包情况**

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

第八节 公司治理

一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上交所的有关规定，建立健全规范制度体系，扎实推进各项规范管理，持续完善公司治理结构。报告期内，公司累计召开股东大会 2 次、董事会 17 次、监事会 5 次，完成股票期权激励计划、公司新一届董事会、监事会和高级管理人员的换届等重大事项审议。

报告期内，公司根据广东证监局《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，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，进一步修订完善了《董事会秘书工作细则》，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》和上交所《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，公司从制度建设着手，结合投资者关系工作的实际特点制定了《投资者关系管理制度》，从管理内容及方式、机构设置、实施规范等方面为投资者关系管理工作提供了有力的理论基础，并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，有效开展投资者保护宣传工作。报告期内，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，公司对《公司章程》中关于利润分配的条款进行修订，并进一步制定了《分红管理制度》和《2012-2014 年股东回报规划》，深化公司利润分配管理。

公司始终高度重视内幕信息及知情人登记管理，已于 2010 年制定《内幕信息及知情人管理制度》，并于 2011 年完成修订。报告期内，公司严格落实相关制度规定，从源头抓起，杜绝内幕交易。在广东证监局防控内幕交易专项活动及相关培训指导下，公司从宣传学习、完善登记流程、强化提醒机制等三大方面进一步深化内幕交易防控工作。一是通过编制基础知识手册、案例分析、参与证券监管部门和上市公司协会培训等方式，在全公司范围内大力宣传普及防控内幕交易的基础知识；二是进一步完善内幕信息管理流程和知情人登记办法，针对知情人的类别差异，探索具有针对性和可操作性的管理机制；三是综合运用现代通讯手段强化限制交易期提示，确保交易行为的规范性。报告期内，公司内幕信息保密措施健全得当，知情人登记报备工作规范有序，未发现公司内幕信息泄露、内幕信息知情人利用内幕信息违规买卖公司股票等违法违规情况。

报告期内，公司在广东证监局分类监管评价中获评 A 类等级；在广东证监局举办的辖区普法先进单位评选活动中荣获“2011-2012 年度广东辖区证券期货普法先进单位”。

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2011 年 年度 股东大会	2012 年 4 月 26 日	关于第三届董事会工作报告的议案、关于第三届监事会工作报告的议案、关于 2012 年度投资计划的议案、关于 2011 年度财务决算的议案、关于 2011 年度利润分配及资本公积金转增股本方案的议案、关于 2011 年度报告及摘要的议案、关于董事会换届选举的议案、关于监事会换届选举的议案、关于公司 2012 年度对外担保的议案、关于向中国保利集团公司申请借款及担保的议案、关于《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）》的议案、关于制定公司《股票期权激励计划实施考核办法》的议案、关	全 部 审 议 通 过	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”	2012 年 4 月 27 日

		于制定公司《股票期权激励计划管理办法》的议案、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 年第一次临时股东大会	2012 年 10 月 25 日	关于聘请 2012 年度审计机构的议案、关于制定《分红管理制度》的议案、关于制定《2012-2014 年股东回报规划》的议案、关于修订《公司章程》的议案			2012 年 10 月 26 日

三、董事履行职责情况

（一）董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会出席情况						参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
宋广菊	否	17	13	4	0	0	否	2
张振高	否	17	11	4	2	0	否	1
王小朝	否	17	5	4	8	0	否	1
彭碧宏	否	17	13	4	0	0	否	1
张玲	否	17	11	4	2	0	否	2
朱铭新	否	17	13	4	0	0	否	1
张恒山	是	17	13	4	0	0	否	1
张礼卿	是	17	11	4	2	0	否	2
谭劲松	是	12	7	5	0	0	否	2

年内召开董事会会议次数	17
其中：现场会议次数	11
通讯方式召开会议次数	4
现场结合通讯方式召开会议次数	2

（二）独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

四、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

第九节 内部控制

一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

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，董事长亲自挂帅，于2012年3月全面启动内部控制规范化建设工作。

公司结合内控规范要求和自身经营实际制定了内部控制规范实施工作方案，成立了内控领导小组和工作小组，指定公司审计管理中心为内控建设的专职部门，保障人员和组织配备。同时，为提升内控规范实施工作的质量和效率，公司聘请了德勤华永会计师事务所为公司内部控制建设的咨询机构。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，包括公司本级、所有区域地产专业公司及物业公司，占公司2011年合并财务报表相应指标的95%以上，并基本覆盖全部重点业务领域。

公司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；拟定风险评估标准，编制风险清单，制定风险控制矩阵，对关键控制点等进行记录，与内控指引进行对标。在与咨询机构的密切配合下，报告期内公司已按监管规定完成内控缺陷识别和整改，同时完成了内控应用手册和内控评价手册的编制工作，为内部控制工作的持续开展提供了规范指引。

下阶段，公司将持续深化内部控制体系建设，进一步优化企业管理机制，提升管理的科学性和实效性，加强各职能领域的规范化指导，持续完善内控成果文件，培养内控人才队伍，真正将内部控制作为一项强化企业根基、防控经营风险的重点工作长期、深入地开展下去。

内部控制评价情况详见《保利房地产（集团）股份有限公司 2012 度内部控制评价报告》。

二、 内部控制审计报告的相关情况说明

详见立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《内部控制审计报告》(信会师报字[2013]第 710152 号)。

三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司第三届董事会第五次会议审议通过了《关于制定〈年报信息披露重大差错责任追究制度〉的议案》，对年报信息责任追究做了具体规定，明确了对年报信息披露责任人的问责措施。报告期内，公司各相关部门及人员认真履行职责，未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告更正等年报信息披露重大差错。

第十节 财务报告

公司年度财务报告已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师祁涛、王世恩审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

（一）审计报告（附后）

（二）财务报表（附后）

第十一节 备查文件目录

- 一、 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 二、 会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有文件正文及公告原稿。

董事长：宋广菊
保利房地产（集团）股份有限公司
2013 年 3 月 26 日

保利房地产（集团）股份有限公司

审计报告

信会师报字[2013]第 710156 号

保利房地产（集团）股份有限公司

审计报告及财务报表

（2012 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日止）

	目录	页次
一、	审计报告	1-2
二、	财务报表	
	资产负债表	1-4
	利润表	5-6
	现金流量表	7-8
	所有者权益变动表	9-12
三、	财务报表附注	1-126

审计报告

信会师报字[2013]第 710156 号

保利房地产（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的保利房地产（集团）股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2012 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2012 年度的利润表和合并利润表、2012 年度的现金流量表和合并现金流量表、2012 年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：
（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；
（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞

弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2012 年 12 月 31 日的财务状况以及 2012 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：祁涛

中国·上海

中国注册会计师：王世恩

二〇一三年三月二十三日

保利房地产（集团）股份有限公司
资产负债表
2012 年 12 月 31 日
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注十三	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		7,097,116,519.52	1,857,308,384.78
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	90,222,729.82	72,702,791.65
预付款项		2,355,455,436.57	630,047,701.00
应收利息			
应收股利		16,416,469.00	253,909,003.04
其他应收款	(二)	29,200,630,539.96	29,041,374,150.75
存货		12,507,731,746.06	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		51,267,573,440.93	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	(三)	6,609,465,500.86	5,596,828,027.74
投资性房地产		686,491,730.31	720,172,924.46
固定资产		102,386,474.00	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		5,651,716.11	5,346,285.66
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		2,852,171.09	1,616,785.82
其他非流动资产			
非流动资产合计		7,406,847,592.37	6,427,161,907.45
资产总计		58,674,421,033.30	49,927,156,954.11

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

保利房地产（集团）股份有限公司
资产负债表（续）
2012 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注十三	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		546,990,984.36	434,623,949.42
预收款项		9,371,231,185.78	3,058,861,232.11
应付职工薪酬		11,495,277.35	4,630,437.65
应交税费		-778,571,453.78	-480,942,237.27
应付利息		143,490,410.96	143,490,410.95
应付股利			
其他应付款		14,914,099,048.31	15,646,500,449.84
一年内到期的非流动负债		6,417,408,479.56	3,235,594,740.00
其他流动负债			
流动负债合计		30,626,143,932.54	22,042,758,982.70
非流动负债：			
长期借款		6,816,711,835.00	3,000,406,575.00
应付债券			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		6,816,711,835.00	7,282,819,007.03
负债合计		37,442,855,767.54	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		10,718,421,936.27	11,838,724,864.09
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		811,701,777.25	627,750,361.36
一般风险准备			
未分配利润		2,563,447,161.24	2,186,775,079.93
所有者权益（或股东权益）合计		21,231,565,265.76	20,601,578,964.38
负债和所有者权益（或股东权益）总计		58,674,421,033.30	49,927,156,954.11

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

保利房地产（集团）股份有限公司
合并资产负债表
2012年12月31日
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	(一)	32,672,702,564.71	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	(二)	450,000.00	300,000.00
应收账款	(三)	1,880,283,617.10	1,057,645,022.59
预付款项	(四)	16,418,546,908.33	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)	2,512,219,395.55	4,128,675,144.80
买入返售金融资产			
存货	(六)	189,643,823,082.97	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		243,128,025,568.66	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	(七)	1,350,794,240.14	986,581,400.71
投资性房地产	(八)	4,717,957,237.12	4,801,205,507.65
固定资产	(九)	1,378,431,326.74	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	(十)	10,865,134.46	10,208,094.19
开发支出			
商誉	(十一)	10,342,507.30	10,342,507.30
长期待摊费用	(十二)	36,575,772.80	11,340,866.20
递延所得税资产	(十三)	535,625,795.02	263,697,755.35
其他非流动资产			
非流动资产合计		8,040,592,013.58	7,023,177,762.09
资产总计		251,168,617,582.24	195,014,565,272.62

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

保利房地产（集团）股份有限公司
合并资产负债表（续）
2012 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注五	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	（十五）	1,348,000,000.00	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	（十六）	12,792,887,608.57	9,544,920,135.41
预收款项	（十七）	90,547,363,466.08	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	（十八）	94,122,306.35	56,960,440.72
应交税费	（十九）	-4,084,597,633.60	-3,951,925,458.72
应付利息	（二十）	151,141,842.94	143,490,410.95
应付股利	（二十一）	6,158,426.00	44,210,308.70
其他应付款	（二十二）	15,292,027,631.39	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	（二十三）	24,324,029,407.39	11,802,030,714.60
其他流动负债			
流动负债合计		140,471,133,055.12	98,585,942,340.95
非流动负债：			
长期借款	（二十四）	55,850,413,333.13	49,979,786,059.93
应付债券	（二十五）		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	（十三）	67,550,710.19	102,014,654.45
其他非流动负债			
非流动负债合计		55,917,964,043.32	54,364,213,146.41
负债合计		196,389,097,098.44	152,950,155,487.36
所有者权益（或股东权益）：			
股本	（二十六）	7,137,994,391.00	5,948,328,659.00
资本公积	（二十七）	10,776,925,472.63	11,897,228,400.45
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	（二十八）	811,701,777.25	627,750,361.36
一般风险准备			
未分配利润	（二十九）	23,758,309,752.50	16,782,918,271.70
外币报表折算差额		1,449,354.82	1,434,923.40
归属于母公司所有者权益合计		42,486,380,748.20	35,257,660,615.91
少数股东权益		12,293,139,735.60	6,806,749,169.35
所有者权益（或股东权益）合计		54,779,520,483.80	42,064,409,785.26
负债和所有者权益（或股东权益）总计		251,168,617,582.24	195,014,565,272.62

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

保利房地产（集团）股份有限公司
利润表
2012 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注十三	本期金额	上期金额
一、营业收入		2,361,370,940.29	1,408,398,420.73
减：营业成本	（四）	1,591,071,765.66	792,850,540.90
营业税金及附加		480,060,571.52	215,231,293.91
销售费用		130,127,693.19	67,873,231.52
管理费用		179,956,195.20	59,920,490.13
财务费用		-147,075,209.40	50,955,799.49
资产减值损失		1,606,064.01	599,407.66
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）	1,672,880,850.57	1,303,871,954.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		82,464,084.02	21,951,733.17
二、营业利润（亏损以“-”填列）		1,798,504,710.68	1,524,839,611.88
加：营业外收入		59,793,872.53	68,293,885.07
减：营业外支出		4,016,800.09	5,963,972.09
其中：非流动资产处置损失		55,359.61	5,373.20
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,854,281,783.12	1,587,169,524.86
减：所得税费用		14,767,624.23	65,971,304.69
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,839,514,158.89	1,521,198,220.17
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		2,028.00	
七、综合收益总额		1,839,516,186.89	1,521,198,220.17

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

保利房地产（集团）股份有限公司
合并利润表
2012 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入	(三十)	68,905,756,710.27	47,036,222,186.18
其中：营业收入		68,905,756,710.27	47,036,222,186.18
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	(三十)	55,923,551,361.24	37,053,942,947.98
其中：营业成本		43,972,081,799.46	29,536,802,590.39
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	(三十一)	8,120,267,006.74	5,073,378,235.80
销售费用	(三十二)	1,645,610,859.05	1,252,532,651.85
管理费用	(三十三)	1,222,704,124.65	750,334,697.83
财务费用	(三十四)	892,093,421.02	390,274,058.59
资产减值损失	(三十六)	70,794,150.32	50,620,713.52
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	(三十五)	411,368,972.97	-18,188,191.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		400,210,811.42	-20,180,911.17
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		13,393,574,322.00	9,964,091,046.45
加：营业外收入	(三十七)	189,444,545.43	154,070,523.11
减：营业外支出	(三十八)	50,891,907.42	44,069,467.95
其中：非流动资产处置损失		100,774.77	4,593,520.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		13,532,126,960.01	10,074,092,101.61
减：所得税费用	(三十九)	3,553,528,684.65	2,706,891,605.76
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		9,978,598,275.36	7,367,200,495.85
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润		8,438,233,558.38	6,530,945,957.44
少数股东损益		1,540,364,716.98	836,254,538.41
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	(四十)	1.18	0.91
（二）稀释每股收益	(四十)	1.18	0.91
七、其他综合收益	(四十一)	16,459.42	1,742,633.08
八、综合收益总额		9,978,614,734.78	7,368,943,128.93
归属于母公司所有者的综合收益总额		8,438,250,017.80	6,532,688,590.52
归属于少数股东的综合收益总额		1,540,364,716.98	836,254,538.41

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

保利房地产（集团）股份有限公司
现金流量表
2012 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	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	8,627,247,899.97	2,891,940,064.67
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	87,638,373,024.83	59,245,426,193.16
经营活动现金流入小计	96,265,620,924.80	62,137,366,257.83
购买商品、接受劳务支付的现金	3,184,628,291.13	1,850,005,803.02
支付给职工以及为职工支付的现金	67,757,067.24	74,292,554.92
支付的各项税费	953,171,136.27	581,988,602.44
支付其他与经营活动有关的现金	89,064,683,238.82	62,123,989,427.75
经营活动现金流出小计	93,270,239,733.46	64,630,276,388.13
经营活动产生的现金流量净额	2,995,381,191.34	-2,492,910,130.30
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	70,264,029.34	
取得投资收益所收到的现金	1,505,933,910.15	1,042,791,964.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,700.00	200.00
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	1,576,201,639.49	1,042,792,164.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,864,295.46	8,852,634.54
投资支付的现金	782,460,000.00	255,883,838.55
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		551,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	791,324,295.46	815,736,473.09
投资活动产生的现金流量净额	784,877,344.03	227,055,690.98
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	7,045,000,000.00	3,537,000,000.00
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	7,045,000,000.00	3,537,000,000.00
偿还债务支付的现金	3,340,694,740.00	2,190,998,685.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,207,947,002.88	1,716,707,276.54
支付其他与筹资活动有关的现金	36,808,657.75	23,808,699.80
筹资活动现金流出小计	5,585,450,400.63	3,931,514,661.34
筹资活动产生的现金流量净额	1,459,549,599.37	-394,514,661.34
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	5,239,808,134.74	-2,660,369,100.66
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	7,097,116,519.52	1,857,308,384.78

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

保利房地产（集团）股份有限公司
合并现金流量表
2012 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注五	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		87,557,529,285.76	66,038,279,695.29
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(四十二)	9,908,086,904.28	4,206,708,924.31
经营活动现金流入小计		97,465,616,190.04	70,244,988,619.60
购买商品、接受劳务支付的现金		74,198,622,524.73	62,562,504,314.31
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		1,455,948,827.21	1,079,317,954.10
支付的各项税费		13,592,645,832.38	11,311,655,780.29
支付其他与经营活动有关的现金	(四十二)	5,125,817,730.73	3,213,418,026.87
经营活动现金流出小计		94,373,034,915.05	78,166,896,075.57
经营活动产生的现金流量净额		3,092,581,274.99	-7,921,907,455.97
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		177,932,000.00	9,000,000.00
取得投资收益所收到的现金		2,503,893.11	1,992,719.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回		344,618.93	417,836.31
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		27,396,996.48	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		208,177,508.52	11,410,555.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付		71,230,460.64	48,585,512.62
投资支付的现金		300,000.00	101,234,501.67
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		130,457,552.38	309,436,530.50
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		201,988,013.02	459,256,544.79
投资活动产生的现金流量净额		6,189,495.50	-447,845,989.06
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		4,082,638,747.06	3,694,897,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,082,638,747.06	3,694,897,000.00
取得借款收到的现金		46,263,880,000.00	36,916,192,026.25
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		50,346,518,747.06	40,611,089,026.25
偿还债务支付的现金		31,941,893,910.10	27,768,791,854.22
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,852,543,669.14	5,348,378,486.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		231,699,622.79	141,908,943.55
支付其他与筹资活动有关的现金	(四十二)	226,394,541.16	100,496,646.21
筹资活动现金流出小计		39,020,832,120.40	33,217,666,986.43
筹资活动产生的现金流量净额		11,325,686,626.66	7,393,422,039.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		2,961,731.53	-2,498,492.24
五、现金及现金等价物净增加额		14,427,419,128.68	-978,829,897.45
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		32,580,034,779.81	18,152,615,651.13

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

保利房地产（集团）股份有限公司
所有者权益变动表
2012 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

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	-1,120,302,927.82			183,951,415.89		376,672,081.31	629,986,301.38
（一）净利润							1,839,514,158.89	1,839,514,158.89
（二）其他综合收益		2,028.00						2,028.00
上述（一）和（二）小计		2,028.00					1,839,514,158.89	1,839,516,186.89
（三）所有者投入和减少资本		69,360,776.18						69,360,776.18
1．所有者投入资本								
2．股份支付计入所有者权益的金额		69,360,776.18						69,360,776.18
3．其他								
（四）利润分配					183,951,415.89		-1,462,842,077.58	-1,278,890,661.69
1．提取盈余公积					183,951,415.89		-183,951,415.89	
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	10,718,421,936.27			811,701,777.25		2,563,447,161.24	21,231,565,265.76

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

保利房地产（集团）股份有限公司

所有者权益变动表（续）

2012 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

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			152,119,822.02		394,467,625.56	546,587,447.58
（一）净利润							1,521,198,220.17	1,521,198,220.17
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							1,521,198,220.17	1,521,198,220.17
（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					152,119,822.		-1,126,730,594	-974,610,772.59
1．提取盈余公积					152,119,822.02		-152,119,822.02	
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			627,750,361.36		2,186,775,079.93	20,601,578,964.38

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

保利房地产（集团）股份有限公司
合并所有者权益变动表
2012 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

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	-1,120,302,927.82			183,951,415.89		6,975,391,480.80	14,431.42	5,486,390,566.25	12,715,110,698.54
(一) 净利润							8,438,233,558.38		1,540,364,716.98	9,978,598,275.36
(二) 其他综合收益		2,028.00						14,431.42		16,459.42
上述(一)和(二)小计		2,028.00					8,438,233,558.38	14,431.42	1,540,364,716.98	9,978,614,734.78
(三) 所有者投入和减少资本		69,360,776.18							4,161,071,272.06	4,230,432,048.24
1. 所有者投入资本									4,161,071,272.06	4,161,071,272.06
2. 股份支付计入所有者权益的金额		69,360,776.18								69,360,776.18
3. 其他										
(四) 利润分配					183,951,415.89		-1,462,842,077.58		-215,045,422.79	-1,493,936,084.48
1. 提取盈余公积					183,951,415.89		-183,951,415.89			
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		-215,045,422.79	-1,493,936,084.48
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	10,776,925,472.63			811,701,777.25		23,758,309,752.50	1,449,354.82	12,293,139,735.60	54,779,520,483.80

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

保利房地产（集团）股份有限公司
合并所有者权益变动表（续）
2012 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

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	-1,382,398,561.49			152,119,822.02		5,404,215,362.83	1,742,633.08	4,495,708,515.89	10,044,079,001.33
（一）净利润							6,530,945,957.44		836,254,538.41	7,367,200,495.85
（二）其他综合收益								1,742,633.08		1,742,633.08
上述（一）和（二）小计							6,530,945,957.44	1,742,633.08	836,254,538.41	7,368,943,128.93
（三）所有者投入和减少资本		-9,707,332.49							3,824,175,547.03	3,814,468,214.54
1．所有者投入资本									3,824,175,547.03	3,824,175,547.03
2．股份支付计入所有者权益的金额										
3．其他		-9,707,332.49								-9,707,332.49
（四）利润分配					152,119,822.02		-1,126,730,594.61		-164,721,569.55	-1,139,332,342.14
1．提取盈余公积					152,119,822.02		-152,119,822.02			
2．提取一般风险准备										
3．对所有者（或股东）的分配							-974,610,772.59		-164,721,569.55	-1,139,332,342.14
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	11,897,228,400.45			627,750,361.36		16,782,918,271.70	1,434,923.40	6,806,749,169.35	42,064,409,785.26

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

保利房地产（集团）股份有限公司 二零一二年度财务报表附注

一、 公司的基本情况

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

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

2005 年 12 月，公司以截止 2005 年 6 月 30 日公司总股本 20,000 万股为基数，每 10 股派发 5 股股票股利，同时每 10 股以资本公积金转增 5 股。经本次派发红股及资本公积金转增股本后公司股本从 20,000 万元增加至 40,000 万元，折合 40,000 万股。2006 年 3 月，公司更名为“保利房地产（集团）股份有限公司”。

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

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

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

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

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

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

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

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

2012 年 6 月 18 日，公司以 2011 年 12 月 31 日股本为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 2 股，共计向全体股东转增 1,189,665,732 股，本次转增后总股本为 7,137,994,391.00 股。

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

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

二、 主要会计政策、会计估计和前期差错

（一） 财务报表的编制基础

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

（二） 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2012 年 12 月 31 日的财务状况、2012 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

（三） 会计期间

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

(四) 记账本位币

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。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、 同一控制下企业合并

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

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

2、 非同一控制下的企业合并

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

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

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

(六) 合并财务报表的编制方法

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

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

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

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

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

(七) 现金及现金等价物的确定标准

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

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

(八) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。

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

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

2、 外币财务报表的折算

本公司的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。折算产生的外币

财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

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

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

（九） 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类、确认和计量

金融工具划分为金融资产或金融负债。

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

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

本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债。

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

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

利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

2、 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

3、 金融负债终止确认条件

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

4、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

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

5、 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金

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

持有至到期投资、贷款和应收款项发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

6、 金融资产重分类

尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产主要判断依据：

- （1）没有可利用的财务资源持续地为该金融资产投资提供资金支持，以使该金融资产投资持有至到期；
- （2）管理层没有意图持有至到期；
- （3）受法律、行政法规的限制或其他原因，难以将该金融资产持有至到期；
- （4）其他表明本公司没有能力持有至到期。

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

（十） 应收款项

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

1、 单项金额重大的应收款项坏账准备计提

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

2、按组合计提坏账准备应收款项

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

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

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

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

(十一) 存货

1、存货的分类

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

2、发出存货的计价方法

存货发出时，采取个别认定法确定其发出的实际成本。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

的销售费用以及相关税费后的金额确定。③持有待售的材料等，可变现净值为市场售价。

4、 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品领用按一次摊销法摊销。

(十二) 长期股权投资

1、 投资成本的确定

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

(2) 以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；

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

(4) 投资者投入的长期股权投资，初始投资成本为合同或协议约定的价值；

(5) 非货币性资产交换取得或债务重组取得的，初始投资成本根据准则相关规定确定。

2、 后续计量及损益确认

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

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

长期股权投资具有共同控制、重大影响的采用权益法核算，其他采用成本法核算。

3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

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

4、 减值测试方法及减值准备计提方法

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

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

(十三) 投资性房地产

1、 投资性房地产的种类和计量模式

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

本公司投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

2、 采用成本模式核算政策

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

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

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

(十四) 固定资产

1、 固定资产确认条件

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

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

2、 固定资产分类和折旧方法

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

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-40	4	2.40-4.80
运输工具	5-10	4	9.60-19.20
电子及办公设备	3-5	4	19.20-32.00
其他设备	3-8	4	12.00-32.00

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

固定资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。固定资产的公允价值减去处置费用后净额，如存在公平交易中的销售协议价格，则按照销售协议价格减去可直接归属该资产处置费用的金额确定；或不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去处置费用后的金额确定。

4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：①在租赁期届满时，

租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权；③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

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

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

(十五) 在建工程

1、 在建工程的类别

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

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

3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

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

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

(十六) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

2、 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

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

(十七) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

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

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

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

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

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

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

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

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

4、 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

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

(十八) 商誉及其他资产减值准备的确认方法

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

对商誉，无论是否存在减值迹象，在每个会计年均进行减值测试。在对商誉进行减值测试时，将其账面价值按照合理的方法分配到能够从企业合并的协同效应中受益

的资产组或资产组组合，并对被分配了商誉的资产组或资产组组合每年均进行减值测试。如资产组或资产组组合的可收回金额少于其账面价值，减值损失将首先冲减分配到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，然后再按照该资产组或资产组组合的各项资产的账面价值的比例进行分配。资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

(十九) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括车位使用费、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。

