

保利房地产（集团）股份有限公司

600048

2007 年半年度报告

目录

一、重要提示	1
二、公司基本情况	1
三、股本变动及股东情况	2
四、董事、监事和高级管理人员	5
五、董事会报告	6
六、重要事项	13
七、财务会计报告（未经审计）	17
八、备查文件目录	85

一、重要提示

- 1、本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- 2、公司全体董事出席董事会会议。
- 3、公司半年度财务报告未经审计。
- 4、公司负责人李彬海、主管会计工作负责人宋广菊及会计机构负责人谭艳声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

(一)公司基本情况简介

- 1、 公司法定中文名称：保利房地产（集团）股份有限公司
公司法定中文名称缩写：保利地产
公司英文名称：POLY REAL ESTATE GROUP CO.,LTD
公司英文名称缩写：PRE
- 2、 公司 A 股上市交易所：上海证券交易所
公司 A 股简称：保利地产
公司 A 股代码：600048
- 3、 公司注册地址：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 29-33 层
公司办公地址：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 29-33 层
邮政编码：510308
公司国际互联网网址：www.polycn.com;www.gzpoly.com
公司电子信箱：stock@polycn.com
- 4、 公司法定代表人：李彬海
- 5、 公司董事会秘书：刘平
公司证券事务代表：黄海
电话：020-89898833
传真：020-89898666
E-mail：stock@polycn.com
联系地址：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 32 层董秘办
- 6、 公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点：公司董秘办
- 7、 公司其他基本情况：
公司法人营业执照注册号：4401011109042
公司税务登记号码：440102741884392

(二)主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末		本报告期末比上年度 期末增减(%)
		调整后	调整前	
总资产	21,139,484,626.47	16,500,663,810.41	16,496,053,303.94	28.11
所有者权益 (或股东权益)	3,892,065,640.60	3,630,737,786.33	3,626,793,618.00	7.20
每股净资产(元)	3.54	6.60	6.59	-46.36
	报告期(1-6月)	上年同期		本报告期比上年同期 增减(%)
		调整后	调整前	
营业利润	501,407,567.53	329,251,437.60	329,322,767.60	52.29
利润总额	501,366,960.17	327,669,397.09	326,164,444.71	53.01
净利润	277,827,854.27	223,044,294.65	222,791,243.32	24.56
扣除非经常性损益 的净利润	277,855,061.20	224,104,261.79	223,851,210.46	23.98
基本每股收益(元)	0.25	0.56	0.56	-55.36
稀释每股收益(元)	0.25	0.56	0.56	-55.36
净资产收益率(%)	7.14	19.03	19.00	减少11.89个百分点
经营活动产生的现 金流量净额	-551,699,341.35	-1,763,820,886.97	-1,763,820,886.97	68.72
每股经营活动产生 的现金流量净额	-0.50	-4.41	-4.41	88.66

注:2006年上半年度的基本每股收益、稀释每股收益和每股经营活动产生的现金流量净额按总股本40000万股计算,2006年度每股净资产按55000万股计算。

2、非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	15,800.80
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-56,408.16
所得税影响数	13,400.43
合计	-27,206.93

三、股本变动及股东情况

(一)股份变动情况表

单位:股

	本次变动前		本次变动增减 (+, -)	本次变动后	
	数量	比例 (%)	公积金转股	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份					
1、国家持股					
2、国有法人持股	300,229,522	54.59	300,229,522	600,459,044	54.59
3、其他内资持股	99,770,478	18.14	99,770,478	199,540,956	18.14
其中：					
境内法人持股	60,770,478	11.05	60,770,478	121,540,956	11.05
境内自然人持股	39,000,000	7.09	39,000,000	78,000,000	7.09
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	400,000,000	72.73	400,000,000	800,000,000	72.73
二、无限售条件流通股份					
1、人民币普通股	150,000,000	27.27	150,000,000	300,000,000	27.27
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	150,000,000	27.27	150,000,000	300,000,000	27.27
三、股份总数	550,000,000	100.00	550,000,000	1,100,000,000	100

1、股份变动的批准情况

该转增已经公司 2006 年度股东大会批准。

2、股份变动的过户情况

公司 2006 年度资本公积金转增股份已于 2007 年 4 月 2 日由中国证券登记结算公司上海分公司通过计算机网络，根据股登记日登记在册的股东持股数，按照每 10 股转增 10 股的转增比例直接记入公司股东账户。

3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响

按实施后的总股本 110000 万股计算，公司 2006 年度和 2007 年上半年度的基本每股收益、稀释每股收益、每股净资产分别 0.60 元、0.60 元、3.30 元和 0.25 元、0.25 元、3.54 元。

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

2007 年 7 月 26 日，公司公开增发股票的申请获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 7 月 27 日刊登增发招股意向书，发行价格为 55.48 元/股。经上海证券交易所同意，本次公开增发共计 126,171,593 股 A 股股票于 2007 年 8 月 9 日上市。截止至 2007 年 8 月 7 日，公司已收到扣除发行费用后的实际募集资金净额 6,814,693,808.55 元，其中：新增股本 126,171,593.00 元，新增资本公积 6,688,522,215.55 元。本次增发完成后，公司总股本由 110000 万股增至 1,226,171,593 股。按增发后的股本计算，2007 年上半年基本每股收益为 0.23 元，每股净资产为 8.73 元。

(二) 股东情况

1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数		22,695				
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	报告期内 增减	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	54.59	600,459,044	300,229,522	600,459,044	0
广东华美国际投资 集团有限公司	境内非 国有法人	11.05	121,540,956	60,770,478	121,540,956	0
张克强	境内 自然人	3.27	36,000,000	18,000,000	36,000,000	质押 5,000,000
中国工商银行－广发稳健增 长证券投资基金	其他	1.45	15,906,326	8,424,043	0	0
中国工商银行－广发策略优 选混合型证券投资基金	其他	1.43	15,700,000	7,129,529	0	0
中国工商银行－南方绩优成 长股票型证券投资基金	其他	1.19	13,072,757	3,430,969	0	0
中国工商银行－汇添富成长 焦点股票型证券投资基金	其他	1.13	12,380,992	12,380,992	0	0
中国农业银行－中邮核心优 选股票型证券投资基金	其他	0.97	10,657,340	10,657,340	0	0
中国工商银行－广发聚丰股 票型证券投资基金	其他	0.75	8,200,000	4,441,962	0	0
中国建设银行－银华核心价 值优选股票型证券投资基金	其他	0.54	5,977,169	5,977,169	0	0
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称				持有无限售条件股份数量		股份种类
中国工商银行－广发稳健增长证券投资基金				15,906,326		人民币普通股
中国工商银行－广发策略优选混合型证券投资基金				15,700,000		人民币普通股
中国工商银行－南方绩优成长股票型证券投资基金				13,072,757		人民币普通股
中国工商银行－汇添富成长焦点股票型证券投资基金				12,380,992		人民币普通股
中国农业银行－中邮核心优选股票型证券投资基金				10,657,340		人民币普通股
中国工商银行－广发聚丰股票型证券投资基金				8,200,000		人民币普通股
中国建设银行－银华核心价值优选股票型证券投资基金				5,977,169		人民币普通股
中国平安人寿保险股份有限公司－分红－银保分红				5,561,317		人民币普通股
全国社保基金－零八组合				5,300,000		人民币普通股
中国工商银行－诺安平衡证券投资基金				4,883,940		人民币普通股
上述股东关联 关系或一致行 动关系的说明	本公司第三大股东张克强持有本公司第二大股东广东华美 90%的股权；中国工商银行－广发策略优选混合型证券投资基金、中国工商银行－广发稳健增长证券投资基金、中国工商银行－广发聚丰股票型证券投资基金同为广发基金管理有限公司管理的基金；未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其它股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。					

2、有限售条件股份可上市交易时间表

时间	限售期满新增可上市交易股份数量	有限售条件股份数量余额	无限售条件股份数量余额	说明
2007年7月31日	99,770,478	700,229,522	399,770,478	根据发起人股东在公司上市时的持股锁定承诺设置限售条件，详见2006年7月28日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站上的公司首次公开发行股票招股说明书。
2009年1月27日	99,770,478	600,459,044	499,540,956	
2009年7月31日	600,459,044	0	1,100,000,000	

3、前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	保利南方集团有限公司	600,459,044	2009年7月31日	600,459,044	注1
2	广东华美国际投资集团有限公司	121,540,956	2007年7月31日	60,770,478	注1
			2009年1月27日	60,770,478	注1
3	张克强	36,000,000	2007年7月31日	18,000,000	注1
			2009年1月27日	18,000,000	注1
4	李彬海	4,720,000	2007年7月31日	2,360,000	注1
			2009年1月27日	2,360,000	注1
5	宋广菊	3,440,000	2007年7月31日	1,720,000	注1
			2009年1月27日	1,720,000	注1
6	单亦和	3,120,000	2007年7月31日	1,560,000	注1
			2009年1月27日	1,560,000	注1
7	贺平	3,120,000	2007年7月31日	1,560,000	注1
			2009年1月27日	1,560,000	注1
8	王小朝	3,120,000	2007年7月31日	1,560,000	注1
			2009年1月27日	1,560,000	注1
9	王旭	3,120,000	2007年7月31日	1,560,000	注1
			2009年1月27日	1,560,000	注1
10	韩清涛	3,120,000	2007年7月31日	1,560,000	注1
			2009年1月27日	1,560,000	注1

注1:根据发起人股东在公司上市时的持股锁定承诺设置限售条件,详见2006年7月28日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站上的公司首次公开发行股票招股说明书。公司董事、监事和其他高级管理人员所持股份还须按上海证券交易所相关规定执行。

4、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

四、董事、监事和高级管理人员

(一)董事、监事和高级管理人员持股变动

单位：股

姓名	职务	年初持股数	本期增持股份数量	本期减持股份数量	期末持股数	变动原因
李彬海	董事长	2,360,000	2,360,000	0	4,720,000	资本公积金转增股本
王旭	董事	1,560,000	1,560,000	0	3,120,000	资本公积金转增股本
张振高	董事	0	0	0	0	
韩清涛	董事	1,560,000	1,560,000	0	3,120,000	资本公积金转增股本
宋广菊	董事兼总经理	1,720,000	1,720,000	0	3,440,000	资本公积金转增股本
张克强	董事	18,000,000	18,000,000	0	36,000,000	资本公积金转增股本
戴逢	独立董事	0	0	0	0	
魏明海	独立董事	0	0	0	0	
秦荣生	独立董事	0	0	0	0	
陈凯	监事会主席	1,160,000	1,160,000	0	2,320,000	资本公积金转增股本
陈宜	监事	1,000	0	1,000	0	二级市场卖出
黎家河	监事	0	10,000	0	10,000	二级市场买入、资本公积金转增股本

张万顺	副总经理	1, 120, 000	1, 120, 000	0	2, 240, 000	资本公积金转增股本
刘平	副总经理兼 董事会秘书	1, 120, 000	1, 120, 000	0	2, 240, 000	资本公积金转增股本
余英	副总经理	0	0	0	0	
杨小虎	副总经理	1, 160, 000	1, 160, 000	0	2, 320, 000	资本公积金转增股本
陈冬桔	副总经理	0	0	0	0	
王健	副总经理	0	0	0	0	
官集保	技术总监	1, 120, 000	1, 120, 000	0	2, 240, 000	资本公积金转增股本
谭艳	财务总监	1, 120, 000	1, 120, 000	0	2, 240, 000	资本公积金转增股本

(二)新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

本报告期内公司无新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况。

2007年7月18日,经公司第二届董事会第七次会议审议通过,同意聘任余英先生为公司副总经理,任期自2007年7月18日至2009年2月27日。

五、董事会报告

(一)管理层讨论与分析

1、报告期经营情况回顾

报告期内,基于对房地产行业长期看好的判断,公司坚定不移地以经济效益为中心,以发展为主题,以规范企业管理和全面提升产品素质为工作重点,保持了企业的持续快速稳定增长。

报告期内,公司在建拟建项目42个,占地总面积825万平方米,规划总建筑面积1325万平方米。其中房地产新开工面积119.5万平方米,竣工面积23.85万平方米,完成年度计划的33.19%和14.03%。实现房地产销售面积94.28万平方米(含北京政泉销售面积6.8万平方米),销售金额79.53亿元(含北京政泉销售认购金额7.9亿元),完成年度计划的79.53%,比去年同期分别增长102%和167%,全面超额地完成了根据公司年度经营任务的半年目标。报告期内公司结算面积23.41万平方米,结算收入19.69亿元,已售未结转面积达112.95万平方米,金额计81.22亿元。

报告期内,公司继续加大了项目拓展力度,新拓展项目4个,扩征用地1块,占地面积39.33万平方米,规划建筑面积85.29万平方米,其中公司权益面积82.06万平方米。截止至2007年6月30日,公司土地储备面积842万平方米。

报告期内,公司按照中国证监会和上海证券交易所的相关要求,严格规范企业运作,不断完善法人治理结构,修订了公司章程,及时完备地进行了信息披露,并设立了“上市公司治理专项活动”互动平台,听取投资者和社会公众对公司治理情况的意见和建议。自2007年1月起公司入选“上证50”、“上证180”、“沪深300”和“中证100”指数样本股。

报告期内,公司继续落实品牌战略,加强品牌管理,致力于提升公司品牌价值和美誉度。在由国务院发展研究中心、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构共同开展的2007房地产企业Top10评比中,公司再次名列前茅,位列国有地产企业首位,获得中国地产上市公司综合实力第二名及中国地产绩优股第二名;在中国质量协会、全国用户委员会开展的全国住宅用户满意度测评中获得华南地区第一,综合排名第二;被广东消协授予“注重社会责任房地产商”荣誉称号;在2007年7月的“博鳌·21世纪房地产论坛”上,公司被评为“年度最具投资价值地产上市公司”,并获得“年度行业贡献大奖”。

报告期内,公司继续加强了人力资源建设,并按照既定的人力资源发展战略,积极引进各类专业技术和管理人才。公司不断推进企业文化建设,宏扬“奋发向上,团结协作,乐于奉献,规范诚信,纪律严明”的企业文化理念,进一步提高了企业的凝聚力和员工的积极性。

2、市场环境分析

2007年以来,国家在评估2005、2006年以来出台的一系列房地产市场调控政策的执行效果后,继续充分运用政府调控和市场机制两个手段,重点在合理保持房地产投资规模、优化商品房供应结构、加强市场监管和调控房地产价格水平等方面加强了既有政策的执行和落实。各地方政府也持续地加强了对房地产市场的调控和监管职能。总的来看,对土地供给以及土地开发贷款的严格控

制，必将提高地产企业获取资源的成本，再加上市场竞争的日益激烈，房地产行业的利润空间从长期来看将呈下降趋势；同时住房结构的调整最终将导致市场供给和需求结构的变化，并逐渐影响市场供给平衡。