(二十) 预计负债

1、预计负债的确认标准

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

2、计负债的计量方法

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

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

(二十一) 股份支付及权益工具

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

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；

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

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

（二十二） 收入

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

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

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

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

（4）其他收入：

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

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

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

（二十三） 政府补助

1、 类型

政府补助主要包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

2、 会计处理

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

(二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债的确认：

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

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

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

(二十五) 持有待售资产

1、 持有待售资产确认标准

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

2、 持有待售资产的会计处理方法

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

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

(二十六) 主要会计政策、会计估计的变更

1、 会计政策变更

无。

2、 会计估计变更

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。

(二十七) 前期会计差错更正

无。

三、 税项

(一) 公司主要税种和税率

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

(二) 税收优惠及批文

无。

四、 企业合并及合并财务报表

（本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币万元。）

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。

子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

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

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

(一) 子公司情况

1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实 际出资 额	实质上构成对公 司净投资的其他项 目余额	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否 合并 报表	少数股东权 益	少数股东权益中用 于冲减少数股东损 益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东 分担的本期亏损超过少数股东在该子公司 期初所有者权益中所享有份额后的余额
1-1.保利广州房地产开发有限公司（“保利广州”）	控 股 子 公司	广州市	房地 产 开 发	2000	房 地 产 开 发、经营等	1020		51	51	是	101,263.78		
1-2.广州保利荔城房地产开发 有限公司(“保利荔城”)	控 股 子 公司	广州市	房地 产 开 发	1000	房 地 产 开 发、经营等	1000		100	100	是			

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
1-3 中山祥誉实业有限公司(“中山祥誉”)	控股子公司	中山市	房地产开发	10000	房地产开发、经营等	10000		100	100	是			
2.保利增城房地产开发有限公司(“保利增城”)	全资子公司	广州市	房地产开发	5000	房地产开发经营等	5000		100	100	是			
3-1.广东保利房地产开发有限公司(“广东保利”)	全资子公司	广州市	房地产开发	20000	房地产开发与经营等	20000		100	100	是			
3-2.广州越禾房地产开发有限公司(“广东越禾”)	控股子公司	广州市	房地产开发	70000	房地产开发、经营等	35000		50	50	是	35,000.00		
3-3.珠海保利天悦投资控股有限公司(“珠海天悦”)	全资子公司	珠海市	房地产开发	48000	房地产开发经营等	48000		100	100	是			
4.广州科学城保利房地产有限公司(“科学城”)	全资子公司	广州市	房地产开发	5000	房地产开发、经营等	6015.6		100	100	是			
5.保利(东莞)房地产开发有限公司(“保利东莞”)	全资子公司	东莞市	房地产开发	5000	房地产开发与经营等	5000		100	100	是			
6.保利(东莞)投资有限公司(“东莞投资”)	控股子公司	东莞市	房地产开发	10000	房地产开发与经营等	8000		80	80	是	1,926.58		
7、保利(珠海)房地产开发有限公司(“珠海保利”)	全资子公司	珠海市	房地产开发	5000	房地产开发与经营等	5000		100	100	是			
8.保利(中山)房地产开发有限公司(“中山保利”)	全资子公司	中山市	房地产开发	5000	房地产开发与经营等	5000		100	100	是			
9.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	HKD100	房地产销售及租赁代理	HKD100		100	100	是			

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
			代理		业务等								
10-1.广州市保利国贸投资有限公司 (“保利国贸”)	控股子公司	广州市	房地产开发	10000	房地产开发经营等	5100		51	51	是	40,264.46		
10-2.广州市保利世贸物业管理有限公司 (“世贸物业”)	控股子公司	广州市	物业管理	100	物业管理等	100		100	100	是			
11.广州市琶洲投资有限公司 (“琶洲投资”)	控股子公司	广州市	房地产开发	13513.51	房地产开发与经营等	8000		59.2	59.2	是	255,059.09		
12-1.保利（沈阳）房地产开发有限公司 (“保利沈阳”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	10000	房地产开发等	6000		60	60	是	23,300.16		
12-2.沈阳保利溪岸房地产开发有限公司 (“沈阳溪岸”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	5000	房地产开发、销售等	2550		51	51	是	3,396.79		
13.沈阳保利香槟房地产开发有限公司 (“沈阳香槟”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	67000	房地产开发、经营等	36850		55	55	是	29,981.54		
14-1.辽宁保利房地产开发有限公司 (“辽宁保利”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	10000	房地产开发、商品房销售等	10000		100	100	是			
14-2.沈阳保利溪湖房地产开发有限公司 (“沈阳溪湖”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	5000	房地产开发、商品房销售等	5000		100	100	是			
15-1.保利（营口）房地产开发有限公司 (“保利营口”)	控股子公司	营口市	房地产开发	5000	房地产开发与经营等	4750		95	95	是	319.20		

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
15-2.大连保利红旗房地产开发有限公司（“大连红旗”）	控股子公司	大连市	房地产开发	5000	房地产开发与经营等	2500		50	50	是	859.26		
15-3.沈阳恒富房地产开发有限公司（“沈阳恒富”）	全资子公司	沈阳市	房地产开发	27687	房地产开发与经营	27687		100	100	是			
15-4.大连滨港房地产开发有限公司（“大连滨港”）	全资子公司	大连市	房地产开发	10000	房地产开发与经营等	10000		100	100	是			
16-1.保利（大连）房地产开发有限公司（“保利大连”）	全资子公司	大连市	房地产开发	10000	房地产开发与经营等	10000		100	100	是			
16-2.大连保利会展管理有限公司（“大连会展”）	全资子公司	大连市	展览展示服务	50	展览展示服务等	50		100	100	是			
17-1.保利（长春）恒富房地产开发有限公司（“长春恒富”）	全资子公司	长春市	房地产开发	5000	房地产开发与经营等	5000		100	100	是			
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	5000	房地产开发经营	5000		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	5000	房地产开发、经营等	5000		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	1000	房地产开发与经营等	1000		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	5000	房地产开发、经营等	4000		80	80	是	981.88		
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	30000	房地产开发、商品房	30493.24		100	100	是			

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
					销售等								
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	1000	房地产开发与经营	1000		100	100	是			
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	1000	房地产开发与经营	1000		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	1000	房地产开发与经营	900		90	90	是	-68.01		
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	10000	房地产开发与经营等	9000		90	90	是	900.30		
18-6-1.北京保利安平养老产业投资管理有限公司(“北京安平”)	控股子公司	北京市	投资管理	2000	投资管理、投资咨询	1020		51	51	是	735.21		
18-6-2.北京市海淀区和熹会老年公寓(“北京和熹会”)	全资子公司	北京市	老年人康复服务	100	老年人文化娱乐、康复服务等	100		100	100	是			
18-7.北京保利融创房地产开发有限公司(“北京保利融创”)	控股子公司	北京市	房地产开发	200000	房地产开发、销售商品房等	101000		50.5	50.5	是	98,850.82		
18-8.北京保利首开兴泰置业有限公司(“北京保利首开”)	控股子公司	北京市	房地产开发	50000	房地产开发、物业管理等	25500		51	51	是	24,478.17		

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
19-1.上海保利房地产开发有限公司（“上海保利”）	控股子公司	上海市	房地产开发	10000	房地产开发、经营等	6087		61	61	是	4,545.56		
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	1000	房地产开发经营等	1000		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	5000	房地产开发、经营等	5000		100	100	是			
20-2.上海保利建璜房地产有限公司（“上海建璜”）	全资子公司	上海市	房地产开发	5000	房地产开发、经营等	5000		100	100	是			
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	5000	房地产开发、经营等	5000		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	10000	房地产开发、经营等	10000		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	5000	房地产开发、经营等	5000		100	100	是			
20-6.上海保利建缙投资咨询有限公司（“上海建缙”）	全资子公司	上海市	商业开发	100	房地产开发、经营等	100		100	100	是			
20-7.上海保利建昊商业投资有限公司（“上海建昊”）	全资子公司	上海市	房地产开发	10000	房地产开发、经营等	10000		100	100	是			
20-8.嘉善安平养生置业有限公司（“嘉善置业”）	控股子公司	嘉兴市	房地产开发	1000	房地产开发、经营等	700		70	70	是	119.00		
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	10000	房地产开发、经营等	10000		100	100	是			

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
20-10. 上海保利建融房地产有限公司 (“上海建融”)	全资子公司	上海市	房地产开发	1000	房地产开发、经营等	1000		100	100	是			
20-11.上海保利建熹房地产有限公司 (“上海建熹”)	控股子公司	上海市	房地产开发	100000	房地产开发、经营等	10200		51	51	是	9,799.57		
20-12.上海保利泓融房地产有限公司 (“上海泓融”)	控股子公司	上海市	房地产开发	163000	房地产开发与经营等	10200		51	51	是	79,759.80		
20-13.上海保利建颖房地产有限公司 (“上海建颖”)	控股子公司	上海市	房地产开发	10000	房地产开发、经营等	1020		51	51	是	977.67		
21-1.上海保利建霖房地产有限公司 (“上海建霖”)	全资子公司	上海市	房地产开发	10000	房屋开发经营等	10000		100	100	是			
21-2.上海保利建锟房地产有限公司 (“上海建锟”)	全资子公司	上海市	房地产开发	10000	房地产开发、经营等	10000		100	100	是			
21-3.上海保利建瑾房地产有限公司 (“上海建瑾”)	全资子公司	上海市	房地产开发	10000	房地产开发、经营等	10000		100	100	是			
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	10000	房地产开发经营、物业管理等	10000		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	5000	房地产开发经营	5000		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	5000	房地产开发经营	5000		100	100	是			

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
22-3.保利（佛山）酒店有限公司（“佛山酒店”）	全资子公司	佛山市	酒店管理	100	旅业、餐饮、酒店管理服务	100		100	100	是			
22-4.佛山保利房地产开发有限公司（“佛山保利”）	全资子公司	佛山市	房地产开发	2000	房地产开发经营	2000		100	100	是			
22-5.佛山保利正高房地产开发有限公司（“佛山正高”）	控股子公司	佛山市	房地产开发	1000	房地产开发经营	600		60	60	是	256.12		
22-6.佛山保利恒顺置业有限公司（“佛山恒顺”）	控股子公司	佛山市	房地产开发	30000	房地产开发经营	15300		51	51	是	14,476.85		
22-7.佛山市保利恒信房地产有限公司（“佛山恒信”）	控股子公司	佛山市	房地产开发	30000	房地产开发经营	15300		51	51	是	13,901.17		
22-8.佛山南海保利海荣投资有限公司（“南海海荣”）	控股子公司	佛山市	房地产开发	80000	房地产开发经营等	9600		60	60	是	31,778.96		
22-9.佛山市保利鑫诚房地产开发有限公司（“佛山鑫诚”）	控股子公司	佛山市	房地产开发	20000	房地产经营、物业管理等	10000		50	50	是	9,802.77		
22-10.佛山保利弘盛房地产开发有限公司（“佛山弘盛”）	控股子公司	佛山市	房地产开发	10000	房地产开发经营等	1020		51	51	是	977.86		
22-11.江门保利宏信房地产开发有限公司（“江门宏信”）	控股子公司	江门市	房地产开发	10000	房地产开发经营等	1000		50	50	是	997.65		
22-12.江门保利滨江新城开发有限公司（“江门滨江”）	控股子公司	江门市	房地产开发	5000	房地产开发经营等	1000		100	100	是			

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
23-1.保利(重庆)投资实业有限公司 (“重庆投资”)	全资子公司	重庆市	房地产开发	10000	项目投资等	10000		100	100	是			
23-2.重庆保利中汇房地产开发有限公司 (“重庆中汇”)	全资子公司	重庆市	房地产开发	5000	房地产开发经营等	5000		100	100	是			
23-3.重庆葆成房地产开发有限公司 (“重庆葆成”)	控股子公司	重庆市	房地产开发	80000	房地产开发、建设等	40800		51	51	是	38,951.98		
24-1.保利（天津）房地产开发有限公司 (“天津保利”)	全资子公司	天津市	房地产开发	20000	房地产开发等	20000		100	100	是			
24-2.天津保利香槟房地产开发有限公司 (“天津香槟”)	全资子公司	天津市	房地产开发	10000	房地产开发经营等	10000		100	100	是			
24-3.天津保利昆仑房地产开发有限公司 (“天津昆仑”)	全资子公司	天津市	房地产开发	10000	房地产开发经营等	10000		100	100	是			
24-4.天津保利融创投资有限公司 (“天津融创”)	控股子公司	天津市	房地产开发	200000	房地产投资、开发	102000		51	51	是	97,155.84		
25-1.保利（武汉）房地产开发有限公司 (“保利武汉”)	全资子公司	武汉市	房地产开发	10000	房地产开发和商品房销售等	10132		100	100	是			
25-2.武汉保利百合房地产开发有限公司 (“武汉百合”)	全资子公司	武汉市	房地产开发	5000	房地产开发经营	5000		100	100	是			
25-3.黄冈保利房地产开发有限公司 (“黄冈保利”)	全资子公司	黄冈市	房地产开发	2000	房地产开发等	2000		100	100	是			

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
25-4.武汉保利五月花房地产开发有限公司(“武汉五月花”)	全资子公司	武汉市	房地产开发	2000	房地产开发等	2000		100	100	是			
25-5.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	2000	房地产开发等	2000		100	100	是			
25-6.武汉林宇房地产开发有限公司(“武汉林宇”)	控股子公司	武汉市	房地产开发	9803.92	房地产开发等	5000		51	51	是	16,137.64		
25-7.武汉林海房地产开发有限公司(“武汉林海”)	全资子公司	武汉市	房地产开发	5000	房地产开发等	5000		100	100	是			
25-8.武汉保利康桥房地产开发有限公司(“武汉康桥”)	控股子公司	武汉市	房地产开发	10000	房地产开发和商品房销售等	5000		50	50	是	4,562.68		
25-9.武汉保利金谷房地产开发有限公司(“武汉金谷”)	控股子公司	武汉市	房地产开发	5000	房地产开发与销售	4000		80	80	是	980.57		
26.保利博高华(武汉)房地产股份有限公司(“保利博高华”)	控股子公司	武汉市	房地产开发	15000	房屋开发等	10500		70	70	是	4,237.52		
27-1.浙江保利房地产开发有限公司(“浙江保利”)	全资子公司	杭州市	房地产开发	10000	房地产开发经营	10000		100	100	是			
27-2.浙江保利建屹房地产发展有限公司(“杭州建屹”)	全资子公司	杭州市	房地产开发	10000	房地产开发经营	10000		100	100	是			
27-3.杭州保利建嘉房地产开发有限公司(“杭州建嘉”)	全资子公司	杭州市	房地产开发	10000	房地产开发经营	10000		100	100	是			

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
27-4.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	房地产咨询、投资咨询	500		100	100	是			
27-5.杭州保利建锦房地产开发有限公司(“杭州建锦”)	全资子公司	杭州市	房地产开发	10000	房地产开发等	10000		100	100	是			
27-6.慈溪保利建锦房地产开发有限公司(“慈溪保利”)	全资子公司	宁波市	房地产开发	10000	房地产开发经营	10000		100	100	是			
27-7.绍兴保利房地产开发有限公司(“绍兴保利”)	全资子公司	绍兴市	房地产开发	5000	房地产开发与经营等	5000		100	100	是			
28-1.保利(成都)实业有限公司(“保利成都”)	全资子公司	成都市	房地产开发	20000	房地产开发经营	20000		100	100	是	1,491.24		
28-2.成都市新都区保利投资有限公司(“新都保利”)	控股子公司	成都市	房地产开发	10000	房地产开发经营等	9000		90	90	是	6,310.33		
28-3.成都市香槟房地产开发有限公司(“成都香槟”)	全资子公司	成都市	房地产开发	5000	房地产开发经营等	5000		100	100	是			
28-4.保利(成都)房地产开发有限公司(“成都房地产”)	全资子公司	成都市	房地产开发	20000	房地产开发经营	20000		100	100	是			
28-5.成都市保华房地产开发有限公司(“成都保华”)	全资子公司	成都市	房地产开发	10000	房地产开发经营	10000		100	100	是			
28-6.成都市保丰投资有限公司(“成都保丰”)	控股子公司	成都市	房地产开发	10000	房地产开发经营	5100		51	51	是	3,873.85		

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
28-7.保利（德阳）实业有限公司（“保利德阳”）	控股子公司	德阳市	房地产开发	10000	房地产开发经营	5000		50	50	是	4,950.56		
28-8.保利（德阳）房地产开发有限公司（“德阳地产”）	控股子公司	德阳市	房地产开发	10000	房地产开发经营	5000		50	50	是	5,060.18		
28-9.成都保鑫投资有限公司（“成都保鑫”）	全资子公司	成都市	房地产开发	20000	房地产开发经营	20402.18		100	100	是			
28-10.成都保利华阳投资有限公司（“成都华阳”）	全资子公司	成都市	房地产开发	5000	房地产开发与经营等	5000		100	100	是			
28-11.林芝保利旅游发展有限公司（“林芝保利”）	全资子公司	林芝	酒店管理	2000	旅游纪念品销售、酒店管理等	2000		100	100	是			
29.成都市保蓉房地产开发有限公司（“成都保蓉”）	控股子公司	成都市	房地产开发	5000	房地产开发与经营等	2550		51	51	是	45,453.28		
30-1.湖南保利房地产开发有限公司（“湖南保利”）	控股子公司	长沙市	房地产开发	5000	房地产开发经营等	4000		80	80	是	16,929.67		
30-2.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	2000	房地产开发等	1400		70	70	是	600.00		
30-3.长沙金利和泰房地产开发有限公司（“长沙金利和泰”）	控股子公司	长沙市	房地产开发	1000	房地产开发与经营	700		70	70	是	3,698.37		
30-4.长沙南湖广场置业有限公司（“南湖置业”）	控股子公司	长沙市	房地产开发	1000	房地产开发与经营	1000		100	100	是			

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
30-5.岳阳保利置业有限公司（“岳阳保利”）	控股子公司	岳阳市	房地产开发	2000	房地产开发、经营等	2000		100	100	是			
30-6.郴州市乾嘉盛房地产有限公司（“郴州乾嘉盛”）	控股子公司	郴州市	房地产开发	2000	房地产开发经营	2000		100	100	是			
31-1.保利江苏房地产发展有限公司（“保利江苏”）	全资子公司	南京市	房地产开发	10000	房地产开发与经营等	10000		100	100	是			
31-2.江苏保利宁祥房地产有限公司（“江苏宁祥”）	全资子公司	南京市	房地产开发	5000	房地产开发与经营等	5000		100	100	是			
31-3.江苏保利宁晟房地产开发有限公司（“江苏宁晟”）	控股子公司	南京市	房地产开发	10000	房地产开发与经营等	5100		51	51	是	4,339.50		
31-4.保利宁远无锡房地产发展有限公司（“宁远无锡”）	全资子公司	无锡市	房地产开发	2000	房地产开发与经营等	2000		100	100	是			
31-5.保利连云港房地产开发有限公司（“保利连云港”）	全资子公司	连云港市	房地产开发	5000	房地产开发与经营等	5000		100	100	是			
31-6.保利常州房地产发展有限公司（“保利常州”）	全资子公司	常州市	房地产开发	2000	房地产开发与经营等	2000		100	100	是			
32.江苏保利宁远房地产开发有限公司（“江苏宁远”）	控股子公司	南京市	房地产开发	9803.92	房地产开发与经营等	5000		51	51	是	23,337.88		
33.保利安信(青岛)房地产开发有限公司(“青岛安信”)	控股子公司	青岛市	房地产开发	10000	房屋开发等	6400		64	64	是	3,545.31		
34-1.保利（青岛）实业有限公司(“保利青岛”)	全资子公司	青岛市	房地产开发	10000	房地产开发、物业管理	10000		100	100	是			

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
					理等								
34-2.青岛保利广成置业有限公司(“青岛广成”)	全资子公司	青岛市	房地产开发	5000	房地产开发、物业管理等	5000		100	100	是			
34-3.青岛保利广惠置业有限公司(“青岛广惠”)	全资子公司	青岛市	房地产开发	10000	房地产开发、物业管理等	10000		100	100	是			
34-4.青岛保利广源有限公司(“青岛广源”)	全资子公司	青岛市	房地产开发	5000	房地产开发、物业管理等	5000		100	100	是			
35-1.保利(阳江)房地产开发有限公司(“阳江保利”)	全资子公司	阳江市	房地产开发	6000	房地产开发经营等	6000		100	100	是			
35-2.广东保利南海一号文化实业有限公司(“南海一号”)	控股子公司	阳江市	文化展览	6666	旅游服务, 博物馆经营等	3776.04		75.01	75.01	是	1,170.20		
36.保利(海陵岛)房地产开发有限公司(“保利海陵岛”)	全资子公司	阳江市	房地产开发	5000	房地产开发与经营等	5000		100	100	是			
37.保利(西安)房地产开发有限公司(“保利西安”)	控股子公司	西安市	房地产开发	100	房地产开发经营、物业管理等	70		70	70	是	-621.56		
38.陕西保利民东房地产开发有限公司(“陕西民东”)	控股子公司	西安市	房地产开发	20000	房地产开发经营等	10200		51	51	是	9,800.97		

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
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	2700	房地产开发经营等	2700		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	8000	房地产开发等	4400		55	55	是	28,535.10		
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	10000	房地产开发与经营等	10000		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	10000	房地产开发与经营等	10000		100	100	是			
42.保利（福建）房地产投资有限公司（“保利福建”）	全资子公司	福州市	房地产开发	10000	房地产开发、销售等	10000		100	100	是			
43-1.保利（三亚）房地产开发有限公司（“保利三亚”）	全资子公司	三亚市	房地产开发	20000	房地产开发与经营等	20000		100	100	是			
43-2.三亚论坛中心建设有限公司（“三亚论坛”）	控股子公司	三亚市	房地产开发	5000	房地产开发与经营等	2500		50	50	是	2,441.69		
44.三亚保信贤德房地产开发有限公司（“三亚保信”）	控股子公司	三亚市	房地产开发	30000	房地产开发与经营等	15000		50	50	是	14,838.07		
45-1.辽宁富利建筑安装工程有限责任公司（“辽宁富利”）	全资子公司	沈阳市	土木工程建筑	2000	土木工程建筑、建筑设计等	2000		100	100	是			
45-2.大连富利建筑安装工程有限责任公司（“大连富利”）	全资子公司	大连市	土木工程建筑	2000	土木工程建筑、建筑设计等	2000		100	100	是			

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
45-3.吉林富利建筑安装有限公司（“吉林富利”）	全资子公司	长春市	土木工程建筑	2000	土木工程建筑、建筑设计等	2000		100	100	是			
46-1.广州保利商业地产投资管理有限公司（“保利商业”）	全资子公司	广州市	企业管理服务、房地产开发等	10000	房地产开发、中介服务等	10000		100	100	是			
46-2.广州保利酒店管理有限公司（“酒店管理”）	全资子公司	广州市	会所管理	300	酒店管理等	300		100	100	是			
46-3.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	自有物业出租	500	自有物业出租、物业管理等	500		100	100	是			
47-1.保利物业管理有限公司（“保利物业”）	全资子公司	广州市	物业管理	5000	物业管理、室内外装饰等	5000		100	100	是			
47-2.保利（厦门）物业管理有限公司（“厦门物业”）	全资子公司	厦门市	物业管理	50	物业管理等	50		100	100	是			
47-3.保利物业管理（北京）有限公司（“北京物业”）	全资子公司	北京市	物业管理	500	物业管理、家居装饰等	500		100	100	是			
47-4.保利重庆物业管理有限公司（“重庆物业”）	全资子公司	重庆市	物业管理	500	物业管理等	500		100	100	是			
47-5.保利物业管理沈阳有限公司（“沈阳物业”）	控股子公司	沈阳市	物业管理	500	物业管理等	500		100	100	是			

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
47-6.保利（武汉）物业管理有限公司(“武汉物业”)	全资子公司	武汉市	物业管理	508	物业管理等	508		100	100	是			
47-7.浙江保利物业管理有限公司(“浙江物业”)	全资子公司	杭州市	物业管理	500	物业管理等	500		100	100	是			
47-8.保利（包头）物业管理有限公司（“包头物业”）	控股子公司	包头市	物业管理	300	物业管理等	300		100	100	是			
47-9.阳江保利物业管理有限公司(“阳江物业”)	全资子公司	阳江市	物业管理	300	物业管理等	300		100	100	是			
47-10. 江西保利物业管理有限公司(“江西物业”)	全资子公司	南昌市	物业管理	300	物业管理等	300		100	100	是			
47-11.保利（佛山）物业服务服务有限公司（“佛山物业”）	全资子公司	佛山市	物业管理	500	物业管理	500		100	100	是			
47-12.湖南保利物业管理有限公司（“湖南物业”）	控股子公司	长沙市	物业管理	500	物业管理等	500		100	100	是			
47-13.保利（长春）物业服务服务有限公司(“长春物业”)	控股子公司	长春市	物业管理	300	物业管理等	300		100	100	是			
47-14.天津保利大都会物业服务服务有限公司(“天津物业”)	全资子公司	天津市	物业管理	50	物业管理等	50		100	100	是			
47-15.上海保利物业翰物业管理有限公司(“上海物业”)	全资子公司	上海市	物业管理	100	物业管理等	100		100	100	是			
48.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、	USD100	房地产开发、经营、			100	100	是			

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
			管理		管理								

2、 通过同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
重庆保利高尔夫球会有限公司（“重庆高尔夫”）	全资子公司	重庆市	高尔夫球场经营	6000	高尔夫球场经营等	5075.10		100.00	100.00	是			

3、 通过非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
1.广州华储房地产开发有限公司（“华储公司”）	全资子公司	广州市	房地产开发	800	房地产经营、销售等	800		100	100	是			
2.广州天利房地产开发有限公司（“广州天利”）	控股子公司	广州市	房地产开发	11000	房地产开发经营	11071.08		51	51	是	23,251.14		
3.广州金地房地产开发	全资子公司	广州	房地产	1000	房地产开发	3993.97		100	100	是			

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
有限公司(“广州金地”)	公司	市	开发		经营等								
4.广州金诺房地产开发有限公司(“广州金诺”)	控股子公司	广州市	房地产开发	1500	房地产开发	900		60	60	是	13,412.36		
5.广州怡顺房地产开发有限公司(“广州怡顺”)	全资子公司	广州市	房地产开发	USD5,176	房屋开发等	USD5,176		100	100	是			
6.沈阳万怡房产置业有限公司(“沈阳万怡”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	21202.3	房地产开发	21202.3		100	100	是			
7.丹东保利天赐房地产开发有限公司(“丹东保利”)	控股子公司	丹东市	房地产开发	10000	房地产开发、商品房销售等	5100		51	51	是	7,592.66		
8.沈阳广田房地产开发有限公司(“沈阳广田”)	全资子公司	沈阳市	房地产开发	20000	房地产开发经营	20000		100	100	是			
9.长春市轻轨六合房地产开发有限公司(“长春六合”)	控股子公司	长春市	房地产开发	10000	房地产开发经营	8000		80	80	是	6,304.20		
10.北京源鑫房地产开发有限公司(“北京源鑫”)	全资子公司	北京市	房地产开发	2000	房地产开发与经营	2000		100	100	是			
11.北京世博宏业房地产开发有限公司(“北京世博”)	全资子公司	北京市	土木工程建筑	5000	房地产开发经营	5113.32		100	100	是			
12.北京金成华房地产开发有限公司(“金成华”)	控股子公司	北京市	房地产开发	3000	房地产开发等	2550		85	85	是	4,267.75		
13.上海城乾房地产开发有限公司(“上海城乾”)	全资子公司	上海市	房地产开发	22500	房地产开发与经营	27983.36		100	100	是			

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
14.上海建乔房地产有限公司（“上海建乔”）	控股子公司	上海市	房地产开发	2000	房地产开发经营等	1800		90	90	是	360.70		
15.重庆盛创鑫浩房地产开发有限责任公司（“重庆盛创”）	全资子公司	重庆市	房地产开发	2000	房屋开发等	2000		100	100	是			
16.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	10000	房地产开发经营	9000		90	90	是	950.34		
17.成都富通置业有限公司（“成都富通”）	全资子公司	成都市	房地产开发	10000	房地产开发经营	26691.05		100	100	是			
18.成都市保新房地产开发有限公司（“成都保新”）	控股子公司	成都市	房地产开发	10000	房地产开发	5100		51	51	是	4,742.76		
19.成都雅驰置业有限公司（“成都雅驰”）	控股子公司	成都市	房地产开发	7000	房地产开发经营	17164.05		51	51	是	1,711.81		
20.湖南华源房地产开发有限公司（“湖南华源”）	控股子公司	长沙市	房地产开发	800	房地产开发	1800		100	100	是			
21. 南昌瑞达置业有限公司（“南昌瑞达”）	全资子公司	南昌市	房地产开发	10000	房地产开发等	63540		100	100	是			
22.江西金通泰置业有限公司（“江西金通泰”）	控股子公司	南昌市	房地产开发	3000	房地产开发经营、物业管理等	2250		75	75	是	2,946.12		
23-1.南昌铭雅欧洲城实业有限公司（“南昌铭雅”）	控股子公司	南昌市	房地产及体育	USD2500	房地产开发及体育健身中心、旅游	USD1500		60	60	是	23,439.38		

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
					景点开发及餐饮								
23-2.南昌保利物业管理有限公司(“南昌物业”)	控股子公司	南昌市	物业管理	300	物业管理	300		100	100	是			
23-3.南昌雅高实业有限公司(“南昌雅高”)	控股子公司	南昌市	体育场馆管理	60.68	体育场馆及健身活动中心管理	60.68		100	100	是			
24.青岛西海房地产开发有限公司(“青岛西海”)	全资子公司	青岛市	房地产开发	1000	房地产开发、物业管理等	1000		100	100	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	10000	房地产开发与经营等	10000		50	50	是	9,103.67		
26.西安欣荣佳房地产开发有限公司(“西安欣荣佳”)	全资子公司	西安市	房地产开发	2000	房地产开发、经营等	13046		100	100	是			
27.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	40000	土木工程建筑、建筑设计等	43313.73		100	100	是			
28.广州市佳利装饰工程有限公司(“佳利装饰”)	全资子公司	广州市	装饰、设计	2400	室内装修、装饰设计等	3593.57		100	100	是			
29.广州保利数码科技有限公司(“保利数码”)	全资子公司	广州市	小区智能	800	安装小区智能化系统等	850		100	100	是			
30.广州保利地产代理有限公司	全资子公司	广州市	房产销售	1000	房地产代理	1234.79		100	100	是			

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
限公司（“保利代理”）	公司	市	售代理		的房地产中介服务								
31.广州市保利锦汉展览有限公司(“保利锦汉”)	控股子公司	广州市	展览服务	320	展览服务、场地出租等	163.2		51	51	是	4,860.31		
32-1.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	1145.4	建筑工程设计等	1056.78		60	60	是	1,081.12		
32-2.广东重工建设监理有限公司(“重工监理”)	控股子公司	广州市	建设监理	600	建设监理	647.88		100	100	是			

(二) 本公司拥有半数或半数以下表决权而纳入合并范围的子公司

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

(三) 特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：人民币 元

名称	与公司主要业务往来	收益比例	在合并报表内确认的主要资产期末余额	在合并报表内确认的负债期末余额
广州保利紫薇花园项目(注)	合作开发项目	50%	319,540,967.54	163,787,579.60
广州琶州项目部	合作开发项目	80%	9,314,841,627.23	9,560,895,554.15

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

(四) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

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

单位：人民币 元

名称	期末净资产	本期净利润
广东越禾	700,000,000.00	
珠海天悦	480,026,019.82	26,019.82
沈阳香槟	666,256,368.21	-3,743,631.79

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

名称	期末净资产	本期净利润
大连会展	277,154.52	-222,845.48
北京安平	15,004,261.96	-4,995,738.04
北京和熹会	944,021.50	-55,978.50
河北保利	90,030,327.29	-9,969,672.71
北京保利融创	1,996,986,314.03	-3,013,685.97
北京保利首开	499,554,558.24	-445,441.76
上海建熹	199,991,131.56	-8,868.44
上海泓融	1,627,750,940.37	-2,249,059.63
上海建颖	19,952,417.44	-47,582.56
南海海荣	794,473,993.80	-5,526,006.20
佛山鑫诚	196,031,851.38	-3,968,148.62
佛山弘盛	19,956,384.17	-43,615.83
江门宏信	19,953,049.65	-46,950.35
江门滨江	9,969,956.42	-30,043.58
重庆葆成	794,938,333.14	-5,437,013.92
武汉金谷	49,028,289.43	-971,710.57
杭州建锦	99,954,209.50	-45,790.50
成都华阳	49,927,852.47	-72,147.53
林芝保利	20,000,000.00	
郴州乾嘉盛	19,539,536.62	-460,463.38
陕西民东	200,019,831.99	19,831.99
陕西荣安	21,559,431.21	-5,440,568.79
保利福建	99,401,326.66	-598,673.34
保利三亚	198,534,442.51	-1,465,557.49
三亚论坛	48,833,720.90	-1,166,279.10
三亚保信	296,761,447.90	-3,238,552.10
保利商业	99,670,925.01	46,645.07
上海物业	981,079.59	-18,920.41
西安欣荣佳	19,478,896.73	762.11

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

单位：人民币 元

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
沈阳保利盛华房地产开发有限公司（“沈阳盛华”）	29,405,363.28	-1,850,325.14
沈阳盛兴图书城投资开发有限公司（“沈阳盛兴”）	11,871,848.38	1,139,972.19

2012 年 7 月 26 日，公司对外转让所持有沈阳盛华公司 55%股权，以及子公司沈阳盛华公司所持有沈阳盛兴公司 90%股权，处置对价为人民币 3,159.80 万元。公司不再将该两家公司纳入 2012 年 12 月 31 日的合并资产负债表范围，而沈阳盛华公司自 2012 年 1 月 1 日至处置日止的合并经营成果和现金流量仍然反映在本报告。

(五) 本期未发生同一控制下企业合并。

(六) 本期发生的非同一控制下企业合并

1、 本期发生的非同一控制下企业合并的情况

本公司以 2012 年 12 月 3 日为购买日，支付现金人民币 130,460,000.00 元、作为合并成本购买了西安欣荣佳房地产开发有限公司 100% 的权益。合并成本在购买日的总额为人民币 130,460,000.00 元。

购买日的确定依据：

本期合并对价的公允价值采用评估价值，评估方法为重置成本法，无或有负债等。

西安欣荣佳房地产开发有限公司是于 2012 年 4 月 27 日在西安市成立的房地产开发公司，总部位于陕西省西安市，主要从事房地产开发。

2、 被购买方可辨认资产和负债的情况

单位：人民币 元

项目	购买日		上一资产负债表日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
流动资产	452,398,057.01	563,379,922.39		
流动负债	432,919,922.39	432,919,922.39		
净资产	19,478,134.62	130,460,000.00		

单位：人民币 元

被购买方	自购买日至本期期末的收入	自购买日至本期期末的净利润	自购买日至本期期末的经营活动净现金流
西安欣荣佳房地产开发有限公司		762.11	762.11

(七) 本期无出售丧失控制权的股权而减少子公司。

(八) 本期未发生反向购买。

(九) 本期未发生吸收合并。

(十) 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

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 0.81085 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、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

（一）货币资金

1、货币资金按类别列示如下：

项目	期末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币			8,016,631.34			8,593,527.48
小计			8,016,631.34			8,593,527.48
银行存款						
人民币			32,434,511,384.75			18,119,231,883.37
港币	134,779.20	0.81085	109,285.71	184,578.63	0.8107	149,637.90
美元	21,190,166.54	6.2855	133,190,791.79	927,670.12	6.3009	5,845,156.66
小计			32,567,811,462.25			18,125,226,677.93
其他货币资金						
人民币			96,874,471.12			18,795,445.72
小计			96,874,471.12			18,795,445.72
合 计			32,672,702,564.71			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	96,874,471.12	18,795,445.72
合 计	96,874,471.12	18,795,445.72

注：保证金存款中 92,667,784.90 元为保函保证金存款，履约期间使用权受到限制，除此外不存在其他受限、质押的货币资金。

（二）应收票据

应收票据的分类：

种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	450,000.00	300,000.00
商业承兑汇票		
合 计	450,000.00	300,000.00

(三) 应收账款

1、 应收账款账龄分析：

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	1,604,378,747.71	81.06	80,218,937.39	5.00	852,945,336.38	76.61	42,647,266.82	5.00
1-2 年(含 2 年)	230,287,958.99	11.64	11,514,397.95	5.00	188,954,848.37	16.97	9,447,742.42	5.00
2-3 年(含 3 年)	76,069,055.83	3.84	3,803,452.79	5.00	68,120,119.72	6.12	3,406,005.99	5.00
3 年以上	68,510,150.21	3.46	3,425,507.51	5.00	3,290,245.63	0.30	164,512.28	5.00
合计	1,979,245,912.74	100.00	98,962,295.64	5.00	1,113,310,550.10	100.00	55,665,527.51	5.00

2、 应收账款按种类披露

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
2. 按组合计提坏账准备的应收账款：								
组合中按余额百分比法计提坏账准备的应收账款	1,979,245,912.74	100.00	98,962,295.64	5.00	1,113,310,550.10	100.00	55,665,527.51	5.00
组合小计	1,979,245,912.74	100.00	98,962,295.64	5.00	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	1,979,245,912.74	100.00	98,962,295.64	5.00	1,113,310,550.10	100.00	55,665,527.51	5.00

期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	账面余额	计提比例	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	1,604,378,747.71	5.00	80,218,937.39
1-2 年（含 2 年）	230,287,958.99	5.00	11,514,397.95

2-3 年（含 3 年）	76,069,055.83	5.00	3,803,452.79
3 年以上	68,510,150.21	5.00	3,425,507.51
合计	1,979,245,912.74	5.00	98,962,295.64

期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

3、 无本报告期前已全额计提坏账准备或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回的应收账款。

4、 本报告期无实际核销的应收账款。

5、 期末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

6、 应收账款中欠款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款 总额的比例 (%)
1. 广晟有色金属股份有限公司	客户	99,749,999.00	1 年以内	5.04
2. 招商银行股份有限公司广州分行	客户	76,650,000.00	注 1	3.87
3. 交通银行股份有限公司广东省分行	客户	60,594,170.00	注 2	3.06
4. 广州安尚物业管理有限公司	客户	41,882,743.00	1 年以内	2.12
5. 杨勇	客户	14,030,433.00	1-2 年	0.71
合计		292,907,345.00		14.80

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

注 2：应收交通银行股份有限公司广东省分行售房款，其中账龄 1 年以内的金额 11,844,430.00 元，1 至 2 年（含 2 年）的金额为 48,749,740.00 元。

7、期末无应收关联方账款。

8、期末无因金融资产转移而终止确认的应收款项。

9、本年度无全部终止确认的被转移的应收款项情况。

10、本期无以应收款项为标的进行证券化的交易。

（四）预付款项

1、预付款项按账龄列示：

账龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内（含 1 年）	12,137,792,019.68	73.93	10,127,829,659.32	80.73
1-2 年（含 2 年）	3,106,711,609.97	18.92	1,257,998,676.76	10.03
2-3 年（含 3 年）	511,017,988.18	3.11	780,511,417.94	6.22
3 年以上	663,025,290.50	4.04	378,368,062.45	3.02
合计	16,418,546,908.33	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	账面余额	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	1-2 年	拆迁款
2. 大连市土地储备中心	无关联	1,000,000,000.00	1 年以内	土地保证金
3. 广州市浔村实业有限公司	无关联	914,000,000.00	1 年以内	拆迁款
4. 佛山市万科置业有限公司	无关联	814,095,010.00	1 年以内	项目合作款
5. 西安市国土资源局雁塔分局土地储备中心	无关联	761,000,000.00	1 年以内	拆迁款
合计		4,589,095,010.00		

3、期末预付款项中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

（五）其他应收款

1、其他应收款账龄分析：

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内（含 1 年）	1,338,083,984.22	51.49	43,101,427.21	3.22	2,148,532,865.63	51.30	38,250,284.46	1.78
1-2 年（含 2 年）	950,695,258.88	36.58	28,125,224.13	2.96	1,185,701,823.99	28.31	13,849,411.20	1.17
2-3 年（含 3 年）	164,049,325.31	6.31	8,202,466.27	5.00	829,900,435.18	19.81	6,314,887.60	0.76
3 年以上	146,126,257.63	5.62	7,306,312.88	5.00	24,162,740.27	0.58	1,208,137.01	5.00
合计	2,598,954,826.04	100.00	86,735,430.49	3.34	4,188,297,865.07	100.00	59,622,720.27	1.42

2、其他应收款按种类披露：

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1.单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	803,532,616.33	30.92			2,995,843,459.61	71.53		
2.按组合计提坏账准备的其他应收款：								
组合中按余额百分比法计提坏账准备的其他应收款	1,734,708,609.71	66.74	86,735,430.49	5.00	1,192,454,405.46	28.47	59,622,720.27	5.00
组合小计	1,734,708,609.71	66.74	86,735,430.49	5.00	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	60,713,600.00	2.34						
合计	2,598,954,826.04	100.00	86,735,430.49		4,188,297,865.07	100.00	59,622,720.27	

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
1.福州中鼎投资有限公司（“福州中鼎”）	476,055,440.00			注 1
2.上海绿地集团成都置业有限公司	327,477,176.33			注 2
合计	803,532,616.33			

注 1：福州中鼎投资有限公司为本公司全资子公司广州金地的联营企业，公司按照相关项目合作协议，按股权比例对等投入款项，期末采用个别认定法进行减值测试，由于公司能有效参与其经营管理，且其开发的房地产项目具有较好的经济效益，经测算未发现存在减值迹象，因而未计提坏账准备。

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。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	862,028,544.22	5.00	43,101,427.21
1-2 年（含 2 年）	562,504,482.55	5.00	28,125,224.13

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

2-3 年（含 3 年）	164,049,325.31	5.00	8,202,466.27
3 年以上	146,126,257.63	5.00	7,306,312.88
合计	1,734,708,609.71	5.00	86,735,430.49

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
长春万科溪之谷房地产开发有限公司（“长春溪之谷”）	60,713,600.00			注
合计	60,713,600.00			

注：上述款项未计提坏账准备，理由同前一项注 1。

3、 本期无转回或收回其他应收款情况。

4、 本报告期无实际核销的其他应收款情况。

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

6、 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
福州中鼎	本公司的联营企业	476,055,440.00	1 年以内	18.32	项目合作资金，本公司全资子公司广州金地联营企业
上海绿地集团成都置业有限公司	无关联	327,477,176.33	1-2 年	12.60	往来款，本公司子公司的合作方股东
中国建设银行武汉解放公园路支行	无关联	70,000,000.00	2-3 年	2.69	待收回款项
鸿泽实业发展有限公司	无关联	66,000,000.00	1-2 年	2.54	往来款，本公司子公司的合作方股东
深圳市大综艺房地产开发有限公司	无关联	61,448,700.00	1-2 年	2.36	往来款，本公司子公司的合作方股东
合 计		1,000,981,316.33		38.51	

7、 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款总额的比例 (%)
福州中鼎	本公司的联营企业	476,055,440.00	18.31

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

长春溪之谷	本公司的合营企业	60,713,600.00	2.34
福建中联盛房地产开发有限公司（“福建中联盛”）	本公司的合营企业	200,900.25	0.01
合计		536,969,940.25	20.66

8、 期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款情况。

9、 本年无全部终止确认的被转移的其他应收款情况。

10、 本年无以其他应收款为标的进行证券化的交易。

（六） 存货

1、 存货分类：

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	177,164,086,151.53		177,164,086,151.53	146,297,209,267.60		146,297,209,267.60
开发产品	12,452,671,938.43		12,452,671,938.43	5,768,662,913.04		5,768,662,913.04
原材料	26,290,380.58		26,290,380.58	41,077,887.11		41,077,887.11
低值易耗品	774,612.43		774,612.43	493,807.79		493,807.79
合计	189,643,823,082.97		189,643,823,082.97	152,107,443,875.54		152,107,443,875.54

（1） 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	期末余额	年初余额
广州保利西海岸（含星海花园）	2009 年 9 月	2014 年 12 月	1,008,557.87	5,997,599,769.89	6,443,084,064.90
广州保利公园九里	2011 年 11 月	2015 年 12 月	360,104.16	2,493,362,132.65	2,002,975,536.42
广州保利塞纳维拉（原芳村 G 地块）	2012 年 4 月	2015 年 10 月	177,493.70	1,005,704,642.18	848,677,554.46
广州保利香槟公馆	2011 年 11 月	2013 年 12 月	52,219.35	426,034,078.91	266,124,993.17
广州保利中达广场	2010 年 9 月	2014 年 6 月	153,054.39	1,108,782,418.52	845,762,670.60
广州保利总部基地项目	2010 年 10 月	2013 年 12 月	47,439.00	147,011,802.12	50,282,147.25
广州保利世界贸易中心	2006 年 12 月	2015 年 12 月	467,300.88	4,260,497.93	794,860,451.94
广州保利 V 座	2007 年 12 月		113,107.26		74,968,701.57
广州保利克洛维广场	2009 年 9 月	2015 年 12 月	250,626.73	1,195,920,176.69	791,157,420.35
中山保利春天里	2012 年 1 月	2016 年 12 月	396,560.26	1,191,142,953.54	1,010,326,140.57
中山保利国际广场	2012 年 5 月	2016 年 12 月	538,606.44	1,332,683,828.67	812,691,734.12
广州保利云禧（原白云新城项目）	2012 年 6 月	2015 年 6 月	490,078.15	3,902,919,629.80	3,688,920,568.17

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	期末余额	年初余额
广州保利紫薇花园	2006 年 4 月	2013 年 6 月	52,294.00	9,648,575.35	
广州保利中汇广场	2010 年 9 月	2013 年 12 月	96,745.00	327,763,433.92	527,758,681.83
广州保利天悦	2010 年 12 月	2015 年 12 月	1,575,321.03	4,025,462,489.88	1,987,978,906.31
广州增城保利东江首府	2010 年 5 月	2015 年 12 月	688,503.07	3,028,723,848.42	2,641,331,631.76
广州保利中辰广场	2008 年 7 月	2013 年 6 月	58,839.93	83,157,746.31	484,982,604.56
珠海保利唐家湾项目	2013 年 6 月	2016 年 12 月	352,529.13	868,767,970.00	
广州科学城项目	2013 年 6 月	2017 年 12 月	374,740.59	1,066,000,000.00	
广州保利松鹤街项目	2013 年 6 月	2015 年 12 月	63,501.98	387,718,500.00	
佛山保利东湖林语	2010 年 6 月	2014 年 12 月	154,169.00	1,500,094,421.09	1,018,875,230.64
佛山保利香槟花园	2010 年 10 月	2014 年 6 月	184,943.47	614,032,174.98	1,004,463,932.28
佛山保利外滩一号	2010 年 6 月	2013 年 12 月	211,317.00	1,052,516,131.11	1,504,310,682.97
佛山保利东湾一期	2012 年 6 月	2016 年 12 月	494,468.00	2,629,027,537.62	2,248,559,663.88
佛山保利东湾二期	2010 年 9 月	2015 年 12 月	503,981.00	1,927,067,439.43	1,871,576,991.63
佛山保利紫山花园	2013 年 6 月	2015 年 6 月	180,708.27	593,105,561.95	546,348,291.23
佛山保利拉菲	2011 年 4 月	2014 年 12 月	137,103.61	838,728,881.71	752,335,457.39
佛山保利中环	2011 年 5 月	2015 年 6 月	562,487.34	2,396,083,573.68	1,785,163,395.14
佛山保利公馆	2012 年 9 月	2015 年 12 月	511,203.30	1,944,763,606.01	
佛山保利新城项目	2013 年 6 月	2015 年 12 月	597,092.04	1,996,485,547.09	
江门保利滨江新区项目	2013 年 6 月	2020 年 12 月	763,685.13	660,696,506.70	
佛山保利三山大道项目	2013 年 6 月	2017 年 12 月	379,232.38	472,598,500.00	
沈阳保利花园	2004 年 3 月		257,914.85		68,587,375.46
沈阳保利海上五月花	2011 年 3 月	2014 年 6 月	293,976.11	987,510,011.68	1,056,399,439.48
沈阳保利上林湾	2007 年 5 月	2013 年 12 月	196,259.94	28,450,805.81	406,204,058.39
沈阳保利溪湖林语	2010 年 4 月	2015 年 12 月	390,513.65	768,687,465.21	805,644,761.24
沈阳保利康桥	2011 年 5 月	2013 年 12 月	119,727.85	719,046,057.96	514,948,834.23
丹东保利锦江林语	2009 年 3 月	2015 年 12 月	141,375.00	530,169,930.78	417,740,124.82
沈阳保利心语花园	2008 年 6 月	2015 年 12 月	241,174.76	325,133,364.70	1,028,586,971.30
营口保利香槟花园	2011 年 4 月	2016 年 6 月	299,127.03	440,649,889.42	510,096,500.22
沈阳保利十二橡树庄园	2009 年 3 月	2013 年 12 月	100,133.13	178,294,573.95	130,985,204.39
大连保利西海岸	2010 年 11 月		99,984.13		455,737,512.37
大连保利西山林语	2012 年 9 月	2015 年 11 月	329,419.14	1,679,922,248.52	987,932,355.87
沈阳保利香槟花园（原远大项目）	2013 年 6 月	2017 年 12 月	284,443.89	605,098,696.47	
包头保利花园	2006 年 6 月	2013 年 6 月	288,704.61	45,625,141.81	147,738,995.26
包头保利百合花园	2006 年 10 月	2013 年 12 月	47,937.00		68,368,062.97
包头保利南海公园	2012 年 5 月	2015 年 6 月	93,700.00	1,435,820,913.34	830,032,102.65
包头保利香槟花园	2012 年 9 月	2015 年 5 月	59,049.22	278,366,811.83	159,789,788.78
包头保利拉菲公馆	2009 年 4 月	2013 年 6 月	227,342.00	846,193,384.56	526,991,005.50
北京保利垄上	2005 年 7 月		203,541.02		9,817,336.12
北京保利罗兰香谷	2011 年 10 月	2014 年 6 月	144,367.69	1,123,447,281.69	928,530,934.97
北京保利芳华家园	2012 年 6 月	2014 年 6 月	52,309.08	203,322,182.09	134,623,284.20