2007年上半年，全国各大中城市房地产市场继续保持了快速发展。据国家发展改革委员会对36个大中城市集中成交房价的监测，上半年房价维持在高位运行，涨势有所加快。预计全国房价较快上涨的走势仍将持续一段时间，全年涨幅可能略高于去年。值得注意的是，在不同地区、不同城市的销售成交呈现出不同的发展特征。北京市商品房销售出现了价升量降的局面，上半年销售均价比去年同期提高1.4%，五环路以内住宅期房均价已经过万元，但销售面积仅864.8万平方米，比去年同期下降27.2%（数据来源：北京市统计局）。上海市房地产市场快速回暖，上半年商品房销售面积1506.96万平方米，同比增长25.7%，增幅提高了6.8个百分点，销售额1091亿元，同比增长27.4%（数据来源：上海市统计局）。广州市则量价齐升，上半年商品房销售均价为7743元/平方米，同比增长25.8%（数据来源：广东省统计局），中心十区商品房销售面积442万平方米，销售总额达4978亿元，增长了26.5%（数据来源：广州市统计局）。

公司董事会认为，从长期来看，中国经济处于持续高速发展，国民可支配收入水平不断提高，消费、投资水平不断增长，城市化进程不断加快，城市人口数量不断增加，城市地产日益凸显投资价值，房地产行业中长期看好。从短期看，人民币持续的温和升值、利率水平提高的内在需求、市场流动性过剩的局面在短时间内均难以改变，将支持资产价格持续上涨。目前的房地产市场需求仍较为旺盛，房价处于相对高位的势头仍将持续。虽然宏观调控给行业带来一定的短期调整压力，但其根本目的在于规范促使其健康有序发展，行业长期持续向好的支持因素并未改变。随着宏观调控的深入，专业、规范、有实力的品牌企业将面临更大的发展空间。

鉴于房地产业对发展经济、改善人民群众住房条件的重大作用，国家必将本着促进房地产业持续健康发展的目的，通过财政、税收、货币、产业和社会发展政策的协调配合对房地产市场进行调控。公司将密切关注国家调控政策与市场反应，不断提高企业开发能力、开发效率和品牌影响力，把握市场变化，引领市场需求，通过准确的市场定位和科学的项目管理保持企业核心竞争力。同时公司也将持续关注由于宏观调控而带来的行业集中度提高的商机，谋求通过收购兼并或合作开发等方式适时扩大公司经营规模的机会。此外，公司作为一个具有社会责任感的品牌开发商，还将积极响应各级政府号召，积极参与廉租房、经济适用房建设和旧城改造工作，为社会和谐与经济发展作出贡献。

3、公司优劣势及风险分析

（1）公司的主要优势

①卓越的战略规划和实施能力。公司目前正以广州、北京和上海为中心，以渤海湾经济区、大东北、大西部的经济中心城市为支撑，进行辐射重点城市的区域扩张战略；公司继续贯彻以中高端精品住宅为主、商业地产为辅的产品规划，丰富产品结构，提升抗风险能力。同时公司及时准确地分析把握政策，有效降低各种不利因素的影响，善于抓住宏观调控带来的发展机会。

②专业的开发水平，先进的产品理念。公司坚持“和谐生活、自然舒适”的开发设计理念，产品形成了较高的市场知名度、美誉度和忠诚度。目前公司在全国各地的产品受到业主的一致好评，保利品牌价值已经高居国有房地产企业榜首，为广大投资者、消费者和社会各界所深深信赖。

③充沛的土地储备，以及来自大股东方面的坚定支持。截止2007年7月31日公司拥有土地储备1007万平方米，在建未售面积284万平方米，已售未结转面积123.9万平方米。土地储备中普通住宅占85%，低密度住宅占10%，商业占5%，区域布局和产品结构合理，具有较高的经济价值；大股东保利集团已明确以公司为平台，发展内地的地产业务，并将提供必要的支持，这些都是公司未来几年快速发展的坚实保障。

④优秀的管理团队、先进的管理制度和健全的法人治理。公司以独特的企业文化吸引了一大批优秀的房地产专业人才和管理人才，企业具备高效的执行力和强大的凝聚力。公司建立了健全的企业法人治理结构、通过以资本为主要纽带的母子公司管控体系、完善的内控制度和科学的激励机制，为企业的持续健康快速发展提供了保证。

（2）公司的主要劣势

随着市场竞争的日益激烈和行业集中度的逐渐提高，公司仍然需要进一步扩大企业规模，拓展开发城市和开发项目，继续丰富和完善产品线，进一步提高产品的素质。

（3）面临的主要风险

①宏观调控的风险。如市场环境分析所述。

②税收政策变动的风险。政府的税收政策，如土地增值税、企业所得税等对房地产行业有特殊要求，其变动情况直接影响房地产开发企业的盈利能力和资金流状况。公司将密切注意相关政策的变化，提前做好筹备，增强自身抵御风险的能力。

③业务拓展过程中的人才储备、管理规模风险。2007年上半年公司继续保持了较快的发展态势，07年上半年本公司总资产和净资产分别比上年度期末增长了28.11%和7.20%，07年上半年本公司销售收入和净利润分别比去年同期增长了46.94%和24.56%。尽管公司已形成了成熟的经营模式和管理制度，培养了一批具有丰富实务经验的技术、市场、管理复合型骨干，但公司在快速扩张过程中仍会面临着人力资源不足和控制难度加大等困难。

4、财务状况分析

(1) 公司主要会计报表项目、财务指标出现的异常情况及原因的说明

单位：万元

项 目	期末数	期初数	增减额	增减幅度	主要原因
资产总额	2,113,948.46	1,650,066.38	463,882.08	28.11%	业务规模扩大
货币资金	172,787.34	92,046.99	80,740.35	87.72%	公司规模扩大, 本年销售楼盘回款增加所致
存货	1,450,683.63	1,126,479.22	324,204.40	28.78%	加大项目投入和项目拓展, 经营规模扩大
应付账款	58,496.31	21,789.77	36,706.54	168.46%	开发楼盘增多, 相应的应付工程款增加
预收款项	742,625.09	492,238.04	250,387.05	50.87%	预售楼盘和销售回笼增加
应交税费	-28,529.01	-3,689.96	-24,839.05	673.15%	可售项目预收房款大幅增加, 预缴税金增加
一年内到期的非流动负债	119,811.00	61,606.00	58,205.00	94.48%	一年内到期的长期借款增加
股本	110,000.00	55,000.00	55,000.00	100.00%	资本公积转增股本
资本公积	133,720.57	188,720.57	-55,000.00	-29.14%	资本公积转增股本
	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度	主要原因
营业收入	209,883.20	142,836.51	67,046.70	46.94%	房产销售结转增加
营业成本	126,345.20	88,068.95	38,276.25	43.46%	因收入结转增加, 相应成本增加
营业税金及附加	21,917.61	9,344.02	12,573.59	134.56%	本年收入增加以及预提土地增值税所致
销售费用	10,271.61	6,462.66	3,808.95	58.94%	在售楼盘数量增加
管理费用	9,511.52	6,183.92	3,327.61	53.81%	业务规模扩大以及本年新增项目公司所致
投资收益	8,068.76	2.16	8,066.60	374320.19%	项目投资收益增加
所得税费用	20,301.94	10,669.71	9,632.23	90.28%	营业利润增长; 本年投资收益较大且计提了所得税
净利润	27,782.79	22,304.43	5,478.36	24.56%	利润总额增长

(2) 现金流量比较情况

单位：万元

项 目	2007年1-6月	2006年1-6月	增减额	增减幅度	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	-55,169.93	-176,382.09	121,212.16	68.72%	销售商品和提供劳务收到的现金比上年同期大幅增加
投资活动产生的现金流量净额	8,470.60	-7,752.88	16,223.48	209.26%	本期收回广州丰兴广场项目部分投资及投资收益
筹资活动产生的现金流量净额	127,439.68	199,956.19	-72,516.51	-36.27%	本期银行贷款净增加额减少

(3) 主要供应商、客户情况

单位：元

前五名供应商金额合计	60,543,443.20	占采购总额比例	32.97%
前五名销售客户销售金额合计	174,345,036.00	占销售总额比例	8.31%