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	期末余额	年初余额
北京保利西山林语	2007 年 4 月	2013 年 12 月	357,446.41	24,009,129.18	135,109,928.69
北京保利茉莉公馆	2009 年 4 月		319,984.86		1,101,032,029.13
北京保利花园	2010 年 3 月		165,921.41		334,799,623.91
北京保利东郡	2010 年 9 月	2013 年 12 月	430,882.00	3,779,398,163.60	3,407,890,989.86
北京保利春天里	2011 年 10 月	2015 年 3 月	538,925.20	3,603,056,653.51	3,289,365,475.50
北京保利中央公园	2011 年 7 月	2015 年 12 月	879,289.71	6,063,911,080.60	5,359,340,197.81
北京保利亦庄项目	2013 年 6 月	2015 年 12 月	537,812.46	3,082,874,563.00	
北京保利蓟门桥项目	2013 年 6 月	2015 年 12 月	287,194.03	1,853,892,813.40	
北京保利生物医药基地项目	2013 年 6 月	2015 年 12 月	267,400.82	1,380,005,600.00	
上海保利香槟花园	2004 年 12 月	2015 年 12 月	188,483.16	751,187,762.04	268,369,912.66
上海保利海上五月花	2007 年 4 月	2013 年 12 月	218,743.98	14,441,395.70	28,132,015.13
上海保利梧桐语	2010 年 9 月	2013 年 12 月	89,146.00	253,754,186.03	708,346,943.13
上海保利国际中心	2012 年 8 月	2015 年 12 月	651,254.00	3,272,468,357.91	3,027,153,364.88
上海保利蔚蓝林语	2011 年 8 月	2015 年 12 月	252,409.00	1,491,941,478.15	1,351,906,836.16
嘉兴保利西塘越	2011 年 9 月	2015 年 12 月	152,978.00	237,794,333.51	86,549,439.22
南通保利香槟国际	2011 年 7 月	2015 年 12 月	325,404.88	1,908,537,748.08	1,635,839,423.06
上海保利茉莉公馆	2011 年 3 月	2015 年 12 月	489,748.23	3,253,568,034.62	2,894,058,732.56
上海保利马桥景城•雅苑	2012 年 7 月	2014 年 12 月	110,240.93	340,734,299.75	145,918,744.36
上海保利马桥景城•紫苑	2012 年 3 月	2014 年 10 月	73,633.97	316,779,389.35	280,813,029.94
上海保利徐汇滨江项目	2013 年 6 月	2016 年 6 月	767,784.44	3,608,922,170.00	
上海保利森兰外高桥项目	2013 年 6 月	2016 年 6 月	385,025.40	2,127,719,150.00	
武汉保利十二橡树庄园	2006 年 10 月		119,697.60		71,752,751.74
武汉保利心语	2007 年 1 月	2014 年 6 月	306,538.87	51,328,303.40	154,125,876.09
武汉保利海上五月花	2009 年 6 月	2014 年 12 月	180,782.83	292,224,545.84	377,956,741.62
武汉保利拉菲	2011 年 1 月	2014 年 12 月	138,126.00	407,338,368.39	981,027,165.47
武汉保利香槟国际	2011 年 7 月	2014 年 12 月	179,819.88	1,142,028,544.58	1,091,541,880.80
武汉保利马湖项目	2011 年 6 月	2015 年 6 月	345,770.42	1,037,225,071.66	1,549,672,944.49
武汉保利中央公馆	2011 年 8 月	2015 年 6 月	339,334.33	1,049,595,273.34	1,558,834,294.62
黄冈保利壹号公馆	2011 年 6 月	2013 年 8 月	34,961.28	148,084,208.97	172,559,105.84
武汉保利公园九里	2012 年 6 月	2016 年 6 月	548,488.99	2,500,707,407.43	1,703,169,384.00
武汉保利关山村项目	2013 年 6 月	2017 年 12 月	811,315.00	1,917,141,338.40	
武汉保利圆梦城	2008 年 4 月	2015 年 12 月	553,825.51	510,936,173.89	550,729,133.18
湖南保利洞庭东岸	2007 年 9 月	2013 年 6 月	40,013.46	46,094,921.63	45,681,246.63
长沙保利麓谷林语	2009 年 3 月	2013 年 12 月	557,702.94	528,097,599.15	655,934,940.83
长沙保利润峰云墅	2006 年 6 月		106,131.65		173,866,074.56
长沙保利花园二期	2009 年 7 月		95,568.29		796,104.84
长沙保利国际广场	2011 年 3 月	2014 年 12 月	555,483.17	2,695,609,573.50	1,910,488,101.62
重庆保利花园	2004 年 8 月	2014 年 12 月	338,788.20	192,140,269.45	644,997,959.61
重庆保利香槟花园	2005 年 4 月	2014 年 12 月	176,519.00	75,030,592.83	49,779,004.23
重庆保利椰风半岛	2011 年 6 月	2013 年 2 月	47,912.83	316,719,220.93	106,055,028.64

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	期末余额	年初余额
重庆保利江上明珠	2010 年 8 月	2015 年 12 月	832,360.80	3,907,342,280.50	3,949,472,884.34
重庆保利香雪花园	2010 年 8 月	2014 年 12 月	367,425.00	1,689,303,566.96	1,974,421,274.89
重庆保利可爱岛	2011 年 3 月	2013 年 6 月	55,793.95	474,831,169.73	321,615,057.14
重庆保利港湾国际	2010 年 7 月	2013 年 12 月	126,549.34	9,547,014.03	959,195,441.80
重庆保利花半里	2012 年 6 月	2015 年 12 月	325,253.73	1,762,473,210.12	883,070,254.00
重庆保利爱尚里（原油漆厂项目）	2013 年 6 月	2017 年 6 月	581,311.00	931,809,294.55	
重庆保利巴南李家沱项目	2013 年 6 月	2015 年 12 月	112,179.09	230,372,000.00	
长春保利罗兰香谷	2007 年 8 月	2013 年 12 月	227,911.98	50,816,252.57	18,842,485.12
长春保利百合香湾	2010 年 6 月	2013 年 12 月	186,811.99	360,334,191.15	551,757,828.04
南昌保利铭雅欧洲城		2013 年 12 月	204,478.00	146,824,913.28	91,028,706.94
南昌保利半山国际花园	2010 年 10 月	2015 年 12 月	612,646.90	705,980,111.61	487,408,586.32
成都保利石象湖项目	2012 年 4 月	2015 年 12 月	335,075.78	818,457,597.44	697,804,682.43
成都保利心语花园（含国际广场）	2010 年 4 月	2019 年 12 月	484,930.28	753,625,455.93	1,046,458,670.82
成都保利心语四期	2011 年 3 月	2013 年 12 月	141,603.15	975,305,858.27	665,507,275.09
成都保利康桥	2011 年 8 月	2014 年 12 月	274,683.00	2,221,586,416.60	1,994,575,860.49
成都保利狮山水库项目	2013 年 6 月	2016 年 6 月	164,292.09	411,679,705.33	297,622,838.98
成都保利贝森公馆	2011 年 9 月	2014 年 12 月	82,627.00	750,801,167.18	592,733,486.47
成都保利花园	2010 年 5 月	2014 年 12 月	393,236.64	907,828,428.22	1,597,380,973.37
成都保利公园 198	2008 年 4 月	2014 年 12 月	817,094.79	2,027,111,572.95	2,200,983,550.32
成都保利香槟国际	2011 年 5 月	2014 年 6 月	167,838.90	1,004,568,613.31	581,233,599.84
成都保利百合公馆	2013 年 3 月	2015 年 12 月	157,050.79	940,219,752.53	862,621,403.77
德阳保利国际城（含一、二期）	2011 年 6 月	2016 年 12 月	780,380.14	1,876,481,465.97	882,306,445.45
成都保利城	2011 年 9 月	2015 年 12 月	297,721.81	1,181,208,765.65	726,023,563.59
成都保利香槟光华	2012 年 12 月	2014 年 12 月	124,808.01	637,894,244.57	
成都保利中心	2010 年 6 月		285,212.14		2,175,071,113.24
成都保利梧桐语（原两河项目）	2013 年 6 月	2015 年 12 月	94,844.80	341,995,118.08	
成都保利叶语（原双流项目）	2013 年 6 月	2017 年 6 月	193,942.46	338,107,852.36	
成都保利春天花语（原大丰赵家社区项目）	2013 年 12 月	2017 年 12 月	126,582.32	27,066,022.16	
上海保利叶上海	2008 年 2 月	2013 年 12 月	686,577.17		1,196,465,372.16
上海保利叶之林	2011 年 12 月	2015 年 12 月	481,727.00	2,952,586,843.25	2,664,954,976.10
上海保利叶语	2010 年 8 月	2014 年 12 月	443,982.79	1,527,278,863.10	2,377,928,893.81
杭州保利江语海	2010 年 6 月	2013 年 12 月	165,127.00	1,461,014,799.55	1,239,700,464.89
杭州保利香槟国际	2011 年 1 月	2013 年 6 月	96,183.70	760,710,742.51	700,209,013.21
杭州保利玫瑰湾	2011 年 6 月	2013 年 12 月	138,915.00	1,029,120,764.91	879,696,485.45
杭州保利城市果岭	2011 年 12 月	2014 年 12 月	129,936.32	848,821,856.46	756,308,186.40
杭州保利霞飞郡	2011 年 12 月	2013 年 12 月	214,628.46	1,720,201,447.21	1,495,094,771.15
杭州保利东湾	2008 年 3 月	2013 年 12 月	594,479.14	721,279,992.37	1,687,696,358.38
慈溪保利滨湖天地	2012 年 4 月	2016 年 12 月	562,434.64	1,413,240,467.68	1,156,325,597.81
绍兴保利湖畔林语	2011 年 10 月	2015 年 12 月	172,834.94	1,251,181,646.46	1,196,654,953.09
杭州保利普福项目	2013 年 6 月	2015 年 12 月	156,338.43	155,045,000.00	

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	期末余额	年初余额
天津保利上河雅颂	2008 年 3 月	2013 年 12 月	415,444.29		825,568,862.60
天津保利玫瑰湾	2010 年 9 月	2015 年 3 月	540,629.59	1,762,812,547.14	2,636,679,061.13
天津保利香槟国际	2010 年 7 月	2013 年 12 月	118,025.23		735,097,042.28
天津保利海棠湾	2011 年 1 月	2013 年 12 月	190,500.00	995,992,341.46	506,506,667.02
天津保利海河大观	2012 年 9 月	2015 年 9 月	565,445.86	3,181,716,480.24	1,858,089,725.30
青岛保利百合花园西区	2010 年 6 月	2013 年 3 月	91,505.84		549,208,709.25
青岛保利海上罗兰	2011 年 6 月	2015 年 12 月	321,698.31	1,439,007,455.84	1,286,855,619.05
青岛保利香槟国际	2012 年 9 月	2015 年 6 月	159,960.52	869,440,680.75	417,501,000.55
青岛保利里院	2010 年 8 月	2013 年 12 月	161,309.50	459,792,271.76	840,883,167.88
长春保利香槟花园	2011 年 11 月	2014 年 12 月	138,132.00	646,983,699.41	802,837,103.21
长春保利林语	2010 年 6 月	2013 年 12 月	233,715.81	594,834,923.63	842,179,709.04
长春保利拉菲公馆	2012 年 9 月	2015 年 12 月	200,615.59	694,957,053.02	540,558,853.38
长春保利净月项目	2013 年 6 月	2015 年 12 月	43,473.00	124,000,747.93	115,973,161.93
吉林保利通化项目	2013 年 12 月	2016 年 12 月	167,626.55	244,596,669.55	242,168,800.37
阳江保利罗兰香谷	2009 年 9 月	2013 年 6 月	92,676.82	2,721,367.73	36,252,306.82
阳江保利银滩项目	2010 年 9 月	2015 年 12 月	356,787.00	1,256,775,073.73	1,249,349,136.97
南京保利香槟国际	2010 年 6 月	2013 年 12 月	288,041.93	813,320,625.54	2,269,072,390.80
无锡保利香槟国际	2010 年 11 月	2015 年 6 月	270,094.20	1,031,463,080.50	1,811,817,565.48
常州保利公园九里	2013 年 6 月	2015 年 12 月	143,047.07	533,700,514.40	450,098,524.86
南京保利罗兰香谷	2011 年 8 月	2014 年 12 月	156,267.36	1,031,681,731.97	826,614,331.46
连云港保利海上五月花	2011 年 6 月	2015 年 12 月	132,597.31	554,513,202.28	458,771,936.90
南京保利梧桐语	2011 年 12 月	2014 年 12 月	248,244.49	1,351,736,724.16	1,128,134,423.50
南京保利紫晶山	2010 年 9 月	2013 年 12 月	333,885.88	1,655,366,648.94	2,400,638,606.83
南京保利江心洲项目	2013 年 6 月	2015 年 12 月	111,515.21	439,138,849.80	
南京保利仙林湖西北角项目	2013 年 6 月	2015 年 6 月	170,364.58	407,158,862.35	
珠海保利香槟国际	2011 年 8 月	2015 年 8 月	232,788.83	1,208,757,647.01	953,271,957.20
东莞保利红珊瑚	2012 年 2 月	2014 年 12 月	170,826.38	1,196,180,244.12	829,931,798.41
东莞保利樟木头项目	2013 年 6 月	2016 年 12 月	273,169.05	571,235,652.41	526,246,847.62
南昌保利香槟国际	2011 年 11 月	2013 年 12 月	255,599.16	839,231,952.18	850,225,715.62
南昌保利东湾国际花园	2010 年 8 月	2013 年 12 月	164,254.63	332,080,920.39	538,381,012.35
南昌保利百合花园（原青山湖项目）	2013 年 6 月	2015 年 12 月	41,039.54	102,251,635.00	
合肥保利香槟国际	2012 年 4 月	2015 年 12 月	395,768.76	1,749,010,009.12	886,737,886.41
合肥保利拉菲公馆	2012 年 10 月	2015 年 7 月	282,073.93	1,235,800,880.25	481,196,717.70
郑州保利百合花园	2012 年 2 月	2014 年 12 月	103,849.46	608,406,102.16	446,323,044.61
石家庄保利花园	2012 年 10 月	2017 年 12 月	636,679.01	2,162,266,361.13	
三亚保利论坛项目	2013 年 6 月	2016 年 6 月	309,894.13	8,082,858.33	
福州保利西江林语	2013 年 6 月	2015 年 12 月	289,777.02	672,894,169.86	
西安保利曲江项目	2013 年 6 月	2016 年 6 月	203,447.60	563,391,774.77	
西安保利三桥项目	2013 年 6 月	2016 年 6 月	143,388.91	130,019,409.00	
西安保利拉菲公馆（原张家堡项目）	2013 年 6 月	2016 年 12 月	340,663.54	669,809,661.33	

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	期末余额	年初余额
合计				177,164,086,151.53	146,297,209,267.60

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
广州保利北京大厦	2001 年 9 月	3,564,058.43			3,564,058.43
广州保利红棉花园	2001 年 12 月	1,512,465.36			1,512,465.36
广州保利大厦	2006 年 4 月	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
广州保利香槟花园	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		94,902,077.82	123,598,212.12
广州保利西子湾	2010 年 12 月	60,307,195.19	8,717,077.11		69,024,272.30
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	22,236,671.64		112,581,995.46
广州保利中心	2010 年 7 月	61,138,017.10	10,830,793.48	4,064,413.71	67,904,396.87
广州保利公馆 2010	2011 年 9 月	84,484,382.89		1,563,817.41	82,920,565.48
广州保利春天里	2011 年 11 月	11,222,508.07	2,530,000.00	1,971,258.88	11,781,249.19
广州保利林语山庄	2011 年 6 月	11,196,141.57		11,196,141.57	
广州保利紫薇花园	2013 年 6 月	38,488,202.88		23,376,505.98	15,111,696.90
广州保利心语花园	2010 年 6 月	41,035,573.43		1,864,238.67	39,171,334.76
广州增城保利壹号公馆	2010 年 12 月	45,279,041.20	15,088,360.20	25,437,479.50	34,929,921.90
广州保利 V 座	2012 年 6 月		258,453,902.96	158,191,883.89	100,262,019.07
广州保利中宇广场	2011 年 4 月	56,460,045.27		10,827,988.74	45,632,056.53
广州保利中环广场	2011 年 9 月	157,463,576.78	12,263,907.90	68,599,079.95	101,128,404.73
广州保利中汇广场	2013 年 12 月		432,929,040.00	349,510,377.60	83,418,662.40
广州保利中辰广场	2013 年 6 月		382,437,606.70	342,427,587.16	40,010,019.54
广州保利西海岸(含星海花园)	2014 年 12 月		1,656,643,209.20	1,514,430,575.04	142,212,634.16
广州增城保利东江首府	2015 年 12 月		304,536,150.12	304,536,150.12	
广州保利世界贸易中心	2015 年 12 月		1,155,064,539.03	1,078,117,538.86	76,947,000.17
南海保利水城	2011 年 6 月	217,193,219.66	5,624,226.61		222,817,446.27
南海保利花园	2011 年 6 月	46,315,214.76	1,320,567.84	4,443,946.86	43,191,835.74
南海保利星座	2010 年 5 月	40,887,015.79			40,887,015.79

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
佛山保利东湖林语	2014 年 12 月	322,458,929.53		319,073,472.72	3,385,456.81
顺德保利百合花园	2011 年 7 月	84,010,914.25	2,130,745.51	81,587,596.78	4,554,062.98
佛山保利香槟花园	2014 年 6 月		725,175,806.91	568,576,901.52	156,598,905.39
阳江保利罗兰香谷	2013 年 6 月	60,192,757.37	303,199,344.95	233,520,567.34	129,871,534.98
阳江保利银滩项目	2015 年 12 月		703,927,324.19	152,828,402.60	551,098,921.59
佛山保利外滩一号	2013 年 12 月		719,465,748.87	487,708,487.08	231,757,261.79
佛山保利东湾二期	2015 年 12 月		575,542,063.12	488,482,494.22	87,059,568.90
沈阳保利花园	2012 年 6 月	42,161,168.11	77,986,103.88	65,557,500.13	54,589,771.86
沈阳海棠花园	2007 年 7 月	3,460,655.20	1,128,315.04	378,092.12	4,210,878.12
沈阳保利海上五月花	2014 年 6 月		538,433,868.06	400,807,672.30	137,626,195.76
沈阳保利上林湾	2013 年 12 月	43,695,043.65	523,794,938.64	534,358,732.12	33,131,250.17
丹东保利锦江林语	2015 年 12 月	27,908,309.41	356,209,064.26	300,245,463.89	83,871,909.78
沈阳保利溪湖林语	2015 年 12 月	93,164,270.63	692,845,846.51	338,944,770.77	447,065,346.37
沈阳保利百合花园	2010 年 7 月	134,183,351.40		134,183,351.40	
沈阳保利心语花园	2015 年 12 月	62,850,846.05	1,083,507,822.36	1,060,311,061.13	86,047,607.28
沈阳保利十二橡树庄园	2013 年 12 月	171,358,957.51	17,181,466.35	112,434,266.42	76,106,157.44
大连保利西海岸	2012 年 12 月		915,402,815.13	338,249,876.45	577,152,938.68
营口保利香槟花园	2016 年 6 月		421,786,417.09	195,275,666.96	226,510,750.13
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	2013 年 12 月	113,310,351.47	469,105,777.14	500,189,237.29	82,226,891.32
北京保利花园	2012 年 12 月	39,477,522.48	729,489,347.62	768,966,870.10	
北京保利茉莉公馆	2012 年 12 月	52,404,399.81	1,627,943,207.35	1,546,421,261.91	133,926,345.25
北京保利嘉园	2011 年 12 月	117,013,639.34	44,610,934.98	91,087,930.83	70,536,643.49
北京保利垄上	2012 年 12 月	84,810,205.58	98,510,140.78	164,627,392.70	18,692,953.66
武汉保利花园	2008 年 7 月	37,066,038.98	55,560.00	868,662.76	36,252,936.22
武汉保利十二橡树庄园	2012 年 12 月	11,881,926.60	224,714,603.84	101,003,767.43	135,592,763.01
武汉保利心语	2014 年 6 月	28,357,080.57	67,777,416.89	57,854,075.45	38,280,422.01
武汉保利海寓	2010 年 12 月		1,432,721.00	1,432,721.00	
武汉保利海上五月花	2014 年 12 月	35,553,298.23	156,928,566.88	145,100,906.43	47,380,958.68
武汉保利中央公馆	2015 年 6 月		1,073,472,603.44	835,855,088.65	237,617,514.79
武汉保利拉菲	2014 年 12 月		869,342,884.84	664,313,096.34	205,029,788.50
武汉保利圆梦城	2015 年 12 月	3,648,158.61	315,231,795.32	149,500,293.98	169,379,659.95
武汉保利香槟国际	2014 年 12 月		220,511,310.67	4,560,385.90	215,950,924.77
武汉保利马湖项目	2015 年 6 月		956,622,137.90	826,413,884.00	130,208,253.90
黄冈保利壹号公馆	2013 年 8 月		78,132,927.64	48,110,478.66	30,022,448.98

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
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	12,684,327.80	29,137,543.29	12,881,681.24
长沙保利花园二期	2012 年 6 月	111,576,712.31		33,702,194.31	77,874,518.00
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	1,292,227,995.90	1,172,379,077.83	664,643,858.57
长沙保利闽峰云墅	2012 年 12 月	61,057,499.27	277,131,942.31	218,531,664.77	119,657,776.81
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		41,415,220.16	54,366,284.96
上海保利海上五月花	2013 年 12 月	109,726,502.81		99,342,750.85	10,383,751.96
上海保利林语溪	2011 年 5 月	33,155,549.46	2,920,369.18	9,755,891.66	26,320,026.98
上海保利叶上海	2013 年 12 月	298,557,203.05	1,634,182,074.12	1,788,485,244.60	144,254,032.57
上海保利梧桐语	2013 年 12 月		600,812,270.50	315,259,160.40	285,553,110.10
上海保利叶语	2014 年 12 月		1,504,124,427.57	1,407,343,367.41	96,781,060.16
重庆保利花园	2014 年 12 月	1,753,859.46	588,706,471.29	448,141,126.87	142,319,203.88
重庆保利香槟花园	2014 年 12 月	5,116,165.74	117,726,643.85		122,842,809.59
重庆保利心语	2011 年 5 月	35,684,663.10	6,780,250.62		42,464,913.72
重庆保利康桥	2011 年 5 月	45,071,661.99	1,467,563.18	2,932,758.77	43,606,466.40
重庆保利江上明珠	2015 年 12 月	17,718,599.22	738,737,222.50	455,284,124.18	301,171,697.54
重庆国宾上院	2010 年 3 月	14,502,378.19	1,587,816.63		16,090,194.82
重庆保利港湾国际	2013 年 12 月		1,206,893,814.30	865,628,875.80	341,264,938.50
重庆保利香雪花园	2014 年 12 月		1,073,586,941.73	1,062,865,595.76	10,721,345.97
包头保利百合花园	2013 年 12 月	5,764,620.55	125,610,875.82	129,215,419.00	2,160,077.37
包头保利拉菲公馆	2013 年 6 月	11,482,950.96	60,529,928.00	51,312,971.17	20,699,907.79
包头保利花园	2013 年 6 月	47,510,315.05	612,038,302.19	637,667,812.82	21,880,804.42
南昌保利铭雅欧洲城	2013 年 12 月	29,175,292.95	174,727,129.26	73,279,417.71	130,623,004.50
南昌保利东湾国际花园	2013 年 12 月	109,034,858.27	453,247,587.72	446,098,177.63	116,184,268.36
南昌保利半山国际花园	2015 年 12 月	143,794,774.50	200,194,313.22	199,293,264.66	144,695,823.06
南昌保利香槟国际	2013 年 12 月		364,374,227.10	107,281,935.54	257,092,291.56
长春保利罗兰香谷	2013 年 12 月	2,724,330.88	69,452,409.08	11,231,362.77	60,945,377.19
长春保利百合香湾	2013 年 12 月	15,262,317.34	450,789,921.90	390,194,095.78	75,858,143.46
长春保利林语	2013 年 12 月	1,371,123.10	561,929,200.89	552,259,966.38	11,040,357.61
长春保利香槟花园	2014 年 12 月		358,386,189.77	341,526,117.49	16,860,072.28
成都保利公园 198	2014 年 12 月	394,614,511.15	1,706,208,521.09	1,550,411,130.91	550,411,901.33
成都保利金香槟	2011 年 12 月	20,121,725.97	12,369,128.83	2,527,316.86	29,963,537.94
成都保利花园	2014 年 12 月	48,079,002.98	1,420,576,700.98	1,336,778,395.92	131,877,308.04

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
成都保利心语花园 (含国际广场)	2016 年 12 月	72,125,283.66	1,150,343,216.21	1,128,791,910.28	93,676,589.59
成都保利中心	2012 年 6 月		2,737,645,820.80	2,342,699,864.73	394,945,956.07
天津保利上河雅颂	2013 年 12 月	85,997,691.82	1,619,551,089.55	1,629,233,052.31	76,315,729.06
天津保利海棠湾	2013 年 12 月	17,786,222.80	80,683,114.20	29,200,808.92	69,268,528.08
天津保利玫瑰湾	2015 年 3 月		1,655,533,015.35	1,531,306,895.96	124,226,119.39
天津保利香槟国际	2013 年 12 月		752,851,489.17	727,763,537.33	25,087,951.84
青岛保利百合花园	2011 年 12 月	96,543,901.17	39,676,492.49	46,526,311.62	89,694,082.04
青岛保利百合花园 西区	2013 年 3 月		879,141,859.39	764,196,419.78	114,945,439.61
青岛保利里院里	2013 年 12 月		729,620,269.19	674,187,047.19	55,433,222.00
青岛保利海上罗兰	2015 年 12 月		455,370,372.88	429,565,704.11	25,804,668.77
杭州保利东湾	2013 年 12 月	109,696,143.51	1,594,239,538.36	1,196,575,032.72	507,360,649.15
南京保利香槟国际	2013 年 12 月		1,773,024,414.27	1,750,297,008.27	22,727,406.00
无锡保利香槟国际	2015 年 6 月		1,020,141,167.85	616,796,299.50	403,344,868.35
南京保利紫晶山	2013 年 12 月		1,260,962,839.07	1,172,114,781.22	88,848,057.85
合计		5,768,662,913.04	50,243,663,453.89	43,559,654,428.50	12,452,671,938.43

2、 资本化利息

报告期末资本化利息余额 8,076,350,417.20 元，本期利息资本化比例为 85.09%。

3、 存货抵押

公司账面价值合计为 5,416,451.50 万元的北京保利东郡等存货项目已作抵押，具体见附注九、（六）资产抵押。

(七) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类如下：

项目	期末余额	年初余额
合营企业	530,886,078.88	198,527,939.87
联营企业	164,353,946.73	96,499,246.31
其他股权投资	655,554,214.53	691,554,214.53
小计	1,350,794,240.14	986,581,400.71
减：减值准备		
合计	1,350,794,240.14	986,581,400.71

2、 合营企业、联营企业相关信息：

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
1. 福建中联盛	50.00	50.00	1,743,726,685.02	1,738,265,415.48	5,461,269.54		-30,722,612.36
2. 天津盛世鑫和置业有限公司（“盛世鑫和”）	50.00	50.00	8,225,222,985.53	7,356,334,157.97	868,888,827.56	2,614,423,990.16	521,341,039.84
3. 长春溪之谷	50.00	50.00	1,449,221,157.24	1,261,807,196.58	187,413,960.66	924,815,476.00	174,097,850.51
二、联营企业							
1. 信保（天津）股权投资基金管理有限公司	40.00	40.00	1,306,386,582.53	855,982,666.94	450,403,915.59	292,647,051.01	204,932,696.46
2. 福州中鼎	40.00	40.00	4,050,586,541.89	3,994,470,524.56	56,116,017.33		-30,965,427.14

3、 长期股权投资明细情况：

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
信保（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	80,240,871.28	2,028.00	141,907,539.81	40.00	40.00				
广州葆成	权益法	30,000.00					30.00	30.00				
盛世鑫和	权益法	200,000,000.00	173,777,943.86	260,670,519.92		434,448,463.78	50.00	50.00				
福建中联盛	权益法	25,000,000.00	18,091,940.94	-15,361,306.18		2,730,634.76	50.00	50.00				
福州中鼎	权益法	40,000,000.00	34,832,577.78	-12,386,170.86		22,446,406.92	40.00	40.00				
长春溪之谷	权益法	25,000,000.00	6,658,055.07	87,048,925.27		93,706,980.34	50.00	50.00				
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				

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
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	10.00	10.00				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	8.00	8.00				
信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	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	364,212,839.43	2,028.00	1,350,794,240.14						2,503,893.11

注 1：广州葆成公司本期已注销。

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。

4、 本期无向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况。

5、 本期无以明显高于账面价值的价格出售长期股权投资的情况。

(八) 投资性房地产

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 账面原值合计	5,154,803,355.25	162,807,481.47	72,379,856.65	5,245,230,980.07
(1) 房屋、建筑物	5,154,803,355.25	162,807,481.47	72,379,856.65	5,245,230,980.07
(2) 土地使用权				
2. 累计折旧和累计摊销合计	353,597,847.60	183,630,007.08	9,954,111.73	527,273,742.95
(1) 房屋、建筑物	353,597,847.60	183,630,007.08	9,954,111.73	527,273,742.95
(2) 土地使用权				
3. 投资性房地产净值合计	4,801,205,507.65	-20,822,525.61	62,425,744.92	4,717,957,237.12
(1) 房屋、建筑物	4,801,205,507.65	-20,822,525.61	62,425,744.92	4,717,957,237.12
(2) 土地使用权				
4. 投资性房地产减值准备 累计金额合计				
(1) 房屋、建筑物				
(2) 土地使用权				
5. 投资性房地产账面价值 合计	4,801,205,507.65	-20,822,525.61	62,425,744.92	4,717,957,237.12
(1) 房屋、建筑物	4,801,205,507.65	-20,822,525.61	62,425,744.92	4,717,957,237.12
(2) 土地使用权				

注：(1) 本年折旧和摊销额人民币 183,630,007.08 元；本年未发生房产减值；

(2) 账面价值为 404,331.45 万元的投资性房地产已作抵押，具体详见附注九、(六) 资产抵押。

(3) 减少主要系本期合并范围减少沈阳盛华公司，合并减少投资性房地产原值 66,685,632.30 元，减少累计摊销 9,242,333.69 元。

(九) 固定资产

1、 固定资产情况：

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	1,093,637,868.10	539,275,572.89	8,151,972.65	1,624,761,468.34
其中：房屋及建筑物	774,870,419.54	487,423,418.69		1,262,293,838.23
运输工具	134,951,270.32	22,822,522.12	2,833,653.84	154,940,138.60
电子及办公设备	87,891,513.59	25,494,415.07	2,782,968.43	110,602,960.23
其他设备	95,924,664.65	3,535,217.01	2,535,350.38	96,924,531.28
		本期新增	本期计提	
二、累计折旧合计：	153,836,237.41	98,836,667.34	6,342,763.15	246,330,141.60
其中：房屋及建筑物	23,410,423.26	40,389,672.64		63,800,095.90
运输工具	50,740,434.79	32,673,593.73	2,575,869.35	80,838,159.17
电子及办公设备	41,477,363.63	19,914,307.40	2,204,301.29	59,187,369.74

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他设备	38,208,015.73	5,859,093.57	1,562,592.51	42,504,516.79
三、固定资产账面净值合计	939,801,630.69			1,378,431,326.74
其中：房屋及建筑物	751,459,996.28			1,198,493,742.33
运输工具	84,210,835.53			74,101,979.43
电子及办公设备	46,414,149.96			51,415,590.49
其他设备	57,716,648.92			54,420,014.49
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
运输工具				
电子及办公设备				
其他设备				
五、固定资产账面价值合计	939,801,630.69			1,378,431,326.74
其中：房屋及建筑物	751,459,996.28			1,198,493,742.33
运输工具	84,210,835.53			74,101,979.43
电子及办公设备	46,414,149.96			51,415,590.49
其他设备	57,716,648.92			54,420,014.49

注：（1）本期折旧额 98,836,667.34 元，本期无由在建工程转入的固定资产。

（2）期末用于抵押的固定资产账面价值为 9,927.26 万元，详见附注九、（六）资产抵押。

2、 本期无通过经营租赁租出的固定资产。

3、 期末无持有待售的固定资产。

4、 期末无未办妥产权证书的固定资产。

5、 本期无以明显高于账面价值的价格出售固定资产。

（十） 无形资产

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、账面原值合计	17,186,138.99	3,661,501.75		20,847,640.74
软件	17,186,138.99	3,661,501.75		20,847,640.74
2、累计摊销合计	6,978,044.80	3,004,461.48		9,982,506.28
软件	6,978,044.80	3,004,461.48		9,982,506.28
3、无形资产账面净值合计	10,208,094.19	657,040.27		10,865,134.46
软件	10,208,094.19	657,040.27		10,865,134.46
4、减值准备合计				

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

软件				
5. 无形资产账面价值合计	10,208,094.19	657,040.27		10,865,134.46
软件	10,208,094.19	657,040.27		10,865,134.46

注：本期摊销额 3,004,461.48 元。

(十一) 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
上海保利	4,769.05			4,769.05	
上海建乔	518,996.21			518,996.21	
保利数码	1,779,460.75			1,779,460.75	
君兰置业	232,946.59			232,946.59	
岳阳保利	95,395.44			95,395.44	
重工监理	50,939.26			50,939.26	
南昌瑞达	7,660,000.00			7,660,000.00	
合计	10,342,507.30			10,342,507.30	

(十二) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额	其他减少的原因
办公楼装修等	11,340,866.20	37,861,529.30	12,626,622.70		36,575,772.80	
合计	11,340,866.20	37,861,529.30	12,626,622.70		36,575,772.80	

(十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额	年初余额
递延所得税资产：		
坏账准备	46,424,431.53	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	417,498,581.73	177,842,800.55
预提费用等	69,044,484.11	54,374,595.20
小 计	535,625,795.02	263,697,755.35
递延所得税负债：		
股份制改组时评估增值调账应计所得税		
被收购企业计税价值同公允价值差异的递延所得税负债	67,550,710.19	102,014,654.45

小计	67,550,710.19	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	270,202,840.76
小计	270,202,840.76
可抵扣差异项目：	
坏账准备	185,697,726.13
股权投资差额	10,633,190.60
内部未实现收益	1,669,994,326.92
预提费用等	276,177,936.44
小计	2,142,503,180.09

(十四) 资产减值准备

项目	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
坏账准备	115,288,247.78	70,409,478.35			185,697,726.13
合计	115,288,247.78	70,409,478.35			185,697,726.13

(十五) 短期借款

1、 短期借款分类：

项目	期末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款	1,348,000,000.00	2,123,400,000.00
信用借款		
合计	1,348,000,000.00	2,123,400,000.00

注：保证借款详见附注九、（一）及附注九、（三）。

2、 以上借款不存在逾期未偿还情况。

(十六) 应付账款

1、 应付账款按账龄列示如下：

项目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	10,768,003,819.82	84.17	8,000,650,211.55	83.82
1 至 2 年	1,472,250,360.90	11.51	972,319,846.25	10.19
2 至 3 年	348,144,897.25	2.72	500,321,061.20	5.24
3 年以上	204,488,530.60	1.60	71,629,016.41	0.75
合计	12,792,887,608.57	100.00	9,544,920,135.41	100.00

注：应付账款主要为应付工程款及预提成本、费用等。

2、 期末数中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、 期末数中无欠关联方款项。

4、 账龄超过一年的大额应付账款系房地产项目尚未支付的工程款、质保金等。

(十七) 预收款项

1、 预收款项按账龄列示如下：

项目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	71,030,393,475.02	78.44	51,945,456,826.26	73.23
1 至 2 年	18,965,451,574.33	20.95	18,949,819,087.93	26.72
2 至 3 年	549,875,304.73	0.61	32,950,399.87	0.05
3 年以上	1,643,112.00			
合计	90,547,363,466.08	100.00	70,928,226,314.06	100.00

2、 预收款项中，预收售房款明细如下：

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
广州保利西海岸（含星海花园）	4,159,452,696.67	2,861,512,744.35	2014 年 12 月	78.84
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	740,061,391.00	1,449,274,487.00	2013 年 12 月	99.29
广州保利中辰广场	2,404,890.00	1,014,832,696.00	2013 年 6 月	99.32
广州保利心语花园	542,247.75	919,335.45		100.00
广州保利林语山庄	46,711,004.36	45,880,000.00		100.00

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例（%）
广州保利紫薇花园	5,349,149.00	3,269,358.00	2013 年 6 月	99.20
广州增城保利壹号公馆	255,000.00	6,201,280.00		100.00
广州保利 V 座	4,500,000.00	321,025,349.00		94.63
广州保利香雪山	92,623,780.86	123,209,959.86		92.50
广州保利西子湾	285,642.00			100.00
广州保利中环广场	33,498,744.01	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	1,744,844.00	922,223.00		100.00
广州保利中达广场	2,902,841,629.00		2014 年 6 月	91.55
广州保利中心	4,582,178.18			100.00
广州保利花园二期	600,500.00			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	81,480,736.83	2,128,363,731.19	2015 年 12 月	100.00
广州保利公馆 2010	535,239.00			100.00
广州保利香槟花园	2,415,911.00	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	529,543,128.67	19,940,524.00	2013 年 12 月	99.02
广州保利公园九里	1,558,825,194.90	20,871,915.00	2015 年 12 月	72.55
广州保利克洛维广场	1,355,246,051.18	934,841,614.00	2015 年 12 月	99.41
广州增城保利东江首府	1,362,816,125.00	535,944,002.00	2015 年 12 月	70.66
广州保利林海山庄	15,232,305.60			100.00
广州保利麓苑	300,000.00			100.00
广州保利白云山庄	419,451.00			100.00
广州保利红棉花园	68,000.00			100.00
广州保利塞纳维拉（原芳村 G 地块）	83,715,379.00		2015 年 10 月	23.00
广州保利天悦	4,125,675,949.77		2015 年 12 月	73.93
中山保利国际广场	439,624,998.00		2016 年 12 月	62.83
中山保利春天里	37,068,359.00		2016 年 12 月	41.18
东莞保利红珊瑚	921,528,801.00		2014 年 12 月	74.69
珠海保利香槟国际	541,069,805.00	15,687,330.11	2015 年 8 月	72.43
南海保利花园	13,126,305.08	774,297.08		100.00
顺德保利百合花园	3,034,019.00			100.00
佛山保利外滩一号	149,993,339.00	520,028,543.00	2013 年 12 月	76.44
佛山保利东湾一期	924,529,439.00	1,891,853,206.15	2016 年 12 月	95.03
佛山保利东湾二期	2,316,416,729.00		2015 年 12 月	99.18
佛山保利香槟花园	878,931,237.68	942,667,111.00	2014 年 6 月	92.77
佛山保利东湖林语	1,008,195,643.00	985,011,309.00	2014 年 12 月	80.86
南海保利水城	303,752.11	707,173.97		100.00
佛山保利中环	926,340,456.00	239,688,306.00	2015 年 6 月	95.71
南海保利星座	1,836,250.00			100.00
佛山保利公馆	214,347,721.00		2015 年 12 月	38.72

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例（%）
武汉保利花园	2,407,714.70	3,074,290.80		100.00
武汉保利十二橡树庄园	47,840,392.00	105,028,849.00		92.54
武汉保利心语	146,475,711.00	48,381,055.00	2014 年 6 月	99.13
武汉保利圆梦城	104,667,504.00	120,690,939.00	2015 年 12 月	86.63
武汉保利海上五月花	621,795,315.00	385,941,743.00	2014 年 12 月	93.78
武汉保利拉菲	282,559,308.00	443,137,583.00	2014 年 12 月	70.27
武汉保利马湖项目	839,401,633.00	748,535,825.00	2015 年 6 月	90.19
武汉保利香槟国际	1,046,126,764.00	112,926,127.00	2014 年 12 月	67.67
武汉保利中央公馆	555,790,446.00	383,802,385.00	2015 年 6 月	77.46
武汉保利海寓	228,300.00			100.00
武汉保利公园九里	380,729,776.00		2016 年 6 月	50.18
黄冈保利壹号公馆	304,292,328.37	178,870,237.37	2013 年 8 月	94.76
长沙保利花园一期	4,821,081.71	3,580,769.00		98.56
长沙保利花园二期	2,742,963.00	1,170,137.00		99.11
长沙保利麓谷林语	740,131,842.80	1,056,857,084.00	2013 年 12 月	94.57
长沙保利闽峰云墅	38,921,539.55	224,743,505.55		98.30
湖南保利洞庭东岸	10,638.26	10,638.26	2013 年 6 月	84.08
长沙保利国际广场	1,629,886,322.70	867,716,704.00	2014 年 12 月	76.35
沈阳保利海上五月花	439,713,981.00	456,934,955.00	2014 年 6 月	83.78
沈阳保利溪湖林语	442,000,382.38	295,491,347.00	2015 年 12 月	86.74
沈阳保利花园	623,779.69	34,473,128.20		86.59
沈阳保利百合花园		1,149,121.70		98.30
沈阳海棠花园	120,000.00	20,000.00		98.42
沈阳保利上林湾	136,033,110.40	359,571,158.40	2013 年 12 月	99.92
沈阳保利十二橡树庄园	13,029,506.00	86,746,217.00	2013 年 12 月	88.74
沈阳保利心语花园	334,837,768.00	1,129,794,032.00	2015 年 12 月	96.56
沈阳保利康桥	227,154,660.40	98,376,586.00	2013 年 12 月	41.43
大连保利西山林语	513,519,701.00	105,000,000.00	2015 年 11 月	59.41
大连保利西海岸	24,366,664.00	308,669,439.00	2012 年 12 月	71.18
营口保利香槟花园	84,883,906.00	120,146,191.00	2016 年 6 月	66.47
北京保利茉莉公馆	159,234,077.80	2,126,833,318.70	2012 年 12 月	99.38
北京保利垄上	33,406,053.00	275,404,258.00		100.00
北京保利香槟花园	50,000.00	50,000.00		100.00
北京保利百合花园	113,755.00	113,755.00		100.00
北京保利嘉园	21,400,538.23	78,879,566.93		97.82
北京保利西山林语	7,263,279.24	35,960,411.24	2013 年 12 月	99.98
北京保利花园	28,996,113.00	1,115,949,225.00		100.00
北京保利东郡	2,786,736,924.36	503,755,255.00	2013 年 12 月	77.77
北京保利中央公园	5,401,640,484.00	755,259,846.00	2015 年 12 月	97.46
北京保利罗兰香谷	1,403,478,645.00	57,408,272.00	2014 年 6 月	99.81
北京保利春天里	489,567,749.00		2015 年 3 月	57.01

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例（%）
石家庄保利花园	513,247,186.00		2017 年 12 月	75.83
重庆保利香槟花园	71,631,987.19	37,444,569.96	2014 年 12 月	99.92
重庆保利花园	20,867,295.71	756,534,225.92	2014 年 12 月	99.86
重庆保利康桥	629,946.06	2,035,602.06		98.07
重庆保利心语	322,319.60	257,013.08		100.00
重庆国宾上院	130,004.24	190,004.24		99.61
重庆保利江上明珠	1,490,302,602.73	804,292,566.00	2015 年 12 月	83.49
重庆保利香雪花园	1,398,843,441.94	1,297,297,494.00	2014 年 12 月	83.70
重庆保利港湾国际	7,279,493.00	291,764,340.00	2013 年 12 月	76.78
重庆保利可爱岛	658,998,434.00	600,933,573.00	2013 年 6 月	99.79
重庆保利椰风半岛	522,538,395.67	279,171,113.00	2013 年 2 月	99.75
重庆保利花半里	686,914,989.00		2015 年 12 月	62.32
南昌保利铭雅欧洲城	66,336,527.38	35,889,832.38	2013 年 12 月	87.32
南昌保利东湾国际花园	457,616,332.00	357,548,443.00	2013 年 12 月	90.78
南昌保利半山国际花园	27,643,342.04	136,786,274.74	2015 年 12 月	62.46
南昌保利香槟国际	987,561,563.00	55,143,170.00	2013 年 12 月	84.88
上海保利叶语	3,838,273,996.71	3,510,647,003.02	2014 年 12 月	95.92
上海十二橡树庄园	59,962.76	6,710,695.76		100.00
上海保利香槟花园		160,000.00	2015 年 12 月	94.43
上海保利西子湾	5,029,802.00	13,009,078.00		99.01
上海保利海上五月花	5,151,319.11	17,242,790.11	2013 年 12 月	98.94
上海保利林语溪	795,924.40	2,264,706.40		100.00
上海保利叶上海	77,674,361.39	3,054,009,319.14	2013 年 12 月	97.93
上海保利梧桐语	200,149,654.00	79,935,726.00	2013 年 12 月	63.94
上海保利茉莉公馆	2,127,132,962.00	54,064,123.00	2015 年 12 月	81.06
上海保利叶之林	56,311,214.00		2015 年 12 月	13.95
上海保利马桥景城•紫苑	67,640,076.00		2014 年 10 月	100.00
南通保利香槟国际	392,369,809.00	112,703,273.00	2015 年 12 月	49.55
嘉兴保利西塘越	41,788,935.00		2015 年 12 月	40.91
包头保利花园	5,330,329.88	873,233,880.02	2013 年 6 月	99.73
包头保利百合花园		79,497,288.86	2013 年 12 月	99.89
包头保利拉菲公馆	1,568,975,862.24	913,276,198.00	2013 年 6 月	99.21
包头保利南海公园	126,945,341.00		2015 年 6 月	66.83
包头保利香槟花园	276,062,250.00		2015 年 5 月	63.58
长春保利罗兰香谷	29,393,779.39	31,852,397.79	2013 年 12 月	87.70
长春保利百合香湾	706,483,309.00	939,936,964.00	2013 年 12 月	89.19
长春保利林语	233,127,877.03	404,907,887.03	2013 年 12 月	95.97
长春保利香槟花园	408,315,416.00	59,769,502.00	2014 年 12 月	94.20
长春保利净月项目	8,050,000.00		2015 年 12 月	
长春保利拉菲公馆	83,028,567.78		2015 年 12 月	63.46
成都保利公园 198	299,781,064.00	847,876,157.00	2014 年 12 月	96.95

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例（%）
成都保利花园	1,131,877,430.00	1,776,886,326.00	2014 年 12 月	95.68
成都保利金香槟	269,298.00	509,298.00		84.80
成都保利心语花园（含国际广场）	1,184,547,466.00	2,102,907,149.00	2019 年 12 月	91.04
成都保利中心	2,385,361.50	3,300,006,371.50		94.89
成都保利香槟国际	1,494,092,562.00	718,182,652.00	2014 年 6 月	87.90
成都保利贝森公馆	145,643,541.00	15,639,894.00	2014 年 12 月	40.98
成都保利心语四期	1,050,084,724.00	533,189,593.00	2013 年 12 月	88.34
成都保利康桥	393,021,155.00	69,363,598.00	2014 年 12 月	55.17
成都保利城	1,028,060,486.00	189,724,856.00	2015 年 12 月	82.41
成都保利石象湖项目	421,570,162.00		2015 年 12 月	96.37
成都保利百合公馆	159,563,065.00		2015 年 12 月	63.20
成都保利香槟光华	236,531,689.00		2014 年 12 月	82.26
德阳保利国际城（含一、二期）	866,234,166.00	326,346,939.00	2016 年 12 月	71.40
杭州保利江语海	1,337,555,595.01	976,689,667.01	2013 年 12 月	83.06
杭州保利东湾	1,836,555,152.62	3,135,969,475.53	2013 年 12 月	96.79
杭州保利香槟国际	817,973,910.00	391,649,276.00	2013 年 6 月	84.08
杭州保利玫瑰湾	20,952,097.00	8,958,594.00	2013 年 12 月	30.70
杭州保利霞飞郡	860,030,212.50		2013 年 12 月	81.19
杭州保利城市果岭	2,320,000.00		2014 年 12 月	5.78
慈溪保利滨湖天地	1,079,696,372.00		2016 年 12 月	97.22
天津保利香槟国际	179,796,628.37	959,215,148.26	2013 年 12 月	88.24
天津保利玫瑰湾	1,356,957,632.95	1,973,169,937.80	2015 年 3 月	89.40
天津保利上河雅颂	8,599,623.62	1,152,585,587.13	2013 年 12 月	99.45
天津保利海棠湾	369,600,754.06	94,827,912.90	2013 年 12 月	75.51
天津保利海河大观	814,588,812.00		2015 年 9 月	45.30
丹东保利锦江林语	173,938,395.98	178,450,720.68	2015 年 12 月	87.85
青岛保利百合花园	1,955,211.55	1,263,281.55		97.93
青岛保利百合花园西区	24,047,420.54	1,134,119,185.82	2013 年 3 月	98.62
青岛保利里院里	557,525,497.48	1,253,008,433.00	2013 年 12 月	94.93
青岛保利海上罗兰	1,766,311,310.00	762,862,209.00	2015 年 12 月	85.33
阳江保利罗兰香谷	30,934,593.34	90,410,801.60	2013 年 6 月	91.54
阳江保利银滩项目	1,217,396,217.00	476,677,660.00	2015 年 12 月	70.52
南京保利紫晶山	2,032,844,498.23	2,296,508,816.07	2013 年 12 月	93.83
南京保利香槟国际	1,315,473,494.46	3,347,006,518.47	2013 年 12 月	98.48
无锡保利香槟国际	5,400,130.01	504,063,228.01	2015 年 6 月	60.70
南京保利罗兰香谷	992,471,196.00	206,521,504.00	2014 年 12 月	82.05
南京保利梧桐语	670,001,993.00	53,027,507.00	2014 年 12 月	83.83
连云港保利海上五月花	106,827,201.20	67,063,288.20	2015 年 12 月	45.00
郑州保利百合花园	586,331,416.00		2014 年 12 月	89.37
合肥保利香槟国际	877,702,309.00		2015 年 12 月	84.80
合肥保利拉菲公馆	472,577,183.00		2015 年 7 月	79.09

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例（%）
合计	89,902,401,620.81	70,525,176,742.26		

注：预收款项主要是未达到收入确认条件的预收房款。预售比例的计算基数为满足销售条件的房产，不包含该项目中未开发或正在开发但未达到销售条件的部分。

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

4、 期末数中预收关联方款项

关联公司名称	期末余额	期初余额
盛世鑫和	65,424,002.73	
福州中鼎	45,588,221.32	
福建中联盛	27,402,595.24	
合计	138,414,819.29	

5、 账龄超过一年的预收款项主要为尚未结算的预收房款。

（十八）应付职工薪酬

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	34,756,317.13	1,177,117,384.91	1,170,013,677.29	41,860,024.75
二、职工福利费		59,942,270.02	59,942,270.02	
三、社会保险费	2,341,784.11	149,278,239.88	122,858,504.22	28,761,519.77
其中：1. 医疗保险费	609,151.78	33,555,868.14	33,686,549.59	478,470.33
2. 基本养老保险费	1,519,917.57	76,247,033.65	76,679,758.79	1,087,192.43
3. 年金缴费		27,079,864.04		27,079,864.04
4. 失业保险费	114,558.35	6,727,226.20	6,780,730.59	61,053.96
5. 工伤保险费	46,640.14	2,879,684.69	2,897,720.07	28,604.76
6. 生育保险费	51,516.27	2,788,563.16	2,813,745.18	26,334.25
四、住房公积金	1,510,956.54	41,590,069.27	41,844,451.79	1,256,574.02
五、工会经费和职工教育经费	17,000,026.67	13,420,362.76	10,710,549.33	19,709,840.10
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿		123,717.84	123,717.84	
八、其他	1,351,356.27	51,638,648.16	50,455,656.72	2,534,347.71
其中：以现金结算的股份支付				
合计	56,960,440.72	1,493,110,692.84	1,455,948,827.21	94,122,306.35

期末应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

除“附注八”所述的股份支付外，本期无向职工提供的非货币性福利。

本期发生工会经费和职工教育经费金额 13,420,362.76 元，因解除劳动关系给予补偿 123,717.84 元。

年末应付职工薪酬中应付工资、奖金、津贴等主要系提取的工资、奖金，将于下一年度支付。

(十九) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	1,300,648.67	-127,466.37
消费税		
营业税	-3,429,768,315.73	-2,532,185,164.12
企业所得税	326,484,258.55	-447,999,722.62
个人所得税	2,220,718.82	7,570,463.38
城市维护建设税	-234,634,857.38	-171,756,221.37
房产税	3,703,260.00	17,823,084.82
土地增值税	-632,872,772.07	-763,701,385.92
教育费附加	-101,010,857.79	-93,665,517.18
其他税金	-20,019,716.67	32,116,470.66
合计	-4,084,597,633.60	-3,951,925,458.72

(二十) 应付利息

项目	期末余额	年初余额
公司债券利息	143,490,410.96	143,490,410.95
银行借款利息	7,651,431.98	
合计	151,141,842.94	143,490,410.95