(4) 主要控股公司的经营情况和业绩

单位：万元

公司名称 (均包括下属项目公司)	主要产品和服务	业务性质	注册资本	资产规模	净利润
保利(北京)房地产开发有限公司	政泉项目投资收益	房地 产开 发销 售	30,000.00	521,460.35	4,526.89
北京金成华房地产开发有限公司	保利垄上别墅		3,000.00	143,960.17	4,036.74
保利(重庆)投资实业有限公司	保利花园、香槟花园		10,000.00	181,746.62	3,992.40
广州科学城保利房地产有限公司	保利林语山庄		5,000.00	68,840.67	3,587.08

5、公司 2007 年上半年房地产项目汇总表

项目名称	项目位置	状态	项目类型	公司权益(%)	占地面积	规划总建筑面积	2007年上半年新开工面积	累计开工	2007年上半年竣工面积	累计竣工	2007年上半年销售面积	项目累计销售面积	土地储备-建筑面积
广州保利百合花园二期	广州市工业大道中 400 号	已完工	住宅	100.00	8245	32546	0	32546	32546	32546	332	24992	0
广州保利国际广场	广州市琶洲岛、国际会展中心东侧	已完工	写字楼	100.00	57565	206041	0	206041	206041	206041	17571	70282	0
广州保利中心	广州市珠江新城 I6 地块	在建	写字楼	100.00	20705	193006	146472	193006	0	0	30215	30215	0
广州保利林海山庄	天河区沙河镇龙洞地区	在建	住宅	100.00	84285	207352	103132	185659	0	0	32218	61854	21693
广州保利麓苑	广州市麓苑路 33 号大院	在建	住宅	100.00	5283	46945	0	46945	0	0	4720	30177	0
广州保利丰兴广场	广州天河区天河路以南、天河东路以西	在建	商住	15.00	20581	155517	0	155517	0	0	17150	52039	0
广州保利心语花园	广州市珠江新城 G1-1 地块	在建	住宅	51.00	22449	246138	148166	246138	0	0	50675	70757	0
广州保利康桥	广州市海珠区海印桥东南角	在建	住宅	26.00	9980	105111	0	105111	0	0	13430	13430	0
广州保利紫薇花园	白云区机场路以西	在建	住宅	50.00	60396	141559	0	49565	0	0	3211	8619	91994
广州保利林语山庄	广州市科学城内，罗南大道边	在建	住宅	60.00	373059	290800	0	250495	0	102000	52816	169319	40305
广州保利西子湾	白云区金沙洲 F 区	拟建	住宅	100.00	80759	184765	0	0	0	0	0	0	184765
广州保利珠江新城 F2-2	广州市珠江新城 F2-2 地块	拟建	写字楼	51.00	12882	141716	0	0	0	0	0	0	141716
广州保利中环广场	广州市东山区环市路	拟建	商住	100.00	20478	253700	0	0	0	0	0	0	253700
广州保利天利广场	广州市龙口西路	拟建	商住	51.00	8682	86261	0	0	0	0	0	0	86261
广州保利世贸中心	广州海珠区琶洲会展中心南侧	拟建	写字楼	51.00	113607	528699	0	0	0	0	7054	7054	528699
广州保利 A4 项目	广州市珠江新城 A4 地块	拟建	写字楼	51.00	6381	57432	0	0	0	0	0	0	57432
广州保利香雪山	广州开发区中心花园 KXC-P2、P3 地块	在建	住宅	100.00	224125	289148	185334	185334	0	0	0	0	103814
保利南海水城	佛山市南海区千灯湖公园附近	在建	商业	100.00	169923	548000	153926	343660	0	0	131408	131408	204340
南海保利花园	佛山市南海区桂城街道 87、90 街区	拟建	住宅	100.00	214200	591250	0	0	0	0	0	0	591250
北京保利垄上别墅	北京市昌平区小汤山镇	在建	住宅	80.00	536015	335000	0	229708	0	100267	30372	205701	105292
北京保利蔷薇苑	北京市崇文区培新路安化南里	在建	住宅	100.00	14601	76212	0	76212	0	0	0	56567	0
北京保利政泉花园	北京市亚运村大电路	在建	住宅	80.00	183979	459320	0	459320	0	0	68439	241682	0
北京保利西山林语	北京市海淀区西北旺镇西部	拟建	住宅	100.00	960065	888370	0	0	0	0	0	0	888370
北京保利香槟花园	北京市朝阳区大屯乡小营	拟建	住宅	100.00	19641	50625	0	0	0	0	0	0	50625
上海保利十二橡树庄园	上海西部松江區洞泾镇	在建	住宅	90.00	161551	109838	0	109838	0	47440	13263	67468	0
上海保利香槟苑	上海市杨浦区扬州路，靠近东外滩	在建	住宅	76.60	37279	111789	0	27422	0	0	0	0	84367
上海保利海上五月花	上海市嘉定菊园新区 B12 地块	拟建	住宅	100.00	234952	341942	0	0	0	0	0	0	341942
武汉保利花园	武汉市洪山区楚雄大道、关山一路交界处	在建	住宅	100.00	159968	449800	0	448186	0	366147	16203	416683	0
武汉保利十二橡树庄园	武汉市洪山区，东新技术产业区内	在建	住宅	100.00	490612	370000	10906	10906	0	0	36199	36199	359094
武汉保利心语花园	武汉东湖开发区南湖农业园	拟建	住宅	100.00	424773	738251	0	0	0	0	0	0	738251
沈阳保利百合花园	沈阳市铁西区东部	在建	住宅	50.00	104144	309766	61253	233432	0	0	59900	121584	76334
沈阳保利海棠花园	沈阳市东陵区新立堡	在建	住宅	31.00	91456	159808	0	159508	0	88520	6512	147472	0
沈阳保利花园	沈阳市东部东陵区新立堡，东二环边	在建	住宅	60.00	578153	901918	48978	334290	0	93000	76405	228681	567628
沈阳保利上林湾	沈阳北二环路以北	拟建	住宅	100.00	210000	420000	0	0	0	0	0	0	420000
沈阳保利水泵厂	铁西区重工工业街与熊家岗路交汇处	拟建	住宅	100.00	320000	640000	0	0	0	0	0	0	640000
湖南保利岳阳文庙	位于岳阳市岳阳楼区	在建	商住	80.00	55300	69000	0	18000	0	0	0	0	51000
湖南保利文苑项目	长沙大道旁，省政府新址以西 800 米	在建	住宅	80.00	33042	86543	82856	82856	0	0	0	30910	3687
湖南保利闽峰云墅	长沙生态动物园	在建	住宅	80.00	379831	143580	0	143580	0	0	3225	13992	0
湖南保利文化大厦	长沙市中心芙蓉区繁华地带	已完工	写字楼	80.00	6074	41805	0	41805	0	41805	1428	26029	0
重庆保利香槟花园	重庆渝北区龙头寺新火车站片区	在建	住宅	100.00	258222	589500	154241	386569	0	164620	103959	284617	202931
重庆保利国际高尔夫花园	重庆经济开发区北部园区陡溪片区	在建	住宅	100.00	807410	651900	99745	227284	0	32613	52427	123824	424616
重庆保利国宾上院	重庆市高新区袁家岗体育中心	拟建	住宅	99.00	36168	69743	0	0	0	0	0	0	69743
重庆保利金岛花园	重庆渝北区龙溪街道龙脊小区金岛花园旁	拟建	住宅	100.00	25780	77330	0	0	0	0	0	0	77330
包头保利百合花园	包头东河区新政府大楼北侧	拟建	住宅	55.00	169161	220000	0	0	0	0	0	0	220000
包头保利花园	包头市青山区昌福村	在建	住宅	55.00	508851	916500	0	120347	0	0	113706	162739	796153
合计					8320612	13534527	1195009	5109280	238587	1274999	942838	2834292	8423333