(二十一) 应付股利

单位名称	期末余额	年初余额	超过一年未支付原因
沈阳盛世高中压阀门有限公司		21,397,682.70	
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	
北京赛波特技术咨询有限公司		4,125,000.00	
广州市广业工程管理有限公司	1,345,800.00		
合计	6,158,426.00	44,210,308.70	

(二十二) 其他应付款

1、 其他应付款情况

项目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	10,277,025,747.35	67.20	5,303,133,098.10	67.17
1 至 2 年	3,766,784,141.86	24.63	1,944,631,923.90	24.63
2 至 3 年	611,226,123.93	4.00	73,318,403.75	0.93

项目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 年以上	636,991,618.25	4.17	573,546,049.48	7.27
合计	15,292,027,631.39	100.00	7,894,629,475.23	100.00

注：其他应付款主要为少数股东投入、保证金、代收业主税费等。

2、 期末数中欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位情况

单位名称	期末余额	年初余额
1. 保利集团	1,565,797,315.07	566,054,410.90
2. 上海三利实业有限公司（“上海三利”）	43,094,729.17	40,380,383.33
合 计	1,608,892,044.24	606,434,794.23

3、 期末数中欠关联方情况

单位名称	期末余额	年初余额
1. 保利集团	1,565,797,315.07	566,054,410.90
2. 上海三利	43,094,729.17	40,380,383.33
3. 信保（天津）股权投资基金管理有限公司	38,195,186.90	601,377,824.65
4. 信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1,011,003,349.32	1,863,654,846.00
5. 盛世鑫和	1,415,116.63	
合 计	2,659,505,697.09	3,071,467,464.88

4、 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

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

5、 金额较大的其他应付款

单位名称	期末余额	性质或内容	备注
1. 佛山市新城开发建设有限公司	1,599,998,221.00	合作款	
2. 中国保利集团公司	1,565,797,315.07	资金支持及利息、担保费	
3. 信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1,011,003,349.32	合作方对等投入款	
4. 北京融创恒基地产有限公司	539,550,000.00	合作方对等投入款	
5. 北京首都开发股份有限公司	462,390,000.00	合作方对等投入款	
合计	5,178,738,885.39	——	

(二十三) 一年内到期的非流动负债

1、 一年内到期的非流动负债明细：

项 目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	20,030,215,667.83	11,802,030,714.60
一年内到期的应付债券	4,293,813,739.56	
一年内到期的长期应付款		
合 计	24,324,029,407.39	11,802,030,714.60

2、 一年内到期的长期借款

(1) 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	年初余额
质押借款	80,993,227.83	79,835,974.60
抵押借款	1,892,594,740.00	429,594,740.00
保证借款	15,913,627,700.00	8,487,600,000.00
信用借款	2,143,000,000.00	2,805,000,000.00
合计	20,030,215,667.83	11,802,030,714.60

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

详见附注九、（六）资产抵押；质押借款系以子公司香港恒利股权做质押取得借款。

（2）期末一年内到期的长期借款中无属于逾期借款获得展期的借款。

（3）金额前五名的一年内到期的长期借款：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国农业银行佛山南海支行	2010-05-18	2013-05-17	人民币	6.150		860,000,000.00		1,000,000,000.00
中信银行广州珠江新城支行	2011-06-15	2013-12-23	人民币	6.150		700,000,000.00		700,000,000.00
中信银行上海宝山支行	2010-08-20	2013-08-20	人民币	6.650		700,000,000.00		700,000,000.00
交通银行重庆新牌坊支行	2010-08-20	2013-08-19	人民币	6.150		600,000,000.00		650,000,000.00
浦发银行广州分行	2010-09-20	2013-09-19	人民币	6.150		550,000,000.00		550,000,000.00
合计						3,410,000,000.00		3,600,000,000.00

(4) 一年内到期的长期借款中无逾期借款。

3、 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
公司债券	4,300,000,000.00	2008.7.11	5	4,300,000,000.00	143,490,410.95	301,000,000.00	301,000,000.00	143,490,410.96	4,293,813,739.56
合计	4,300,000,000.00			4,300,000,000.00	143,490,410.95	301,000,000.00	301,000,000.00	143,490,410.96	4,293,813,739.56

(二十四) 长期借款

1、 长期借款分类：

借款类别	期末余额	年初余额
质押借款	800,000,000.00	79,835,974.60
抵押借款	13,619,963,333.13	6,363,192,385.33
保证借款	38,265,450,000.00	40,293,757,700.00
信用借款	3,165,000,000.00	3,243,000,000.00
合计	55,850,413,333.13	49,979,786,059.93

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

2、 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	期末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
保利财务有限公司	2012-04-20	2014-04-20	人民币	11.540		1,995,000,000.00		
国家开发银行广东省分行	2011-09-09	2016-09-08	人民币	7.040		1,623,000,000.00		326,000,000.00
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
中信银行北京尚都国际中心支行	2010-09-16	2015-09-16	人民币	6.865		1,260,000,000.00		1,760,000,000.00
中国建设银行北京保利支行、中国银行北京西城支行	2012-06-15	2015-06-14	人民币	6.848		1,185,000,000.00		
合计						7,355,000,000.00		3,468,000,000.00

（二十五） 应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
公司债券	4,300,000,000.00	2008.7.11	5	4,300,000,000.00	143,490,410.95	301,000,000.01	301,000,000.00	143,490,410.96	
合计	4,300,000,000.00			4,300,000,000.00	143,490,410.95	301,000,000.01	301,000,000.00	143,490,410.96	

（二十六） 股本

项目	年初余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份							
（1）国家持股							
（2）国有法人持股	105,099,495.00			21,019,899.00	-126,119,394.00	-105,099,495.00	

项目	年初余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
(3). 其他内资持股							
其中：							
境内法人持股							
境内自然人持股							
(4). 外资持股							
其中：							
境外法人持股							
境外自然人持股							
有限售条件股份合计	105,099,495.00			21,019,899.00	-126,119,394.00	-105,099,495.00	
2. 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	126,119,394.00	1,294,765,227.00	7,137,994,391.00
(2). 境内上市的外资股							
(3). 境外上市的外资股							
(4). 其他							
无限售条件流通股份合计	5,843,229,164.00			1,168,645,833.00	126,119,394.00	1,294,765,227.00	7,137,994,391.00
合计	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。新增股本经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具信师报字(2012)第 210559 号《验资报告》予以验证。

(二十七) 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	11,835,978,089.69		1,189,665,732.00	10,646,312,357.69
以权益结算的股份支付 权益工具公允价值		69,360,776.18		69,360,776.18
其他资本公积	61,250,310.76	2,028.00		61,252,338.76
合计	11,897,228,400.45	69,362,804.18	1,189,665,732.00	10,776,925,472.63

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。

(二十八) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	627,750,361.36	183,951,415.89		811,701,777.25
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	627,750,361.36	183,951,415.89		811,701,777.25

(二十九) 未分配利润

项 目	金额	提取或分配比例
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	8,438,233,558.38	
减：提取法定盈余公积	183,951,415.89	母公司净利润的 10%
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖励基金		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	1,278,890,661.69	
转作股本的普通股股利		

项 目	金 额	提取或分配比例
期末未分配利润	23,758,309,752.50	

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。

（三十）营业收入和营业成本

1、 营业收入、营业成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	68,874,117,682.00	47,031,945,030.12
其他业务收入	31,639,028.27	4,277,156.06
营业总收入	68,905,756,710.27	47,036,222,186.18
营业成本	43,972,081,799.46	29,536,802,590.39

2、 主营业务按行业分项列示如下：

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	66,314,473,691.67	42,942,152,860.46	45,131,832,196.92	28,808,462,968.41
其他	2,559,643,990.33	1,014,054,169.37	1,900,112,833.20	727,714,809.60
合计	68,874,117,682.00	43,956,207,029.83	47,031,945,030.12	29,536,177,778.01

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

3、 主营业务（分地区）

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
中国广州	9,781,738,385.52	4,566,730,876.33	6,626,144,403.60	2,874,388,321.11
中国北京	4,677,116,144.50	2,995,412,434.03	5,821,356,537.16	3,510,964,941.36
中国上海	6,666,597,109.43	3,540,053,605.25	4,281,071,317.00	2,654,719,491.97
中国佛山	3,561,389,235.85	2,104,658,226.20	3,182,802,704.60	1,961,945,190.56
中国辽宁	4,464,968,976.51	3,326,493,978.36	3,071,732,372.64	2,095,467,420.89
中国长春	1,742,744,194.00	1,295,211,542.42	1,832,080,191.24	1,186,041,727.89
中国湖北	4,287,860,578.00	2,816,899,903.78	2,583,893,870.60	1,764,718,741.62
中国重庆	3,716,172,401.05	2,706,244,653.78	3,089,561,219.12	1,954,413,135.41
中国成都	9,542,275,136.19	6,410,040,747.26	5,599,186,064.43	3,927,044,270.77

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
中国长沙	2,176,847,904.18	1,435,929,119.97	3,167,853,575.00	2,528,526,374.26
中国南昌	1,346,695,358.89	979,016,574.18	941,927,410.32	548,354,273.63
中国天津	4,785,651,029.60	3,897,069,171.27	2,228,361,037.99	1,440,432,140.20
中国包头	1,349,834,642.32	812,658,870.21	1,972,935,422.00	1,475,050,697.98
中国杭州	2,095,383,351.85	1,182,524,986.87	1,412,276,711.29	763,150,054.16
中国青岛	2,931,962,542.60	1,914,475,482.70	779,297,269.72	591,983,557.50
中国阳江	791,942,709.94	530,400,545.64	441,464,923.41	258,977,438.70
中国江苏	4,954,937,981.57	3,442,386,311.58		
合计	68,874,117,682.00	43,956,207,029.83	47,031,945,030.12	29,536,177,778.01

4、 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
交通银行股份有限公司广东省分行	236,888,600.00	0.35
广晟有色金属股份有限公司	199,799,999.00	0.29
谭毅	117,273,220.00	0.17
广州佳禾化妆品制造有限公司	104,322,000.00	0.15
广州吉盛伟邦家居采购有限公司	98,529,780.00	0.14
合计	756,813,599.00	1.10

(三十一) 营业税金及附加

项目	本期金额	上期金额	计缴标准
消费税			
营业税	3,767,947,299.83	2,575,251,363.55	3%、5%或 20%
城市维护建设税	250,180,632.17	157,865,629.59	按流转税的 1%-7%
教育费附加	120,643,612.57	90,067,395.67	按流转税的 3%
资源税	1,279,312.03		
土地增值税	3,840,095,471.61	2,092,514,058.20	增值额的 30%-60%
其他	140,120,678.53	157,679,788.79	
合计	8,120,267,006.74	5,073,378,235.80	

(三十二) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	206,600,522.42	136,364,401.48
广告费	544,647,303.79	448,852,879.39
销售代理费	327,493,805.77	219,242,541.24
销售现场费用	145,863,802.19	109,385,002.67
宣传活动费	211,439,110.72	143,105,140.68
其他	209,566,314.16	195,582,686.39
合计	1,645,610,859.05	1,252,532,651.85

(三十三) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	562,856,410.92	291,591,379.72
差旅交通费	61,172,479.61	53,145,797.86
办公与租赁费	112,081,183.51	97,860,725.85
税费	202,163,110.71	116,111,957.47
折旧费	91,695,686.48	35,741,023.24
其他	192,735,253.42	155,883,813.69
合计	1,222,704,124.65	750,334,697.83

(三十四) 财务费用

类别	本期金额	上期金额
利息支出	795,679,045.47	480,927,297.41
减：利息收入	141,840,512.34	151,244,787.48
汇兑损失	7,867,930.66	4,757,102.01
减：汇兑收益	154,703.03	30,738,529.77
其他支出	230,541,660.26	86,572,976.42
合计	892,093,421.02	390,274,058.59

(三十五) 投资收益

1、 投资收益明细情况：

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	2,503,893.11	1,992,719.42

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	400,210,811.42	-20,180,911.17
处置长期股权投资产生的投资收益	8,654,268.44	
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
处置可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合 计	411,368,972.97	-18,188,191.75

2、 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
新保利大厦		530,000.00	
保利财务	2,503,893.11	1,462,719.42	
合 计	2,503,893.11	1,992,719.42	

3、 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
盛世鑫和	260,670,519.92	-18,291,911.03	被投资单位本期实现了盈利
福建中联盛	-15,361,306.18	-6,478,292.10	被投资单位暂无收入结转，期间费用增加
福州中鼎	-12,386,170.86	-4,860,818.14	
长春溪之谷	87,048,925.26	-12,501,623.07	被投资单位本期实现了盈利
信保（天津）股权投资 基金管理有限公司	80,238,843.28	21,951,733.17	被投资单位本期盈利增加
合 计	400,210,811.42	-20,180,911.17	

注：本期投资收益汇回不存在重大限制。

(三十六) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	70,794,150.32	50,620,713.52
存货跌价损失		

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

项目	本期金额	上期金额
可供出售金融资产减值损失		
持有至到期投资减值损失		
长期股权投资减值损失		
投资性房地产减值损失		
固定资产减值损失		
工程物资减值损失		
在建工程减值损失		
生产性生物资产减值损失		
油气资产减值损失		
无形资产减值损失		
商誉减值损失		
其他		
合计	70,794,150.32	50,620,713.52

(三十七) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	196,664.56	59,827.71	196,664.56
其中：处置固定资产利得	196,664.56	59,827.71	196,664.56
处置无形资产利得			
非货币性资产交换利得			
债务重组利得			
接受捐赠			
罚款及违约金收入	122,304,890.41	99,573,442.11	122,304,890.41
政府补助			
其他	66,942,990.46	54,437,253.29	66,942,990.46
合计	189,444,545.43	154,070,523.11	189,444,545.43

(三十八) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	100,774.77	4,593,520.48	100,774.77
其中：固定资产处置损失	100,774.77	4,593,520.48	100,774.77
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	2,369,951.00	1,963,428.00	2,369,951.00
其中：公益性捐赠支出			
罚款支出	11,791,175.79	15,660,199.53	11,791,175.79
其他	36,630,005.86	21,852,319.94	36,630,005.86
合计	50,891,907.42	44,069,467.95	50,891,907.42

（三十九） 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	3,860,002,729.36	2,846,066,255.37
递延所得税调整	-306,474,044.71	-139,174,649.61
其中：递延所得税资产	-272,010,100.45	-131,387,017.25
递延所得税负债	-34,463,944.26	-7,787,632.36
合计	3,553,528,684.65	2,706,891,605.76

（四十） 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

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

1、 基本每股收益

$$\text{基本每股收益} = P_0 \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

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；S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k 为报告期缩股数；M₀ 报告期月份数；M_i 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；M_j 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

2、 稀释每股收益

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

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

每股收益计算过程如下：

（1）基本每股收益

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

项目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润	8,438,233,558.38	6,530,945,957.44
本公司发行在外普通股的加权平均数	7,137,994,391.00	7,137,994,391.00
基本每股收益（元/股）	1.18	0.91

普通股的加权平均数计算过程如下：

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

（2）稀释每股收益

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

项目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润（稀释）	8,438,233,558.38	6,530,945,957.44
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	7,137,994,391.00	7,137,994,391.00
稀释每股收益（元/股）	1.18	0.91

普通股的加权平均数（稀释）计算过程如下：

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

（四十一） 其他综合收益

项目	本期金额	上期金额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
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	2,028.00	
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	2,028.00	
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	14,431.42	1,742,633.08
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计	14,431.42	1,742,633.08
5. 其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计	16,459.42	1,742,633.08

(四十二) 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	8,496,338,827.99
购房诚意金及代收业主款项	876,635,078.27
其他	535,112,998.02
合 计	9,908,086,904.28

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	2,928,937,799.57
期间费用	1,885,866,582.50
其他	311,013,348.66
合 计	5,125,817,730.73

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	226,394,541.16
合 计	226,394,541.16

(四十三) 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	9,978,598,275.36	7,367,200,495.85
加：资产减值准备	70,794,150.32	50,620,713.52
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	282,466,674.42	220,597,799.95
无形资产摊销	3,004,461.48	2,927,037.58
长期待摊费用摊销	12,626,622.70	5,280,662.57
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）	-95,889.79	4,533,692.77
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）	795,679,045.47	480,927,297.41

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

项 目	本期金额	上期金额
投资损失（收益以“-”号填列）	-411,368,972.97	18,188,191.75
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-271,928,039.67	-131,387,017.25
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-34,463,944.26	-7,787,632.36
存货的减少（增加以“-”号填列）	-37,536,379,207.43	-42,209,301,654.96
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,080,021,937.12	-109,259,013.92
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	33,283,670,036.48	26,385,551,971.12
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,092,581,274.99	-7,921,907,455.97
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	32,580,034,779.81	18,152,615,651.13
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	14,427,419,128.68	-978,829,897.45

2、 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项 目	本期金额	上期金额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、取得子公司及其他营业单位的价格	130,460,000.00	322,773,700.00
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	130,460,000.00	322,773,700.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	2,447.62	13,337,169.50
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	130,457,552.38	309,436,530.50
4、取得子公司的净资产	19,478,134.62	179,489,369.59
流动资产	452,398,057.01	670,983,418.29
非流动资产		5,964,914.75
流动负债	432,919,922.39	497,458,963.45
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、处置子公司及其他营业单位的价格	31,598,054.48	
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	31,598,054.48	

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

项 目	本期金额	上期金额
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	4,201,058.00	
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	27,396,996.48	
4、处置子公司的净资产	34,077,211.66	
流动资产	184,601,999.22	
非流动资产	55,705,108.54	
流动负债	206,229,896.10	
非流动负债		

3、 现金和现金等价物的构成：

项 目	期末余额	年初余额
一、现 金	32,580,034,779.81	18,152,615,651.13
其中：库存现金	8,016,631.34	8,593,527.48
可随时用于支付的银行存款	32,567,811,462.25	18,125,226,677.93
可随时用于支付的其他货币资金	4,206,686.22	18,795,445.72
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	32,580,034,779.81	18,152,615,651.13

六、 本期无资产证券化业务的会计处理。

七、 关联方及关联交易

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

（一） 本公司的母公司情况

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

注：保利南方系中国保利集团公司的全资子公司。

（二） 本公司的子公司情况：

详见附注四、（一）子公司情况。

（三） 本公司的合营和联营企业情况

详见附注五、（七）长期股权投资。

（四） 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码证
上海三利实业有限公司（“上海三利”）	同受保利集团控制	13221596X
保利财务有限公司（“保利财务”）	同受保利集团控制	717881749
保利建设开发有限公司（“保利建设”）	同受保利南方控制	102034148
保利影业投资有限公司（“保利影业”）	同受保利集团控制	710930130
广东保利资产管理有限公司（“保利资产”）	同受保利集团控制	565999296
广东瑞能能源发展有限公司（“广东瑞能”）	同受保利集团控制	693566524
广州保利网络科技投资有限公司（“保利网络”）	同受保利集团控制	724303306
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。

（五） 关联交易情况

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

2、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	定价政策及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例（%）	金额	占同类交易金额的比例（%）
采购商品/接受劳务：						
保利建设	承建工程	按协议约定	1,589,175.00	0.0021	41,605,208.23	0.07
出售商品/提供劳务：						
盛世鑫和	承接工程	按协议约定	142,525,358.24	0.21		
福州中鼎	承接工程	按协议约定	112,091,303.44	0.16		
福建中联盛	承接工程	按协议约定	90,632,845.71	0.13		

3、 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本期确认的租赁收益
南海水城	保利影业	南海保利水城	2009-3-26	2029-3-25	按协议约定	2,726,154.55
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	1,036,000.00
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	1,690,512.00
本公司	保利南方	广州保利中心	2011-12-1	2019-8-30	按协议约定	1,618,506.00
本公司	广东瑞能	广州保利中心	2011-12-1	2019-8-30	按协议约定	60,000.00
本公司	保利网络	广州保利中心	2011-12-1	2019-8-30	按协议约定	180,000.00
本公司	保利资产	广州保利中心	2011-12-1	2019-8-30	按协议约定	1,291,862.00

4、 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
保利集团	本公司	4,300,000,000	2008-7-11	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九、或有事项。

5、 关联方资金拆借 向关联方拆入资金

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
本期借入：				
保利集团	600,000,000.00	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%
保利集团	400,000,000.00	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 1）	2,000,000,000.00	2012-4-20	2014-4-20	利率 11.54%
保利财务	100,000,000.00	2012-6-27	2014-6-27	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
保利财务	600,000,000.00	2012-1-5	2014-1-5	利率按同期贷款基准利率上浮 6%
保利财务	100,000,000.00	2012-10-24	2014-10-24	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
保利财务（注 2）	300,000,000.00	2012-10-26	2015-10-26	利率 6.2%
保利财务	150,000,000.00	2012-11-20	2014-11-20	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
本期归还：				

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
保利财务	2,000,000.00	2011-10-13	2014-10-13	2011 年借款 1 亿元，部分本期偿还
保利财务	20,000,000.00	2011-1-19	2014-1-19	2011 年借款 1.9 亿元，部分本期偿还
保利财务	20,000,000.00	2011-1-19	2013-1-19	2011 年借款 2 亿元，部分本期偿还
保利财务	5,000,000.00	2012-4-20	2014-4-20	2012 年借款 20 亿元，部分本期偿还
保利财务	3,000,000.00	2011-10-13	2014-10-13	2011 年借款 1 亿元，部分本期偿还
保利财务	5,000,000.00	2012-6-27	2014-6-27	2012 年借款 1 亿元，部分本期偿还

注 1、注 2：本两笔由保利集团通过保利财务以委托贷款的形式借款至本公司。

6、 本期未发生关联方资产转让、债务重组情况

7、 其他关联交易

关联方	交易类型	金额	占该项目比例（%）
保利财务（注）	存放存款	2,229,880,553.59	6.82
信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	股权转让	141,932,000.00	79.77
信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	接受股权投资	142,268,000.00	3.48
信保（天津）股权投资基金管理有限公司	接受股权投资	201,600,000.00	4.94

注：截至 2012 年 12 月 31 日，公司存放于保利财务的存款余额共 2,229,880,553.59 元，存款利率按照人民银行的相关规定执行。

8、 关联方应收应付款项

往来项目	关联公司名称	期末余额	期初余额
其他应收款	盛世鑫和		703,602,683.28
其他应收款	福州中鼎	476,055,440.00	1,336,000,000.00
其他应收款	福建中联盛	200,900.25	388,050,000.00
其他应收款	长春溪之谷	60,713,600.00	240,713,600.00
其他应付款	保利集团	1,565,797,315.07	566,054,410.90
其他应付款	上海三利	43,094,729.17	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	38,195,186.90	601,377,824.65
其他应付款	信保（天津）股权投资基金合	1,011,003,349.32	1,863,654,846.00

往来项目	关联公司名称	期末余额	期初余额
	伙企业（有限合伙）		
其他应付款	盛世鑫和	1,415,116.63	
预收款项	盛世鑫和	65,424,002.73	
预收款项	福州中鼎	45,588,221.32	
预收款项	福建中联盛	27,402,595.24	

9、 公司无关联方承诺。

八、 股份支付

（一） 股份支付总体情况

公司本期授予的各项权益工具总额	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	920,000 份
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 12 月 31 日，本公司发行在外股份期权的行权价格 8.13 元，合同剩余期限 5.34 年
公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	无

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

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

（二） 以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	B-S（布莱克-舒尔斯）期权定价模型
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	根据资产负债表日剩余可行权工具数量，及被授予职工离职情况，预计未来最可能的行权数量
本期估计与上期估计有重大差异	无

的原因	
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	69,360,776.18
以权益结算的股份支付确认的费用总额	69,360,776.18

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 6,936.08 万元计入管理费用，同时增加资本公积 6,936.08 万元。

（三） 本期无以现金结算的股份支付情况

（四） 以股份支付服务情况

以股份支付换取的职工服务总额	69,360,776.18
以股份支付换取的其他服务总额	

（五） 股份支付的修改、终止情况

本报告期内无修改、终止情况。

九、 或有事项

（一） 本公司为子公司担保情况

截至 2012 年 12 月 31 日，本公司对子公司担保余额合计 5,178,617.77 万元，本期增加 319,741.77 万元，具体担保情况如下：

被担保单位	债务类型	贷款金额（万元）	借款期限	
			借款日	到期日
保利北京	短期借款	1,500.00	2012-01-10	2013-01-03
富利建安	短期借款	10,000.00	2012-03-30	2013-03-30
	短期借款	4,000.00	2012-03-19	2013-03-19
	短期借款	5,000.00	2012-04-10	2013-04-10
	短期借款	3,000.00	2012-05-08	2013-05-08
	短期借款	5,000.00	2012-05-23	2013-05-23
	短期借款	2,273.00	2012-07-02	2013-07-02
	短期借款	2,168.00	2012-08-03	2013-08-03
	短期借款	2,559.00	2012-08-07	2013-08-07