(二)公司主营业务及其经营状况

1、主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年同 期增减(%)	营业成本 比上年同 期增减(%)	毛利率比上年同期 增减(%)
房地产	1,969,436,429.59	1,187,242,699.07	39.72	46.59	45.90	增加0.29个百分点
其他	129,395,613.10	76,209,324.71	41.10	52.43	13.86	增加19.95个百分点

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

2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)	上年营业收入
中国广州	1,418,949,724.48	106.95%	685,651,022.82
中国长沙	13,719,100.31	-65.00%	39,200,529.37
中国武汉	4,263,867.53	-98.86%	373,844,518.82
中国沈阳	170,145,726.15	60661.55%	280,022.05
中国北京	224,478,294.67	32.47%	169,455,284.78
中国重庆	261,846,774.76	63.72%	159,933,689.00
中国上海	5,428,554.79		
合计	2,098,832,042.69	46.94%	1,428,365,066.84

3、房地产业务分地区情况表

单位:元 平方米 币种:人民币

地区	结算收入	比例(%)	结算面积	比例(%)
中国广州	1,301,825,741.00	66.10%	118,567.12	50.65%
中国长沙	10,914,333.00	0.55%	1,994.67	0.85%
中国武汉	2,568,933.00	0.13%	927.67	0.40%
中国沈阳	169,363,344.00	8.60%	52,175.97	22.29%
中国北京	223,117,791.00	11.33%	24,064.35	10.28%
中国重庆	256,217,732.80	13.01%	35,567.27	15.20%
中国上海	5,428,554.79	0.28%	774.68	0.33%
合计	1,969,436,429.59	100.00%	234,071.73	100.00%

4、投资收益占净利润10%以上的情况

本期投资收益占上市公司净利润的比重达到10%以上,其内容系北京政泉项目的投资收益。根据合作协议,保利北京本期按27%的回报率确认对北京政泉项目的投资收益109,200,000.00元,扣减保利集团及保利科技提供的资金相应占用费28,512,444.44元后,本期应确认该项目的税前净投资收益为80,687,555.56元。

(三)公司投资情况

1、募集资金使用情况

公司于 2006 年 7 月通过首次公开发行股票 15,000 万股，每股发行价格为 13.95 元，应募集资金总额为 209,250 万元，扣除发行费用 7,394 万元，实际募集资金 201,856 万元，已累计使用 187,726 万元，其中本年度已使用 41,846.20 万元，尚未使用 14,130 万元。尚未使用募集资金将根据募投项目进度，进行募投项目后续投资。

根据公司 2007 第 1 次临时董事会审议通过的《关于重庆保利花园一期闲置募集资金暂时补充公司项目流动资金的议案》，将暂未使用的 2 亿元募集资金暂时用于补充公司项目流动资金。2007 年 5 月，公司根据项目开发进度要求，使用募集资金 5,870 万元用于项目开发建设，目前尚有 14,130 万元募集资金暂时用于补充公司项目流动资金。

2、募集资金承诺项目实际使用情况

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	拟投入金额	是否变更项目	实际投入金额	完工程度(%)	预计收益	产生收益情况	是否符合计划进度	是否符合预计收益
广州保利花园二期	70,000.00	否	42,631.21	100	13,155.00	32,673.26	是	是
广州保利香槟花园	53,500.00	否	41,868.79	100	10,378.00	21,026.65	是	是
重庆保利花园一期	48,000.00	否	33,870.00	60	10,948.00	项目未完工，正处于建设期，未产生收益	是	
补充公司流动资金	30,356.00	否	69,356.00				是	
合计	201,856.00	—	187,726.00		34,481.00	53,699.91	—	—

《首次公开发行股票招股说明书》中承诺募集资金用于广州保利花园二期、广州保利香槟花园和重庆保利花园一期三个项目的开发建设投资和偿还项目借款，如果募集资金规模超过项目所需资金，超出部分用于补充本公司项目开发流动资金。最终募集资金 201,856.00 万元，超过上述募投项目计划最大使用募集资金 30,356.00 万元用于补充公司流动资金。2006 年 9 月 7 日，本公司 2006 年第三次临时董事会会议审议通过了《关于广州保利花园二期和广州保利香槟花园节余募集资金用于补充公司项目流动资金的议案》，根据该议案，公司将原计划用于广州保利花园二期和广州保利香槟花园节余的募集资金共计 39,000 万元用于补充公司项目流动资金，主要用于公司通过公开“招拍挂”获取的新项目，该议案已经本公司 2006 年第一次临时股东大会审议通过。上述节余募集资金与本公司募集资金中原用于补充项目流动资金的 30,356 万元，两项合计 69,356 万元，截至 2006 年 12 月 31 日已全部使用完毕，主要用于支付本公司新项目的地价款。

3、非募集资金项目情况

(1)权益投资

公司于报告期内成立上海保利建锦房地产有限公司，注册资本 5000 万元人民币，公司占 100% 股权，该公司负责运作上海海上五月花项目。

报告期内，公司成立了辽宁保利房地产开发有限公司，注册资本 1 亿元人民币，公司占 80% 股权，沈阳保利占 20% 股权，该公司负责运作沈阳上林湾项目。

报告期内，重庆保利收购了重庆盛创鑫浩房地产开发有限责任公司，该公司注册资金 2000 万元，重庆保利占 99% 股权，重庆正信汽车销售有限公司占 1% 股权，该公司负责运作重庆国宾上院项目。

公司收购了江西金通泰置业有限公司，该公司注册资金 3000 万元，公司占 75% 股权，江西省溢澜实业有限公司占 23.5% 股权，江西金润湾置业有限公司占 1.5% 股权。

(2) 新拓展项目

报告期内，本公司房地产业务新增以下 4 个项目，扩征用地 1 块，总占地面积约 39.33 万平方米，规划建筑面积约 85.29 万平方米。

新拓展项目表（单位：平方米）

项目名称	类别	状态	项目位置	权益	占地面积	规划总建筑面积	土地储备-建筑面积
广州保利 A4 项目	写字楼	拟建	广州市珠江新城 A4-5 地块	51.00%	6381	57432	57432
沈阳保利水泵厂	住宅	拟建	位于铁西区重工业街与熊家岗路交汇处	100.00%	320000	640000	640000
重庆保利金岛花园	住宅	拟建	重庆渝北区龙溪街道龙脊小区金岛花园旁	100.00%	25780	77330	77330
重庆保利国宾上院	住宅	拟建	重庆高新区袁家岗体育中心大杨石组团 I 分区 6-4 号地块	100.00%	36168	69743	69743

扩征用地为广州 PZB1503 项目（写字楼），占地面积为 5006 平方米，规划总建筑面积 8400 平方米，公司权益为 51%。

(3) 其他重大项目投资情况

项目名称	项目进度	开发主体	项目本年投入（万元）	项目累计投入情况（万元）
上海保利海上五月花	拟建	上海保利建锦房地产有限公司	60,070	65,070
保利南海水城	在建	保利华南实业有限公司	30,981	48,175
广州保利世贸中心	拟建	广州市保利国贸投资有限公司	28,565	74,530
重庆保利国际高尔夫花园	在建	保利（重庆）投资实业有限公司	24,525	89,865
沈阳保利花园	在建	保利（沈阳）房地产开发有限公司	15,395	74,281
北京保利垄上别墅	在建	北京金成华房地产开发有限公司	13,381	118,748
广州保利西子湾	拟建	本公司	13,119	44,565
武汉保利心语花园	拟建	保利（武汉）房地产开发有限公司	13,086	54,089
重庆保利香槟花园	在建	保利（重庆）投资实业有限公司	12,538	74,842
重庆保利国宾上院	拟建	重庆盛创鑫浩房地产开发有限责任公司	12,466	12,466

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

公司预计年初至下一报告期期末的累计净利润与上年同期相比增长比例约为 50%-100%，主要原因为公司年初至下一报告期末结算面积增加，导致公司净利润增长。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的要求，加强信息披露工作，不断完善公司的法人治理结构和内控制度，规范公司运作，新制定了《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》，

相继修订了《公司章程》和《信息披露管理制度》，并在实际运作中严格遵照执行，从而保障了公司法人治理结构的高效运作。

根据中国证监会、广东证监局和上海证券交易所关于开展上市公司治理专项活动的要求，公司认真贯彻落实相关规定。本着实事求是的原则，严格对照有关法律法规以及公司内部规章制度进行了认真地自查，并形成了《保利房地产（集团）股份有限公司治理专项活动自查报告及整改计划》，该报告经公司第二届董事会第七次会议审议通过后，上报广东证监局并于2007年7月23日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)进行了披露。同时，为了促进公司治理水平的进一步提升、推动专项活动的顺利进行，公司设立了“上市公司治理专项活动”互动平台，听取投资者和社会公众对本公司治理情况的意见和建议。通过自查和整改，进一步规范了公司运作，提高了公司的治理水平。

公司董事、监事及高级管理人员勤勉尽责地履行了本职工作，按照规范的法人治理结构和内部管理制度参与了公司重大事项决策，加强了生产经营管理，依法开展正常的生产经营活动，加强了投资者关系管理和信息披露管理，确保公司规范运作，维护了公司全体股东的利益和公司的整体利益。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

经2006年度股东大会审议通过，公司2006年度利润分配及资本公积金转增股本方案为：以截止至2006年12月31日公司总股本55000万股为基数，向全体股东按每10股派发现金红利0.3元（含税），共计分配利润1650万元；以资本公积金每10股转增10股，共转增55000万股。本次实施转股方案后，公司总股本增加至110000万股，已于2007年4月6日最终实施完成（详见公司于2007年3月27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《2006年度利润分配及资本公积金转增股本实施公告》）。

(三) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(四) 资产交易事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、非经营性关联债权债务往来

单位：万元

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
中国保利集团公司	实际控制人	0	0	-23,252.61	50,796.30
保利南方集团有限公司	控股股东	0	0	88,620.36	99,564.26
上海三利实业有限公司	集团兄弟公司	0	0	129.66	4,210.05
保利科技有限公司	集团兄弟公司	0	0	-22,578.77	20,232.07
合计	—	0	0	42,918.64	174,802.68

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

(六) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

(七) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(八) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

(九) 担保情况

单位: 元 币种: 人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计	0
报告期末担保余额合计（A）	0
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	1,690,000,000.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	3,581,610,000.00
公司担保总额（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	3,581,610,000.00
担保总额占公司净资产的比例	92.02
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）	3,581,610,000.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）	1,635,577,179.70
上述三项担保金额合计（C+D+E）	5,217,187,179.70

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 171,079.06 万元，截止至 2007 年上半年累计银行按揭担保余额为 325,303.06 万元。

(十) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

(十一) 承诺事项履行情况

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

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

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

(十三) 其它重大事项及其影响和解决方案的分析说明

1、公司持有其他上市公司发行的股票和证券投资情况

序号	股票代码	简称	持股数量 (股)	占该公司股权 比例(%)	初始投资 成本(元)	会计核算科目
1	000601	韶能股份	237,600	0.0282	528,387.10	交易性金融资产
期末持有的其他证券投资			--	--		--
合计			--	--	528,387.10	--

(十四)信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
2007 年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》第 C001 版、 《上海证券报》第 24 版、 《证券时报》第 C1 版	2007 年 1 月 13 日	上海证券交易 所网站： www.sse.com. cn, 在“上市 公司资料检 索”输入公司 股票代码查询
关于《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》影响事宜的公告	《中国证券报》第 C001 版、 《上海证券报》第 D46 版、 《证券时报》第 A12 版	2007 年 1 月 19 日	
关于股票异常波动的公告	《中国证券报》第 C004 版、 《上海证券报》第 A8 版、 《证券时报》第 C9 版	2007 年 1 月 22 日	
2006 年度业绩预增公告	《中国证券报》第 B08 版、 《上海证券报》第 D24 版、 《证券时报》第 B8 版	2007 年 1 月 30 日	
第二届董事会第五次会议决议公告暨召开 2006 年度股东大会通知	《中国证券报》第 C017 版、 《上海证券报》第 D11 版、 《证券时报》第 C20 版	2007 年 2 月 13 日	
第二届监事会第五次会议决议公告	《中国证券报》第 C018 版、 《上海证券报》第 D11 版、 《证券时报》第 C20 版	2007 年 2 月 13 日	
董事会关于前次募集资金使用情况说明的公告	《中国证券报》第 C018 版、 《上海证券报》第 D11 版、 《证券时报》第 C20 版	2007 年 2 月 13 日	
关于变更办公地址及联系电话的公告	《中国证券报》第 D004 版、 《上海证券报》第 A16 版、 《证券时报》第 C8 版	2007 年 3 月 5 日	
关于召开 2006 年度股东大会的二次通知	《中国证券报》第 D004 版、 《上海证券报》第 A16 版、 《证券时报》第 C8 版	2007 年 3 月 5 日	
2006 年度股东大会决议公告	《中国证券报》第 D009 版、 《上海证券报》第 D24 版、 《证券时报》第 C8 版	2007 年 3 月 9 日	
2006 年度利润分配及资本公积金转增股本实施公告	《中国证券报》第 A16 版、 《上海证券报》第 D97 版、 《证券时报》第 A20 版	2007 年 3 月 27 日	
2007 年第 1 次临时董事会决议公告	《中国证券报》第 B20 版、 《上海证券报》第 19 版、 《证券时报》第 C8 版	2007 年 3 月 31 日	
第二届董事会第六次会议决议公告暨召开 2007 年第二次临时股东大会通知	《中国证券报》第 C003 版、 《上海证券报》第 D56 版、 《证券时报》第 C57 版	2007 年 4 月 24 日	
关于本公司控股子公司获得房地产项目的公告	《中国证券报》第 C012 版、 《上海证券报》第 D9 版、 《证券时报》第 C13 版	2007 年 5 月 11 日	
2007 年第二次临时股东大会决议公告	《中国证券报》第 A20 版、 《上海证券报》第 D9 版、 《证券时报》第 C4 版	2007 年 5 月 15 日	

2007 年第 3 次临时董事会决议公告	《中国证券报》第 C017 版、 《上海证券报》第 D22 版、 《证券时报》第 C4 版	2007 年 5 月 29 日	
关于设立“上市公司治理专项活动”互动平台的公告	《中国证券报》第 C008 版、 《上海证券报》第 D14 版、 《证券时报》第 C24 版	2007 年 6 月 8 日	
关于本公司竞得重庆市与沈阳市两地块的公告	《中国证券报》第 A20 版、 《上海证券报》第 D22 版、 《证券时报》第 A5 版	2007 年 6 月 27 日	

七、财务会计报告

本报告未经审计，财务报表及附注附后。

(一)财务报表（未经审计）

合并资产负债表
2007 年 06 月 30 日

单位：元 币种：人民币

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	5.1	1,727,873,387.54	920,469,923.72
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	5.2	1,375,704.00	843,480.00
应收票据			
应收账款	5.3	158,776,721.94	179,452,900.10
预付款项	5.4	3,509,190,356.52	2,908,576,085.87
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利	5.5	3,573,820.84	29,691,750.00
其他应收款	5.6	1,090,888,155.29	939,350,834.63
买入返售金融资产			
存货	5.7	14,506,836,282.90	11,264,792,237.36
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		20,998,514,429.03	16,243,177,211.68
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	5.8	35,751,229.53	146,050,345.98
投资性房地产	5.9	34,454,233.16	43,886,776.95
固定资产	5.10	46,715,972.82	41,510,972.85
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,018,188.49	152,493.40
开发支出			
商誉	5.11	1,894,598.41	1,859,011.85
长期待摊费用	5.12	5,986,500.28	9,098,393.53
递延所得税资产	5.13	15,149,474.75	14,928,604.17
其他非流动资产			
非流动资产合计		140,970,197.44	257,486,598.73
资产总计		21,139,484,626.47	16,500,663,810.41
流动负债：			