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

被担保单位	债务类型	贷款金额（万元）	借款期限	
			借款日	到期日
	短期借款	14,300.00	2012-09-27	2013-03-24
	短期借款	10,000.00	2012-07-03	2013-07-03
长春东朗	短期借款	40,000.00	2012-03-23	2013-03-23
	短期借款	25,000.00	2012-09-24	2013-09-23
青岛广惠	短期借款	1,000.00	2012-12-20	2013-06-19
	短期借款	4,000.00	2012-12-20	2013-09-30
保利北京	一年内到期的非流动负债	1,500.00	2012-01-10	2013-01-25
北京保利成	一年内到期的非流动负债	20,000.00	2011-10-13	2013-06-30
	一年内到期的非流动负债	9,500.00	2011-10-26	2013-04-26
北京保利营	一年内到期的非流动负债	1,000.00	2012-05-28	2013-07-18
新都保利	一年内到期的非流动负债	26,916.77	2010-03-12	2013-03-09
	一年内到期的非流动负债	21,000.00	2010-06-01	2013-05-30
	一年内到期的非流动负债	22,000.00	2010-05-07	2013-04-15
成都房地产	一年内到期的非流动负债	26,800.00	2010-10-13	2013-09-27
保利广州	一年内到期的非流动负债	17,912.00	2010-07-22	2013-07-21
保利荔城	一年内到期的非流动负债	12,000.00	2010-03-18	2013-03-01
保利增城	一年内到期的非流动负债	7,000.00	2011-01-04	2013-03-31
	一年内到期的非流动负债	12,000.00	2011-03-28	2013-03-31
	一年内到期的非流动负债	2,000.00	2011-03-28	2013-06-30
	一年内到期的非流动负债	1,000.00	2011-04-22	2013-06-30
	一年内到期的非流动负债	3,000.00	2011-04-22	2013-09-30
	一年内到期的非流动负债	70,000.00	2011-06-15	2013-12-23
中山保利	一年内到期的非流动负债	2,000.00	2012-11-01	2013-11-05
保利国贸	一年内到期的非流动负债	18,000.00	2011-01-03	2013-01-03
顺德保利	一年内到期的非流动负债	20,000.00	2010-07-05	2013-01-07
	一年内到期的非流动负债	14,000.00	2011-04-13	2013-01-26
	一年内到期的非流动负债	55,000.00	2010-04-28	2013-03-27
	一年内到期的非流动负债	15,000.00	2010-06-01	2013-05-31
	一年内到期的非流动负债	20,000.00	2010-11-22	2013-06-14
	一年内到期的非流动负债	28,000.00	2010-07-08	2013-07-05
	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2012-01-21	2013-07-20
	一年内到期的非流动负债	10,000.00	2010-10-19	2013-10-18
	一年内到期的非流动负债	23,000.00	2010-12-31	2013-12-31
佛山保利	一年内到期的非流动负债	36,000.00	2011-12-27	2013-12-26
华南实业	一年内到期的非流动负债	19,700.00	2010-07-29	2013-01-28
	一年内到期的非流动负债	86,000.00	2010-05-18	2013-05-17
	一年内到期的非流动负债	10,000.00	2010-07-13	2013-07-12
	一年内到期的非流动负债	20,000.00	2010-09-30	2013-09-29
南海水城	一年内到期的非流动负债	25,000.00	2008-12-31	2013-12-30
保利江苏	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2010-06-30	2013-12-31

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

被担保单位	债务类型	贷款金额（万元）	借款期限	
			借款日	到期日
江苏宁远	一年内到期的非流动负债	27,000.00	2010-10-27	2013-10-26
	一年内到期的非流动负债	50,500.00	2010-12-20	2013-12-19
江西金通泰	一年内到期的非流动负债	18,600.00	2010-11-30	2013-11-28
南昌瑞达	一年内到期的非流动负债	4,993.00	2011-06-29	2013-12-28
保利青岛	一年内到期的非流动负债	34,500.00	2010-12-13	2013-11-22
	一年内到期的非流动负债	40,000.00	2011-01-11	2013-06-19
	一年内到期的非流动负债	4,000.00	2012-08-24	2013-08-30
青岛西海	一年内到期的非流动负债	3,300.00	2010-12-15	2013-12-13
上海建锟	一年内到期的非流动负债	70,000.00	2010-08-20	2013-08-20
	一年内到期的非流动负债	54,000.00	2010-08-12	2013-08-09
上海建霖	一年内到期的非流动负债	8,000.00	2010-04-14	2013-01-21
君兰置业	一年内到期的非流动负债	3,000.00	2012-09-29	2013-12-20
沈阳广田	一年内到期的非流动负债	3,000.00	2010-09-21	2013-09-20
沈阳恒富	一年内到期的非流动负债	29,900.00	2010-04-20	2013-01-14
沈阳溪湖	一年内到期的非流动负债	18,000.00	2011-01-19	2013-01-19
丹东保利	一年内到期的非流动负债	8,500.00	2010-07-29	2013-07-29
辽宁保利	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2011-03-30	2013-06-30
	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2011-02-01	2013-06-30
	一年内到期的非流动负债	3,000.00	2011-02-01	2013-12-31
	一年内到期的非流动负债	20,000.00	2012-01-31	2013-12-31
大连滨港	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2010-11-24	2013-05-15
	一年内到期的非流动负债	10,000.00	2010-11-24	2013-11-17
	一年内到期的非流动负债	1,000.00	2011-08-25	2013-05-15
	一年内到期的非流动负债	1,000.00	2011-08-25	2013-11-17
	一年内到期的非流动负债	1,000.00	2011-09-01	2013-05-15
	一年内到期的非流动负债	1,000.00	2011-09-01	2013-11-17
天津昆仑	一年内到期的非流动负债	10,000.00	2010-09-21	2013-09-21
	一年内到期的非流动负债	20,000.00	2010-12-17	2013-12-17
阳江保利	一年内到期的非流动负债	3,200.00	2010-01-18	2013-01-18
	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2010-02-02	2013-02-02
	一年内到期的非流动负债	3,000.00	2010-12-06	2013-12-06
	一年内到期的非流动负债	1,000.00	2011-01-13	2013-12-06
	一年内到期的非流动负债	1,000.00	2011-02-01	2013-12-06
	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2011-05-23	2013-12-06
慈溪保利	一年内到期的非流动负债	100.00	2012-09-18	2013-09-17
浙江保利	一年内到期的非流动负债	18,000.00	2011-02-01	2013-06-26
	一年内到期的非流动负债	14,700.00	2011-04-27	2013-06-26
合肥保利	一年内到期的非流动负债	20,000.00	2012-06-21	2013-06-30
	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2012-07-12	2013-12-31
长春东朗	一年内到期的非流动负债	300.00	2012-02-24	2013-02-24

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

被担保单位	债务类型	贷款金额（万元）	借款期限	
			借款日	到期日
	一年内到期的非流动负债	1,500.00	2012-02-24	2013-10-31
	一年内到期的非流动负债	2,550.00	2011-01-21	2013-06-15
	一年内到期的非流动负债	4,000.00	2011-01-21	2013-11-11
	一年内到期的非流动负债	4,000.00	2011-01-21	2013-12-11
	一年内到期的非流动负债	2,550.00	2011-01-21	2013-12-15
长春广田	一年内到期的非流动负债	8,400.00	2010-07-30	2013-07-30
	一年内到期的非流动负债	20,000.00	2010-12-01	2013-11-30
	一年内到期的非流动负债	10,000.00	2010-10-08	2013-10-08
长春恒富	一年内到期的非流动负债	4,800.00	2012-02-29	2013-03-01
	一年内到期的非流动负债	4,000.00	2012-02-29	2013-08-20
武汉百合	一年内到期的非流动负债	10,000.00	2010-02-26	2013-02-26
武汉博高华	一年内到期的非流动负债	250.00	2012-06-27	2013-06-27
	一年内到期的非流动负债	250.00	2012-06-27	2013-12-27
武汉林海	一年内到期的非流动负债	10,000.00	2011-02-01	2013-06-30
	一年内到期的非流动负债	13,625.00	2011-02-01	2013-12-31
	一年内到期的非流动负债	100.00	2012-08-24	2013-12-31
	一年内到期的非流动负债	5,550.00	2011-06-24	2013-06-24
	一年内到期的非流动负债	5,550.00	2011-06-24	2013-11-20
	一年内到期的非流动负债	200.00	2012-09-29	2013-06-30
	一年内到期的非流动负债	200.00	2012-09-29	2013-12-31
	一年内到期的非流动负债	100.00	2011-09-06	2013-06-30
	一年内到期的非流动负债	100.00	2011-09-06	2013-12-31
武汉林宇	一年内到期的非流动负债	15,000.00	2011-05-30	2013-05-30
	一年内到期的非流动负债	15,000.00	2011-05-30	2013-11-20
	一年内到期的非流动负债	10,000.00	2012-08-24	2013-06-30
	一年内到期的非流动负债	10,000.00	2012-08-24	2013-12-31
	一年内到期的非流动负债	100.00	2012-02-29	2013-12-31
武汉金砺	一年内到期的非流动负债	8,000.00	2012-04-06	2013-06-30
保利武汉	一年内到期的非流动负债	2,000.00	2011-08-15	2013-06-25
		2,000.00	2011-08-16	2013-12-25
重庆投资	一年内到期的非流动负债	60,000.00	2010-08-20	2013-08-19
	一年内到期的非流动负债	35,000.00	2010-08-20	2013-08-19
	一年内到期的非流动负债	6,000.00	2011-01-19	2013-07-19
	一年内到期的非流动负债	500.00	2012-06-27	2013-06-27
	一年内到期的非流动负债	1,000.00	2012-06-27	2013-12-27
	一年内到期的非流动负债	800.00	2012-09-25	2013-12-31
	一年内到期的非流动负债	900.00	2012-09-26	2013-12-31
	一年内到期的非流动负债	700.00	2012-11-05	2013-12-31
	一年内到期的非流动负债	3,276.00	2011-12-23	2013-05-30
	一年内到期的非流动负债	4,875.00	2011-11-15	2013-11-30

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

被担保单位	债务类型	贷款金额（万元）	借款期限	
			借款日	到期日
	一年内到期的非流动负债	1,365.00	2011-12-16	2013-11-30
	一年内到期的非流动负债	1,625.00	2012-01-16	2013-11-30
	一年内到期的非流动负债	1,625.00	2012-02-28	2013-11-30
	一年内到期的非流动负债	3,250.00	2012-03-21	2013-11-30
保利北京	长期借款	10,500.00	2012-01-10	2014-01-10
北京保利成	长期借款	50,000.00	2011-10-13	2014-10-13
北京保利营	长期借款	129,200.00	2011-07-29	2014-07-28
	长期借款	126,000.00	2010-09-16	2015-09-16
	长期借款	118,500.00	2012-06-15	2015-06-14
金成华	长期借款	5,000.00	2012-07-23	2015-07-23
	长期借款	30,000.00	2012-06-21	2015-06-21
成都保华	长期借款	50,000.00	2012-06-01	2014-11-30
	长期借款	15,000.00	2012-07-27	2014-11-30
成都房地产	长期借款	12,000.00	2011-03-19	2014-01-29
成都保新	长期借款	39,900.00	2011-07-20	2014-07-19
成都石象湖	长期借款	27,670.00	2010-09-25	2015-09-20
成都雅驰	长期借款	28,900.00	2011-07-05	2014-07-04
新都保利	长期借款	30,000.00	2012-07-27	2015-07-26
	长期借款	2,500.00	2011-11-24	2014-03-30
	长期借款	10,000.00	2011-11-30	2014-03-30
	长期借款	20,000.00	2012-05-24	2014-03-30
	长期借款	13,953.00	2012-08-15	2014-03-30
保利成都	长期借款	9,000.00	2012-12-26	2015-06-25
	长期借款	23,500.00	2012-01-20	2015-01-19
	长期借款	5,000.00	2012-07-30	2015-01-19
	长期借款	1,000.00	2012-10-25	2015-01-19
保利德阳	长期借款	2,900.00	2011-07-29	2014-07-27
	长期借款	2,000.00	2011-08-23	2014-08-22
	长期借款	5,000.00	2011-09-16	2014-09-15
	长期借款	3,000.00	2011-09-29	2014-09-28
	长期借款	2,000.00	2011-10-27	2014-10-26
	长期借款	10,000.00	2012-06-29	2015-06-26
	长期借款	9,000.00	2012-07-05	2015-07-03
	长期借款	5,000.00	2012-11-16	2015-11-15
保利广州	长期借款	30,000.00	2012-07-10	2015-07-09
	长期借款	3,042.00	2012-07-25	2015-07-09
	长期借款	16,030.00	2012-08-07	2015-07-09
	长期借款	4,500.00	2012-08-24	2015-07-09
	长期借款	6,428.00	2012-08-28	2015-07-09
	长期借款	5,000.00	2012-11-21	2015-11-19

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

被担保单位	债务类型	贷款金额（万元）	借款期限	
			借款日	到期日
	长期借款	5,000.00	2012-11-22	2015-11-19
	长期借款	2,000.00	2012-11-28	2015-11-19
	长期借款	10,000.00	2012-12-03	2015-11-19
	长期借款	10,000.00	2012-12-07	2015-11-19
	长期借款	8,000.00	2012-12-10	2015-11-19
保利增城	长期借款	42,000.00	2011-01-07	2014-01-07
	长期借款	95,000.00	2011-06-13	2014-06-13
	长期借款	5,000.00	2012-07-30	2014-06-13
中山保利	长期借款	18,000.00	2012-11-01	2015-10-31
珠海保利	长期借款	50,000.00	2012-02-14	2015-02-13
合肥保利	长期借款	5,000.00	2012-07-12	2015-07-11
	长期借款	10,000.00	2012-08-24	2015-08-23
	长期借款	7,000.00	2012-10-15	2015-10-14
	长期借款	11,000.00	2012-12-28	2015-12-27
湖南保利	长期借款	39,000.00	2011-04-08	2014-04-08
	长期借款	17,000.00	2012-09-30	2015-09-25
	长期借款	3,000.00	2012-10-11	2015-09-25
南湖置业	长期借款	45,000.00	2011-10-31	2014-10-31
	长期借款	27,000.00	2011-10-31	2014-10-31
	长期借款	30,000.00	2012-10-31	2016-04-30
	长期借款	10,000.00	2012-12-31	2016-04-30
	长期借款	31,000.00	2012-12-25	2015-12-17
	长期借款	12,625.00	2012-12-31	2015-12-17
佛山恒顺	长期借款	80,000.00	2012-09-26	2014-03-25
佛山恒信	长期借款	27,000.00	2012-02-29	2014-02-25
	长期借款	7,000.00	2012-09-29	2016-09-28
	长期借款	4,000.00	2012-10-02	2016-09-28
	长期借款	13,000.00	2012-12-20	2016-09-28
	长期借款	3,000.00	2012-12-28	2016-09-28
	长期借款	3,000.00	2012-12-31	2016-09-28
华南实业	长期借款	28,275.00	2009-03-31	2020-03-26
	长期借款	58,200.00	2010-01-27	2022-01-26
顺德保利	长期借款	14,000.00	2011-01-10	2014-01-10
	长期借款	20,000.00	2012-01-21	2014-01-20
	长期借款	60,000.00	2012-06-03	2015-06-03
	长期借款	20,000.00	2012-01-09	2015-01-09
	长期借款	5,000.00	2012-11-02	2015-11-02
	长期借款	10,000.00	2012-12-28	2015-12-28
	长期借款	18,000.00	2012-03-13	2015-03-12
	长期借款	35,000.00	2012-12-31	2015-12-31

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

被担保单位	债务类型	贷款金额（万元）	借款期限	
			借款日	到期日
江苏宁晟	长期借款	10,000.00	2012-03-27	2015-03-26
	长期借款	10,000.00	2012-04-27	2015-04-26
	长期借款	2,000.00	2012-05-02	2015-04-26
	长期借款	18,000.00	2012-05-24	2015-04-26
	长期借款	8,100.00	2012-06-28	2015-06-27
	长期借款	7,000.00	2012-11-08	2015-11-07
江苏宁祥	长期借款	10,000.00	2011-08-24	2014-08-23
	长期借款	10,000.00	2011-09-26	2014-08-23
	长期借款	10,000.00	2012-03-30	2015-03-29
	长期借款	6,800.00	2012-05-17	2015-03-29
	长期借款	6,000.00	2012-06-26	2015-03-29
	长期借款	8,000.00	2012-12-20	2014-06-19
保利连云港	长期借款	3,000.00	2012-07-20	2015-07-19
	长期借款	5,000.00	2012-08-17	2015-07-19
江苏宁远	长期借款	9,000.00	2011-01-26	2014-01-25
江西金通泰	长期借款	15,000.00	2012-10-23	2015-10-21
南昌瑞达	长期借款	16,095.00	2012-05-09	2015-02-16
	长期借款	5,000.00	2011-05-13	2014-05-12
	长期借款	6,000.00	2012-12-10	2015-12-09
保利青岛	长期借款	12,000.00	2012-08-24	2015-08-23
	长期借款	14,000.00	2012-12-13	2015-08-23
青岛广惠	长期借款	15,000.00	2012-07-17	2015-07-16
	长期借款	7,000.00	2012-08-22	2015-07-16
	长期借款	3,000.00	2012-09-26	2015-07-16
	长期借款	1,000.00	2012-09-29	2015-07-16
	长期借款	2,000.00	2012-10-11	2015-07-16
	长期借款	3,000.00	2012-10-24	2015-07-16
	长期借款	2,000.00	2012-10-31	2015-07-16
	长期借款	3,000.00	2012-11-08	2015-07-16
	长期借款	1,800.00	2012-11-14	2015-07-16
	长期借款	6,100.00	2012-11-30	2015-07-16
	长期借款	16,000.00	2012-12-20	2014-12-23
上海建瑾	长期借款	29,900.00	2012-03-30	2015-03-29
	长期借款	20,000.00	2012-11-28	2015-11-27
	长期借款	4,000.00	2012-12-26	2015-11-27
上海建衡	长期借款	37,000.00	2011-07-26	2014-07-26
	长期借款	20,000.00	2012-08-23	2015-07-31
	长期借款	20,000.00	2012-09-13	2015-07-31
上海建锟	长期借款	15,000.00	2011-01-19	2014-01-19
上海建融	长期借款	15,450.00	2012-08-14	2016-08-12

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

被担保单位	债务类型	贷款金额（万元）	借款期限	
			借款日	到期日
	长期借款	3,890.00	2012-08-28	2016-08-12
	长期借款	6,370.00	2012-09-21	2016-08-12
	长期借款	6,650.00	2012-10-19	2016-08-12
	长期借款	4,520.00	2012-11-20	2016-08-12
	长期借款	6,965.00	2012-12-21	2016-08-12
	长期借款	13,100.00	2012-08-14	2016-08-12
	长期借款	1,800.00	2012-08-28	2016-08-12
	长期借款	2,146.00	2012-09-21	2016-08-12
	长期借款	2,100.00	2012-10-19	2016-08-12
	长期借款	1,810.00	2012-11-20	2016-08-12
	长期借款	2,359.00	2012-12-21	2016-08-12
上海建晔	长期借款	28,900.00	2011-01-04	2014-01-03
君兰置业	长期借款	7,000.00	2012-09-29	2014-12-31
	长期借款	15,000.00	2012-10-19	2014-12-31
嘉善置业	长期借款	5,000.00	2012-12-26	2027-12-23
大连滨港	长期借款	6,000.00	2011-08-25	2014-08-22
	长期借款	6,000.00	2011-09-01	2014-08-31
丹东保利	长期借款	17,000.00	2012-09-04	2016-08-26
辽宁保利	长期借款	5,000.00	2011-03-30	2014-03-30
	长期借款	2,000.00	2011-02-01	2014-02-01
	长期借款	14,000.00	2012-01-31	2014-12-31
沈阳万怡	长期借款	15,000.00	2011-05-24	2014-05-24
	长期借款	20,000.00	2012-08-06	2015-07-10
沈阳溪湖	长期借款	5,000.00	2012-11-15	2015-11-15
	长期借款	10,000.00	2012-11-18	2015-11-18
天津保利	长期借款	27,000.00	2011-03-16	2014-03-16
	长期借款	44,000.00	2011-07-14	2014-07-13
天津昆仑	长期借款	15,000.00	2012-11-30	2014-11-30
	长期借款	5,000.00	2011-04-01	2014-01-26
	长期借款	3,000.00	2011-04-29	2014-01-26
	长期借款	3,000.00	2011-06-30	2014-01-26
	长期借款	2,000.00	2011-07-01	2014-01-26
	长期借款	500.00	2011-12-20	2014-01-26
	长期借款	6,500.00	2012-09-28	2015-09-16
	长期借款	10,000.00	2012-10-12	2015-09-20
天津融创	长期借款	20,000.00	2012-12-18	2014-12-17
保利博高华	长期借款	10,749.00	2012-06-27	2015-06-30
保利武汉	长期借款	4,000.00	2011-08-15	2014-06-30
武汉金研	长期借款	32,000.00	2012-04-06	2014-04-06
	长期借款	10,000.00	2012-06-28	2015-06-28

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

被担保单位	债务类型	贷款金额（万元）	借款期限	
			借款日	到期日
	长期借款	10,000.00	2012-09-26	2015-09-26
武汉康桥	长期借款	30,000.00	2012-10-31	2015-10-31
	长期借款	10,000.00	2012-11-08	2014-11-08
	长期借款	20,000.00	2012-10-25	2014-10-25
	长期借款	400.00	2011-06-24	2014-06-24
武汉林海	长期借款	10,000.00	2011-01-21	2014-01-21
	长期借款	3,000.00	2012-11-29	2015-05-23
	长期借款	14,000.00	2011-08-19	2014-08-14
	长期借款	7,000.00	2012-03-31	2015-03-30
	长期借款	49,900.00	2012-08-24	2014-08-23
	长期借款	23,600.00	2011-09-06	2014-09-05
	长期借款	12,600.00	2012-09-29	2015-09-24
	长期借款	30,000.00	2012-08-24	2014-08-24
武汉林宇	长期借款	19,000.00	2011-05-30	2014-05-29
	长期借款	49,900.00	2012-02-29	2015-02-28
	长期借款	12,000.00	2012-12-31	2015-12-28
	长期借款	6,000.00	2012-04-09	2015-03-30
保利海陵岛	长期借款	7,000.00	2012-04-27	2015-03-30
	长期借款	3,500.00	2012-06-27	2015-03-30
	长期借款	1,000.00	2012-06-27	2015-03-30
	长期借款	33,700.00	2012-10-15	2015-09-21
	长期借款	20,000.00	2012-12-25	2014-12-25
长春保利	长期借款	6,800.00	2011-01-21	2014-01-20
长春东朗	长期借款	10,000.00	2011-06-01	2014-06-01
	长期借款	20,200.00	2012-02-29	2015-02-28
绍兴保利	长期借款	5,000.00	2012-07-20	2014-10-19
	长期借款	6,000.00	2012-08-06	2014-10-19
	长期借款	5,000.00	2012-08-31	2014-10-19
慈溪保利	长期借款	4,900.00	2012-09-19	2015-08-27
	长期借款	2,000.00	2012-11-06	2015-08-27
杭州建嘉	长期借款	24,700.00	2012-06-07	2015-04-01
	长期借款	19,700.00	2012-06-07	2015-03-01
	长期借款	4,800.00	2012-06-19	2015-02-02
	长期借款	3,000.00	2012-07-12	2015-07-10
	长期借款	8,000.00	2012-08-31	2015-05-26
	长期借款	3,000.00	2012-10-24	2015-10-06
	长期借款	10,000.00	2012-11-29	2015-09-26
	长期借款	8,500.00	2012-12-14	2015-10-13
杭州建屹	长期借款	4,000.00	2011-05-16	2014-03-24
	长期借款	4,500.00	2011-06-09	2014-03-24

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

被担保单位	债务类型	贷款金额（万元）	借款期限	
			借款日	到期日
	长期借款	850.00	2011-12-16	2014-03-24
	长期借款	1,700.00	2012-02-09	2014-03-24
	长期借款	3,400.00	2012-04-01	2014-03-24
	长期借款	2,300.00	2012-11-12	2014-03-24
浙江保利	长期借款	5,000.00	2011-04-15	2014-03-03
	长期借款	5,000.00	2011-04-15	2014-04-08
	长期借款	10,000.00	2011-07-14	2014-05-09
	长期借款	5,000.00	2011-08-31	2014-02-01
	长期借款	30,000.00	2011-08-08	2014-08-08
	长期借款	5,000.00	2011-12-29	2014-08-08
	长期借款	6,000.00	2012-01-13	2014-08-08
	长期借款	8,000.00	2012-03-12	2014-08-08
	长期借款	3,500.00	2012-05-31	2014-08-08
富利建安	长期借款	40,000.00	2012-09-18	2014-09-18
河北保利	长期借款	30,000.00	2012-11-19	2015-11-18
	长期借款	30,000.00	2012-12-12	2015-11-18
	长期借款	10,000.00	2012-10-24	2014-10-24
郑州恒天	长期借款	20,000.00	2012-04-01	2015-04-01
重庆投资	长期借款	11,000.00	2011-01-19	2014-01-19
	长期借款	13,500.00	2011-04-15	2014-04-14
	长期借款	10,500.00	2011-06-22	2014-06-22
	长期借款	11,450.00	2011-06-22	2014-06-22
	长期借款	18,620.00	2011-11-15	2014-04-21
	长期借款	25,808.00	2011-12-22	2014-12-21
	长期借款	20,000.00	2012-03-21	2014-03-20
	长期借款	30,000.00	2012-05-11	2014-05-10
	长期借款	8,000.00	2012-06-27	2014-06-27
	长期借款	80,000.00	2012-07-27	2014-07-12
	长期借款	4,200.00	2012-09-25	2015-03-21
	长期借款	7,100.00	2012-09-26	2015-03-21
	长期借款	6,300.00	2012-11-05	2015-03-21
合计		5,178,617.77		

（二） 子公司为本公司担保情况

截至 2012 年 12 月 31 日子公司对本公司担保余额合计 317,290 万元，本期增加 179,690 万元，具体担保情况如下：

担保单位	债务类型	担保余额（万元）	贷款期限	
			借款日	到期日
华南实业	一年内到期的非流动负债	13,000.00	2010-09-08	2013-09-08

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

担保单位	债务类型	担保余额（万元）	贷款期限	
			借款日	到期日
南昌瑞达				
保利北京	一年内到期的非流动负债	2,000.00	2010-09-27	2013-09-26
保利广州	一年内到期的非流动负债	10,000.00	2012-06-29	2013-10-25
保利北京	长期借款	162,300.00	2011-09-09	2016-09-08
上海建锦				
重庆投资				
保利北京	长期借款	10,000.00	2012-10-19	2015-10-18
华南实业	长期借款	20,000.00	2012-07-17	2015-07-16
	长期借款	10,000.00	2012-09-27	2015-09-11
保利广州	长期借款	69,990.00	2012-04-25	2015-04-24
	长期借款	20,000.00	2012-07-31	2015-07-31
合计		317,290.00		