短期借款	5.15	500,720,000.00	655,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	5.16	584,963,094.87	217,897,681.36
预收款项	5.17	7,426,250,941.72	4,922,380,424.73
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	5.18	22,398,734.18	20,859,941.77
应交税费	5.19	-285,290,065.21	-36,899,581.20
应付利息			
应付股利	5.20	129,002.01	2,973,722.01
其他应付款	5.21	3,086,127,733.34	2,465,013,599.10
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	5.22	1,198,110,000.00	616,060,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		12,533,409,440.91	8,863,285,787.77
非流动负债：			
长期借款	5.23	4,301,060,000.00	3,621,900,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债	5.24	2,097,799.16	2,107,557.16
递延所得税负债	5.25	2,186,699.04	2,222,963.40
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,305,344,498.20	3,626,230,520.56
负债合计		16,838,753,939.11	12,489,516,308.33
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	5.26	1,100,000,000.00	550,000,000.00
资本公积	5.27	1,337,205,654.16	1,887,205,654.16
减：库存股			
盈余公积	5.28	176,547,337.94	176,547,337.94
一般风险准备			
未分配利润	5.29	1,278,312,648.50	1,016,984,794.23
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		3,892,065,640.60	3,630,737,786.33
少数股东权益		408,665,046.76	380,409,715.75
所有者权益合计		4,300,730,687.36	4,011,147,502.08
负债和所有者权益总计		21,139,484,626.47	16,500,663,810.41

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：谭艳

母公司资产负债表

2007 年 06 月 30 日

单位：元 币种：人民币

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		206,871,867.85	181,341,137.40
交易性金融资产		1,375,704.00	843,480.00
应收票据			
应收账款	6.1	122,157,728.04	82,558,607.30
预付款项		794,106,163.69	568,057,898.69
应收利息			
应收股利			44,039,700.00
其他应收款	6.2	3,051,668,675.28	1,714,227,357.97
存货		3,055,511,660.64	2,978,359,057.44
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		7,231,691,799.50	5,569,427,238.80
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	6.3	1,675,566,282.15	1,217,666,282.15
投资性房地产		20,481,862.62	21,830,469.10
固定资产		9,875,942.20	8,506,996.75
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		565,500.00	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		4,946,073.89	7,913,718.23
递延所得税资产		6,762,290.78	6,574,728.07
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,718,197,951.64	1,262,492,194.30
资产总计		8,949,889,751.14	6,831,919,433.10
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		438,363,227.26	61,449,470.67
预收款项		591,230,209.20	814,611,594.50
应付职工薪酬		6,338,005.56	7,324,240.90
应交税费		56,686,361.35	-21,479,434.30
应付利息			

应付股利			
其他应付款		2,878,976,456.62	981,201,781.46
一年内到期的非流动负债		349,800,000.00	461,100,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		4,321,394,259.99	2,304,207,653.23
非流动负债：			
长期借款		803,500,000.00	876,800,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债		2,097,799.16	2,107,557.16
递延所得税负债		2,186,699.04	2,222,963.40
其他非流动负债			
非流动负债合计		807,784,498.20	881,130,520.56
负债合计		5,129,178,758.19	3,185,338,173.79
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,100,000,000.00	550,000,000.00
资本公积		1,346,942,185.76	1,896,942,185.76
减：库存股			
盈余公积		176,547,337.94	176,547,337.94
未分配利润		1,197,221,469.25	1,023,091,735.61
所有者权益（或股东权益）合计		3,820,710,992.95	3,646,581,259.31
负债和所有者权益（或股东权益）总计		8,949,889,751.14	6,831,919,433.10

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：谭艳

合并利润表
2007 年 1-6 月

单位：元 币种：人民币

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,098,832,042.69	1,428,365,066.84
其中：营业收入	5.30	2,098,832,042.69	1,428,365,066.84
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,678,644,254.72	1,099,042,299.24
其中：营业成本	5.30	1,263,452,023.78	880,689,476.91
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	5.31	219,176,084.92	93,440,199.00
销售费用		102,716,111.00	64,626,629.37
管理费用		95,115,239.29	61,839,168.37
财务费用		-1,111,692.98	886,519.23
资产减值损失	5.32	-703,511.29	-2,439,693.64
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	5.33	532,224.00	-92,880.00
投资收益（损失以“-”号填列）	5.34	80,687,555.56	21,550.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		501,407,567.53	329,251,437.60
加：营业外收入	5.35	613,605.73	176,888.85
减：营业外支出	5.36	654,213.09	1,758,929.36
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		501,366,960.17	327,669,397.09
减：所得税费用	5.37	203,019,361.45	106,697,053.10
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		298,347,598.72	220,972,343.99
归属于母公司所有者的净利润		277,827,854.27	223,044,294.65
少数股东损益		20,519,744.45	-2,071,950.66
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.25	0.56
（二）稀释每股收益		0.25	0.56

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：谭艳

母公司利润表

2007 年 1-6 月

单位：元 币种：人民币

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	6.5	1,110,014,658.00	604,284,519.97
减：营业成本	6.5	641,421,065.40	307,097,793.21
营业税金及附加		131,371,266.95	36,567,763.53
销售费用		22,278,578.50	22,287,622.56
管理费用		25,935,759.68	17,956,359.94
财务费用		1,101,702.15	502,202.36
资产减值损失		910,913.47	-5,911,089.61
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		532,224.00	-92,880.00
投资收益（损失以“－”号填列）			21,550.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		287,527,595.85	225,712,537.98
加：营业外收入		147,552.00	121,376.68
减：营业外支出		498,357.80	375,295.78
其中：非流动资产处置净损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		287,176,790.05	225,458,618.88
减：所得税费用		96,547,056.41	61,611,272.10
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		190,629,733.64	163,847,346.78

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：谭艳

合并现金流量表

2007 年 1-6 月

单位：元 币种：人民币

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,631,071,423.35	1,768,734,015.87
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	5.38	462,249,138.92	517,487,833.09
经营活动现金流入小计		5,093,320,562.27	2,286,221,848.96
购买商品、接受劳务支付的现金		4,512,707,527.89	3,365,840,638.65
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		93,540,276.54	47,107,605.31
支付的各项税费		670,328,795.44	337,897,063.95
支付其他与经营活动有关的现金	5.39	368,443,303.75	299,197,428.02
经营活动现金流出小计		5,645,019,903.62	4,050,042,735.93
经营活动产生的现金流量净额		-551,699,341.35	-1,763,820,886.97
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		109,430,000.00	
取得投资收益收到的现金		26,117,929.16	21,550.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		27,000.00	550.00
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			24,348.75
投资活动现金流入小计		135,574,929.16	46,448.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,568,942.86	11,477,228.99
投资支付的现金			62,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		42,300,000.00	4,098,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		50,868,942.86	77,575,228.99
投资活动产生的现金流量净额		84,705,986.30	-77,528,780.24
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			95,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,420,650,000.00	2,520,183,142.00