(三) 子公司为子公司担保情况

截至2012年12月31日子公司对子公司担保余额合计365,000万元,本期增加28,800万元,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（万元）	贷款期限	
				借款日	到期日
南海水城	佛山酒店	短期借款	5,000.00	2012-03-28	2013-03-27
华南实业	佛山保利	一年内到期的非流动负债	11,200.00	2011-01-04	2013-11-23
南海水城	华南实业	一年内到期的非流动负债	20,000.00	2010-09-30	2013-09-29
保利北京	北京保利营	一年内到期的非流动负债	40,000.00	2011-08-11	2013-06-30
保利北京	保利安平	一年内到期的非流动负债	500.00	2012-07-03	2013-07-03
保利博高华	武汉金砺	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2012-08-31	2013-06-30
			5,000.00	2012-08-31	2013-09-30
			5,000.00	2012-08-31	2013-12-31
保利武汉	黄冈保利	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2011-06-28	2013-06-20
			3,000.00	2011-06-28	2013-12-20
保利武汉	武汉林宇	一年内到期的非流动负债	15,000.00	2011-05-30	2013-05-30
			15,000.00	2011-05-30	2013-11-20
保利武汉	黄冈保利	长期借款	2,000.00	2011-06-28	2014-06-28
保利博高华	武汉金砺	长期借款	12,600.00	2012-08-31	2014-08-20
保利成都	江苏宁晟	长期借款	10,000.00	2012-04-27	2015-04-26
			2,000.00	2012-05-02	2015-04-26
			18,000.00	2012-05-24	2015-04-26
保利武汉	武汉林宇	长期借款	19,000.00	2011-05-30	2014-05-29

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

提供担保单位	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
保利北京	北京保利营	长期借款	40,000.00	2011-08-11	2014-08-10
		长期借款	129,200.00	2011-07-29	2014-07-28
保利北京	保利安平	长期借款	2,500.00	2012-07-03	2015-07-03
合计			365,000.00		

注：南海水城为华南实业的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提供的担保由本公司与保利武汉共同提供；保利成都为江苏宁晟提供的担保由本公司与保利成都共同提供；保利北京为北京保利营（12.92 亿元）提供的担保由本公司与保利北京共同提供。

（四） 为合营企业提供的担保

截至 2012 年 12 月 31 日本公司对合营企业担保余额合计 61,924.63 万元，本期减少 22,885.37 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 (万元)	贷款期限	
				借款日	到期日
长春恒富	长春溪之谷	长期借款	13,503.63	2011-06-04	2014-06-03
本公司	盛世鑫和	长期借款	8,636.00	2011-01-24	2014-01-24
	盛世鑫和	长期借款	20,900.00	2011-12-27	2014-12-27
	盛世鑫和	长期借款	12,500.00	2012-12-19	2014-06-11
	福建中联盛	长期借款	2,500.00	2011-06-28	2014-06-27
	福建中联盛	长期借款	1,810.00	2011-09-02	2014-09-01
本公司、保利成都	福建中联盛	长期借款	575.00	2011-09-20	2014-09-19
	福建中联盛	长期借款	1,500.00	2011-10-18	2014-10-17
合计			61,924.63		

（五） 银行按揭贷款担保

本公司本部及下属地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2012 年 12 月 31 日累计担保余额为人民币 3,125,997.93 万元。担保类型分阶段性担保和全程担保，阶段性担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。截至 2012 年 12 月 31 日，本公司承担阶段性担保额为人民币 3,024,456.51 万元，承担全程担保额为人民币 101,541.42 万元。

（六） 资产抵押

为取得银行贷款，报告期末本公司将下列资产用于抵押：

资产类型	项目名称	账面价值（万元）
存货	北京保利西山林语	3,616.80
	北京保利中央公园	290,907.45
	北京保利罗兰香谷	90,786.93
	北京保利东郡	313,776.13
	北京保利春天里	219,542.08
	北京保利国际广场	229,237.35
	成都保利花园	120,764.47
	成都保利公园 198	79,024.54
	成都保利香雪	24,978.73
	成都保利狮山水库项目	26,897.80
	成都保利香槟国际	14,945.09
	成都保利康桥	183,562.42
	成都保利贝森公馆	65,896.56
	成都保利石象湖项目	24,252.12
	成都保利城	19,123.36
	成都保利百合花园	84,133.73
	成都保利心语花园	23,929.79
	德阳保利国际城	58,798.67
	中山保利春天里	68,704.66
	广州保利西海岸	16,803.40
	广州保利克洛维广场	23,014.00
	中山保利国际广场	9,019.04
	东莞保利樟木头项目	74,500.00
	合肥保利拉菲公馆	86,875.56
	合肥保利香槟国际	139,174.24
	石家庄保利花园	41,336.70
	长沙保利麓谷林语	13,663.86
	长沙保利国际广场	209,013.88
	南京保利罗兰香谷	8,810.00
	南京保利梧桐语	49,353.90
	连云港保利海上五月花	22,260.00
	无锡保利香槟国际	100,067.03
	沈阳保利康桥	46,721.00
	沈阳保利心语花园	35,492.00
	沈阳保利海上五月花	16,132.00
	沈阳保利溪湖林语	20,389.00
	丹东保利锦江林语	6,087.78
	大连保利西山林语	68,955.00

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

资产类型	项目名称	账面价值（万元）
	营口保利香槟花园	23,560.00
	南通保利香槟国际	190,590.66
	上海保利香槟花园	67,893.91
	上海保利茉莉公馆	262,696.22
	上海保利蔚蓝林语苑	148,830.45
	上海保利叶之林	217,214.24
	天津保利香槟国际	2,995.98
	天津保利玫瑰湾	145,595.69
	天津保利海棠湾	48,416.13
	天津保利海河大观	69,086.64
	武汉保利海上五月花	7,562.89
	武汉保利马湖项目	58,341.12
	武汉保利拉菲	16,073.97
	武汉保利公园九里	41,040.64
	武汉保利圆梦城	20,517.00
	武汉保利香槟国际	23,932.60
	武汉保利中央公馆	39,438.43
	慈溪保利滨湖天地	10,669.75
	杭州保利玫瑰湾	81,164.00
	杭州保利东湾	55,152.00
	杭州保利城市果岭	74,829.50
	杭州保利霞飞郡	144,200.00
	杭州保利香槟国际	60,255.00
	绍兴保利湖畔林语	26,780.00
	重庆保利江上明珠	93,874.65
	重庆保利香雪花园	12,694.61
	重庆保利花半里	115,316.87
	南昌保利东湾国际花园	22,652.91
	南昌保利香槟国际花园	82,418.80
	南昌保利半山国际花园	26,140.35
	青岛保利香槟国际	48,207.68
	青岛保利海上罗兰	93,240.52
	佛山保利东湾	27,789.85
	阳江保利银滩	126,731.37
	小 计	5,416,451.50
投资性房地产	广州保利中心	38,750.78
	广州保利国际广场	24,441.39
	广州保利白云山庄	750.76
	广州保利世界贸易中心	216,220.85
	南海保利水城	124,167.67
	小 计	404,331.45

资产类型	项目名称	账面价值（万元）
固定资产	广州保利国际广场	7,980.58
	南海保利水城	1,946.68
	小 计	9,927.26
合 计		5,830,710.21

十、 承诺事项

（一） 重大承诺事项

1、 无已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出。

2、 已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响。

截至 2012 年 12 月 31 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 4,682,512.26 万元，需在合同他方履行合同约定义务的同时，在若干年内支付，具体如下：

（单位：万元）：

项 目	合同金额	累计已付款	期末余额	1 年内支付	1~2 年内 支付额	2~3 年内 支付额	3 年以上支 付额
土地受让 合同	3,672,267.57	2,214,321.90	1,457,945.67	1,281,145.67	68,000.00	108,800.00	
建安工程 合同	8,611,750.75	5,399,047.56	3,212,703.19	2,435,618.03	577,125.72	176,926.53	23,032.91
其他约定 支出	19,443.60	7,580.20	11,863.40	9,710.74	1,404.81	712.86	34.99
合计	12,303,461.92	7,620,949.66	4,682,512.26	3,726,474.44	646,530.53	286,439.39	23,067.90

3、 本期无已签订的正在或准备履行的重大租赁合同及财务影响。

4、 本期无已签订的正在或准备履行的重大并购协议。

5、 本期无已签订的正在或准备履行的重大重组计划。

（二） 前期承诺履行情况

无需要披露的前期承诺事项。

十一、 资产负债表日后事项

（一） 无重要的资产负债表日后事项说明。

（二）资产负债表日后利润分配情况说明

本公司董事会于 2013 年 3 月 23 日表决通过了关于 2012 年度利润分配及资本公积转增股本的预案，该预案的主要内容为：公司拟以截至 2012 年 12 月 31 日总股数 7,137,994,391.00 股为基数，每 10 股派发现金红利 2.32 元（含税），共计分配利润 1,656,014,698.71 元。该预案尚需提交公司股东大会审议表决。

（三）无其他资产负债表日后事项说明：

十二、其他重要事项说明

（一）2010 年因建设银行工作人员涉嫌与社会不法分子串通伪造印鉴、非法挪用保利博高华（武汉）房地产股份有限公司存放于建设银行武汉解放公园路支行账户的资金 9,000 万元，该事项已在 2010 年报中进行了披露。2010 年度追回被查封的 2,000 万元资金已解除查封并收回，尚有 7,000 万元未收回。根据已掌握的事实证据及相关司法文书，该笔存款依法应受到保护。公司一方面采取司法途径追款，另一方面也加强对银行的催款。现因司法机关对涉案人员的刑事审理仍在诉讼过程中，公司存款收回需等待刑事终审判决生效。

（二）2012 年 12 月 13 日公司第四次董事会第五次会议审议通过了《关于制定公司〈企业年金方案实施细则〉的议案》，2012 年共计提企业年金 27,079,864.04 元，计入公司成本费用。

十三、母公司财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

（一）应收账款

1、应收账款账龄分析：

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内（含 1 年）	27,926,383.18	29.40	1,396,319.16	5.00	9,481,669.00	12.39	474,083.45	5.00
1-2 年（含 2 年）	3,539,292.55	3.73	176,964.63	5.00	3,541,966.55	4.63	177,098.33	5.00
2-3 年（含 3 年）					63,505,618.82	82.98	3,175,280.94	5.00
3 年以上	63,505,618.82	66.87	3,175,280.94	5.00				
合计	94,971,294.55	100.00	4,748,564.73	5.00	76,529,254.37	100.00	3,826,462.72	5.00

2、 应收账款按种类披露：

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
2. 按组合计提坏账准备的应收账款：								
组合中按余额百分比法计提坏账准备的应收账款	94,971,294.55	100.00	4,748,564.73	5.00	76,529,254.37	100.00	3,826,462.72	5.00
组合小计	94,971,294.55	100.00	4,748,564.73	5.00	76,529,254.37	100.00	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	94,971,294.55	100.00	4,748,564.73	5.00	76,529,254.37	100.00	3,826,462.72	5.00

期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	账面余额	计提比例（%）	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	27,926,383.18	5.00	1,396,319.16
1-2 年（含 2 年）	3,539,292.55	5.00	176,964.63
2-3 年（含 3 年）			
3 年以上	63,505,618.82	5.00	3,175,280.94
合计	94,971,294.55	5.00	4,748,564.73

期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

3、 本期无转回或收回应收账款情况。

4、 本报告期无实际核销的应收账款情况。

5、 期末应收账款中无持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

6、 应收账款中欠款金额前五名

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
1. 招商银行广州分行	客户	76,650,000.00	注	80.70
2. 周彩斌	客户	2,490,000.00	1 年以内	2.62
3. 卢明呈、黄秀凤、卢欣 好、袁淑云	客户	2,151,416.00	1 年以内	2.27
4. 马伟庆、毛青青	客户	1,300,000.00	1 年以内	1.37
5. 薛妍	客户	1,240,000.00	1 年以内	1.31
合计	——	83,831,416.00		88.27

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

7、期末无应收关联方账款情况。

8、期末无因金融资产转移而终止确认的应收款项情况。

9、本期无全部终止确认的被转移的应收账款情况。

10、本期无以应收款项为标的进行证券化的交易。

(二) 其他应收款

1、 其他应收款账龄分析

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	22,064,010,441.05	75.55	1,691,157.17	0.01	29,003,299,483.16	99.86	914,908.93	
1-2 年 (含 2 年)	7,130,630,018.85	24.42	1,167,749.24	0.02	40,715,348.13	0.14	1,725,771.61	4.24
2-3 年 (含 3 年)	9,314,722.60	0.03	465,736.13	5.00				
3 年以上								
合计	29,203,955,182.50	100.00	3,324,642.54		29,044,014,831.29	100.00	2,640,680.54	

2、 其他应收款按种类披露：

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	28,155,486,003.25	96.41			28,991,201,220.49	99.82		
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款		-						
组合中按余额百分比法计提坏账准备的其他应收款	66,492,850.80	0.23	3,324,642.54	5.00	52,813,610.80	0.18	2,640,680.54	5.00
组合小计	66,492,850.80	0.23	3,324,642.54	5.00	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	981,976,328.45	3.36						
合计	29,203,955,182.50	100.00	3,324,642.54		29,044,014,831.29	100.00	2,640,680.54	

期末单项金额重大的款项为母公司应收内部单位往来 27,679,430,563.25 元，子公司的联营公司福州中鼎投资有限公司往来款 476,055,440.00 元。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	33,823,143.40	5.00	1,691,157.17
1-2 年 (含 2 年)	23,354,984.80	5.00	1,167,749.24
2-3 年 (含 3 年)	9,314,722.60	5.00	465,736.13
3 年以上			
合计	66,492,850.80	5.00	3,324,642.54

期末单项金额虽不重大的款项为母公司应收内部单位往来款。

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

4、 其他应收款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
广东保利房地产开发有限公司	本公司子公司	3,065,912,289.80	1 年以内	10.49	往来款
上海保利建锦房地产有限公司	本公司子公司	2,723,446,927.50	2 年以内	9.33	往来款

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	2 年以内	5.14	往来款
保利(重庆)投资实业有限公司	本公司子公司	1,446,001,672.46	2 年以内	4.95	往来款
慈溪保利建锦房地产开发有限公司	本公司子公司	1,289,485,000.00	2 年以内	4.42	往来款
合计		10,024,845,889.76		34.33	

5、 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位名称	金额	其他应收款性质或内容
广东保利房地产开发有限公司	3,065,912,289.80	往来款
上海保利建锦房地产有限公司	2,723,446,927.50	往来款
上海保利建昊商业投资有限公司	1,500,000,000.00	往来款
保利(重庆)投资实业有限公司	1,446,001,672.46	往来款
慈溪保利建锦房地产开发有限公司	1,289,485,000.00	往来款
保利宁远无锡房地产发展有限公司	1,110,000,000.00	往来款
河北保利房地产开发有限公司	1,107,500,000.00	往来款
保利增城房地产开发有限公司	1,077,552,769.77	往来款
绍兴保利房地产开发有限公司	1,051,713,196.00	往来款
合计	14,371,611,855.53	

6、 期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项情况。

7、 本期无全部终止确认的被转移的其他应收款情况。

8、 本期无以应收款项为标的进行证券化的交易。

(三) 长期股权投资

1、 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企 业其他综合收益变动 中享有的份额	期末余额	在被投资 单位持股 比例(%)	在被投资 单位表决 权比例(%)	在被投资单位持股 比例与表决权比例 不一致的说明	减值 准备	本期计提 减值准备	本期现金红利
联营企业：												
信保（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	82,466,112.02		144,132,780.55	40	40				
权益法小计		40,000,000.00	61,666,668.53	82,466,112.02		144,132,780.55						
子公司：												
保利广州	成本法	10,200,000.00	10,200,000.00			10,200,000.00	51	51				
保利增城	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00	100	100				
广东保利	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				12,250,000.00
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				10,200,000.00
广州金地	成本法	39,939,666.56	39,939,666.56			39,939,666.56	100	100				176,000,000.00
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				

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企 业其他综合收益变动 中享有的份额	期末余额	在被投资 单位持股 比例(%)	在被投资 单位表决 权比例(%)	在被投资单位持股 比例与表决权比例 不一致的说明	减值 准备	本期计提 减值准备	本期现金红利
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	59.2	59.2				
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			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				160,000,000.00
上海建霖	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00			100,000,000.00	100	100				
上海建乔	成本法	18,000,000.00	18,000,000.00			18,000,000.00	90	90				
华南实业	成本法	99,953,633.62	100,000,000.00			100,000,000.00	100	100				134,600,000.00
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								1,826,131.25
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				102,568,000.00
保利武汉	成本法	108,280,000.00	108,280,000.00			108,280,000.00	100	100				66,000,000.00
保利博高华	成本法	105,000,000.00	105,000,000.00			105,000,000.00	70	70				

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企 业其他综合收益变动 中享有的份额	期末余额	在被投资 单位持股 比例(%)	在被投资 单位表决 权比例(%)	在被投资单位持股 比例与表决权比例 不一致的说明	减值 准备	本期计提 减值准备	本期现金红利
浙江保利	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00			100,000,000.00	100	100				
杭州建屹	成本法	49,000,000.00	49,000,000.00			49,000,000.00	49	49				
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				68,029,600.00
成都保蓉	成本法	25,500,000.00	25,500,000.00			25,500,000.00	51	51				
湖南保利	成本法	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	433,137,341.43	133,137,341.43	300,000,000.00		433,137,341.43	100	100				300,000,000.00
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	4,500,000.00	8,500,000.00	-4,000,000.00		4,500,000.00	50	50				

保利房地产（集团）股份有限公司
2012 年度
财务报表附注

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	期末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
广州物业	成本法	50,114,738.86	50,000,000.00			50,000,000.00	100	100				9,015,051.75
保利代理	成本法	12,347,853.92	12,347,853.92			12,347,853.92	100	100				51,100,000.00
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				2,018,700.00
重庆高尔夫	成本法	46,301,526.23	46,301,526.23			46,301,526.23	90	90				
西安欣荣佳	成本法	130,460,000.00		130,460,000.00		130,460,000.00	100	100				
保利三亚	成本法	200,000,000.00		200,000,000.00		200,000,000.00	100	100				
保利福建	成本法	100,000,000.00		100,000,000.00		100,000,000.00	100	100				
三亚保信	成本法	150,000,000.00		150,000,000.00		150,000,000.00	50	50				
保利商业	成本法	100,000,000.00		100,000,000.00		100,000,000.00	100	100				
陕西民东	成本法	102,000,000.00		102,000,000.00		102,000,000.00	51	51				
其他被投资单位：												
保利财务	成本法	76,802,985.00	76,802,985.00			76,802,985.00	10	10				2,503,893.11
信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）(注)	成本法	564,000,000.00	600,000,000.00	-36,000,000.00		564,000,000.00						
成本法小计		6,465,810,371.96	5,535,161,359.21	930,171,361.10		6,465,332,720.31						1,568,441,376.11
合计		6,505,810,371.96	5,596,828,027.74	1,012,637,473.12		6,609,465,500.86						1,568,441,376.11

2、 本期以明显高于账面价值的价格出售长期股权投资的情况

单位：人民币元

被投资单位	账面价值	出售价格	交易作价的基础和依据
沈阳保利盛华房地产开发有限公司	9,888,638.90	31,598,054.48	经评估的公允价值

(四) 营业收入和营业成本

1、 营业收入、营业成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	2,196,616,062.00	1,262,033,407.11
其他业务收入	164,754,878.29	146,365,013.62
营业总收入	2,361,370,940.29	1,408,398,420.73
营业成本	1,591,071,765.66	792,850,540.90

2、 主营业务按行业分项列示如下：

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	2,196,616,062.00	1,561,928,608.04	1,262,033,407.11	766,856,826.57
合 计	2,196,616,062.00	1,561,928,608.04	1,262,033,407.11	766,856,826.57

3、 主营业务按地区分项列示如下：

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
广州地区	2,196,616,062.00	1,561,928,608.04	1,262,033,407.11	766,856,826.57
合 计	2,196,616,062.00	1,561,928,608.04	1,262,033,407.11	766,856,826.57

4、 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
崔亚琴	5,647,141.00	0.23
许嘉杰	5,156,300.00	0.22
陈亮	5,130,873.00	0.22
李鸿	5,094,190.00	0.22
林秀莺	5,091,699.00	0.22
合计	26,120,203.00	1.11

(五) 投资收益

1、 投资收益明细

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	1,568,441,376.11	1,281,920,221.59
权益法核算的长期股权投资收益	82,464,084.02	21,951,733.17
处置长期股权投资产生的投资收益	21,975,390.44	

项目	本期金额	上期金额
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合 计	1,672,880,850.57	1,303,871,954.76

2、 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
富利建安	300,000,000.00		上期无分红
广州金地	176,000,000.00		上期无分红
保利北京	182,940,000.00	358,000,000.00	
北京金成华		225,000,000.00	本期无分红
科学城		122,000,000.00	本期无分红
上海建锦	160,000,000.00	147,000,000.00	
华南实业	134,600,000.00		上期无分红
保利沈阳	120,000,000.00		上期无分红
天津保利	102,568,000.00		上期无分红
轻轨六合		85,480,488.52	本期无分红
保利广州		14,397,769.00	本期无分红
合计	1,176,108,000.00	951,878,257.52	

注：上述投资收益占利润总额的 5%以上。

3、 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
信保（天津）股权投资基金管理有限公司	82,464,084.02	21,951,733.17	该公司盈利增加

4、本期投资收益汇回不存在重大限制。

(六) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	1,839,514,158.89	1,521,198,220.17
加：资产减值准备	1,606,064.01	599,407.66
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	39,553,607.92	29,170,577.76
无形资产摊销	1,822,467.55	1,621,378.86
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“－”号填列）	54,915.28	5,295.56
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）	-154,995,176.18	
投资损失（收益以“－”号填列）	-1,672,880,850.57	-1,303,871,954.76
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-1,235,385.27	3,295,404.63
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		-423,796.53
存货的减少（增加以“－”号填列）	-863,078,730.62	-2,180,196,274.12
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-1,902,184,062.95	-4,886,612,843.59
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	5,707,204,183.28	4,322,304,454.06
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,995,381,191.34	-2,492,910,130.30
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	7,097,116,519.52	1,857,308,384.78
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	5,239,808,134.74	-2,660,369,100.66

十四、 补充资料

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 当期非经常性损益明细表

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

项目	金额	说明
1. 非流动资产处置损益, 包括已计提资产减值准备的冲销部分	95,889.79	
2. 越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免		
3. 计入当期损益的政府补助 (与企业业务密切相关, 按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)		
4. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
5. 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
6. 非货币性资产交换损益		
7. 委托他人投资或管理资产的损益		
8. 因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
9. 债务重组损益		
10. 企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等		
11. 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
12. 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
13. 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
14. 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、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	138,456,748.22	
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	-12,524,927.24	

项目	金额	说明
23. 所得税影响额	-35,602,198.11	
合计	90,425,512.66	

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

(二) 净资产收益率及每股收益：

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

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	21.84	1.18	1.18
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	21.60	1.17	1.17

(三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明（单位：人民币万元）

(1) 资产负债表

报表项目	期末余额	年初余额	变动金额	变动幅度（%）	变动原因
货币资金	3,267,270.26	1,815,261.57	1,452,008.69	79.99	房款回笼和银行借款增加
应收账款	188,028.36	105,764.50	82,263.86	77.78	结转收入增加
预付款项	1,641,854.69	1,254,470.78	387,383.91	30.88	预付土地款、工程款增加
存货	18,964,382.31	15,210,744.39	3,753,637.92	24.68	房地产项目地价和工程款投入增加
其他应收款	251,221.94	412,867.51	-161,645.57	-39.15	收回向联营和合营企业投入款项
长期股权投资	135,079.42	98,658.14	36,421.28	36.92	确认对联营与合营企业的损益调整增加
固定资产	137,843.13	93,980.16	43,862.97	46.67	自用、自营物业投入使用增加
应付账款	1,279,288.76	954,492.01	324,796.75	34.03	房地产预提成本、费用及应付工程款增加

报表项目	期末余额	年初余额	变动金额	变动幅度(%)	变动原因
其他应付款	1,529,202.76	789,462.95	739,739.81	93.70	子公司合作方对等投入资金及保利集团资金支持增加
短期借款	134,800.00	212,340.00	-77,540.00	-36.52	新取得的短期借款减少
一年内到期的非流动负债	2,432,402.94	1,180,203.07	1,252,199.87	106.10	一年内到期的长期借款、应付债券增加
应付债券		428,241.24	-428,241.24	-100.00	转入一年内到期的非流动负债
少数股东权益	1,229,313.97	680,674.92	548,639.05	80.60	子公司少数股东增资及合作公司增加

(2) 利润表

报表项目	本期发生额	上期发生额	变动金额	变动幅度(%)	变动原因
营业收入	6,890,575.67	4,703,622.22	2,186,953.45	46.50	房地产竣工交楼面积增加及其他业务增长
营业成本	4,397,208.18	2,953,680.26	1,443,527.92	48.87	营业收入增长，相应成本增加
营业税金及附加	812,026.70	507,337.82	304,688.88	60.06	营业收入增长，相应营业税、土地增值税等税金增长
销售费用	164,561.09	125,253.27	39,307.82	31.38	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	122,270.41	75,033.47	47,236.94	62.95	经营规模扩大、在建项目增加，相应人员薪酬、税费、折旧费等增加，以及摊销股权激励费用
财务费用	89,209.34	39,027.41	50,181.93	128.58	不符合资本化条件的借款利息增加
投资收益	41,136.90	-1,818.82	42,955.72	2,361.74	联营与合营企业实现利润增加
所得税费用	355,352.87	270,689.16	84,663.71	31.28	公司利润总额增长，相应所得税费用增长
少数股东损益	154,036.47	83,625.45	70,411.02	84.20	本期合作项目结转利润的比重提高

十五、 财务报表的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于 2013 年 3 月 23 日决议批准。

根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

保利房地产（集团）股份有限公司

二〇一三年三月二十三日