发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			1,399,508.82
筹资活动现金流入小计		3,420,650,000.00	2,616,582,650.82
偿还债务支付的现金		1,813,720,000.00	535,980,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		324,564,451.53	80,669,028.75
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		3,955,900.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	5.40	7,968,729.60	371,742.55
筹资活动现金流出小计		2,146,253,181.13	617,020,771.30
筹资活动产生的现金流量净额		1,274,396,818.87	1,999,561,879.52
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		807,403,463.82	158,212,212.31
加：期初现金及现金等价物余额		920,469,923.72	714,352,178.88
六、期末现金及现金等价物余额		1,727,873,387.54	872,564,391.19
补充资料			
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润		298,347,598.72	220,972,343.99
加：资产减值准备		-703,511.29	-2,439,693.64
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		3,885,162.20	2,402,623.87
无形资产摊销		58,319.91	34,073.10
长期待摊费用摊销		3,111,893.25	2,554,681.92
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）		-15,800.80	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）			1,718.97
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-532,224.00	92,880.00
财务费用（收益以“-”号填列）		1,517,513.34	1,955,024.27
投资损失（收益以“-”号填列）		80,687,555.56	-21,550.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		-220,870.58	699,672.72
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-36,264.36	242,548.67
存货的减少（增加以“-”号填列）		-3,242,044,045.54	-1,225,493,032.63
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）		2,399,127,303.64	-1,394,416,707.44
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）		-94,881,971.40	629,594,529.23
其他			
经营活动产生的现金流量净额		-551,699,341.35	-1,763,820,886.97
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		1,727,873,387.54	872,564,391.19
减：现金的期初余额		920,469,923.72	714,352,178.88
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		807,403,463.82	158,212,212.31

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：谭艳

母公司现金流量表
2007 年 1-6 月

单位:元 币种:人民币

编制单位: 保利房地产(集团)股份有限公司

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		846,963,474.90	463,215,413.13
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,279,393,356.59	2,873,945,687.47
经营活动现金流入小计		2,126,356,831.49	3,337,161,100.60
购买商品、接受劳务支付的现金		506,743,524.42	674,265,533.39
支付给职工以及为职工支付的现金		23,398,047.55	14,921,573.01
支付的各项税费		110,804,489.01	126,475,193.03
支付其他与经营活动有关的现金		1,430,884,570.24	2,655,391,917.60
经营活动现金流出小计		2,071,830,631.22	3,471,054,217.03
经营活动产生的现金流量净额		54,526,200.27	-133,893,116.43
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		600,000.00	21,550.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			550.00
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		600,000.00	22,100.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,225,659.00	369,400.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		452,500,000.00	123,500,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		454,725,659.00	123,869,400.00
投资活动产生的现金流量净额		-454,125,659.00	-123,847,300.00
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,381,500,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			626,500,000.00
筹资活动现金流入小计		1,381,500,000.00	626,500,000.00
偿还债务支付的现金		866,100,000.00	229,280,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		82,301,081.22	57,713,919.95
支付其他与筹资活动有关的现金		7,968,729.60	
筹资活动现金流出小计		956,369,810.82	286,993,919.95
筹资活动产生的现金流量净额		425,130,189.18	339,506,080.05
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		25,530,730.45	81,765,663.62
加: 期初现金及现金等价物余额		181,341,137.40	116,857,356.89
六、期末现金及现金等价物余额		206,871,867.85	198,623,020.51
补充资料			

1. 将净利润调节为经营活动现金流量:			
净利润		190,629,733.64	163,847,346.78
加: 资产减值准备		910,913.47	-5,911,089.61
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		624,440.55	373,455.62
无形资产摊销		19,500.00	
长期待摊费用摊销		2,967,644.34	2,443,942.38
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)			
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)			6.00
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)		-532,224.00	92,880.00
财务费用(收益以“—”号填列)			
投资损失(收益以“—”号填列)			-21,550.00
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)		-187,562.71	-1,476,801.05
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)		-36,264.36	5,124,389.63
存货的减少(增加以“—”号填列)		-77,152,603.20	-85,346,435.53
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)		-2,747,713,419.35	-978,108,947.15
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)		2,684,996,041.89	765,089,686.50
其他			
经营活动产生的现金流量净额		54,526,200.27	-133,893,116.43
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		206,871,867.85	198,623,020.51
减: 现金的期初余额		181,341,137.40	116,857,356.89
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		25,530,730.45	81,765,663.62

公司法定代表人:李彬海

主管会计工作负责人:宋广菊

会计机构负责人:谭艳

合并所有者权益变动

2007 年 1-6 月

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
一、上年年末余额	550,000,000.00	1,887,205,654.16		176,547,337.94		1,016,984,794.23	380,409,715.75	4,011,147,502.08
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	550,000,000.00	1,887,205,654.16		176,547,337.94		1,016,984,794.23	380,409,715.75	4,011,147,502.08
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）	550,000,000.00	-550,000,000.00				261,327,854.27	28,255,331.01	289,583,185.28
（一）净利润						277,827,854.27	20,519,744.45	298,347,598.72
（二）直接计入所有者权益的利得和损失								
1．可供出售金融资产公允价值变动净额								
2．权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								
3．与计入所有者权益项目相关的所得税影响								
4．其他								
上述（一）和（二）小计						277,827,854.27	20,519,744.45	298,347,598.72
（三）所有者投入和减少资本							7,735,586.56	7,735,586.56
1．所有者投入资本							7,735,586.56	7,735,586.56
2．股份支付计入所有者权益的金额								
3．其他								
（四）利润分配						-16,500,000.00		-16,500,000.00
1．提取盈余公积								
2．提取一般风险准备								
3．对所有者（或股东）的分配						-16,500,000.00		-16,500,000.00
4．其他								
（五）所有者权益内部结转	550,000,000.00	-550,000,000.00						
1．资本公积转增资本（或股本）	550,000,000.00	-550,000,000.00						
2．盈余公积转增资本（或股本）								
3．盈余公积弥补亏损								
4．其他								
四、本期期末余额	1,100,000,000.00	1,337,205,654.16		176,547,337.94		1,278,312,648.50	408,665,046.76	4,300,730,687.36

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	
一、上年年末余额	400,000,000.00	19,484,819.59		109,931,138.35		420,238,207.79		252,763,351.10
加:会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	400,000,000.00	19,484,819.59		109,931,138.35		420,238,207.79		252,763,351.10
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-671,332.33				223,044,294.65		73,442,898.43
(一)净利润						223,044,294.65		-2,071,950.66
(二)直接计入所有者权益的利得和损失		-671,332.33						-671,332.33
1.可供出售金融资产公允价值变动净额								
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响								
4.其他		-671,332.33						-671,332.33
上述(一)和(二)小计		-671,332.33				223,044,294.65		-2,071,950.66
(三)所有者投入和减少资本								75,514,849.09
1.所有者投入资本								75,514,849.09
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配								
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配								
4.其他								
(五)所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或股本)								
2.盈余公积转增资本(或股本)								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
四、本期末余额	400,000,000.00	18,813,487.26		109,931,138.35		643,282,502.44		326,206,249.53

公司法定代表人:李彬海

主管会计工作负责人:宋广菊

会计机构负责人:谭艳

母公司所有者权益变动表
2007 年 1-6 月

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额					
	实收资本(或股本)	资本公积	减： 库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	550,000,000.00	1,896,942,185.76		176,547,337.94	1,023,091,735.61	3,646,581,259.31
加：会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年年初余额	550,000,000.00	1,896,942,185.76		176,547,337.94	1,023,091,735.61	3,646,581,259.31
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	550,000,000.00	-550,000,000.00			174,129,733.64	174,129,733.64
(一) 净利润					190,629,733.64	190,629,733.64
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失						
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述(一)和(二)小计					190,629,733.64	190,629,733.64
(三) 所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入资本						
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
(四) 利润分配					-16,500,000.00	-16,500,000.00
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者(或股东)的分配					-16,500,000.00	-16,500,000.00
3. 其他						
(五) 所有者权益内部结转	550,000,000.00	-550,000,000.00				
1. 资本公积转增资本(或股本)	550,000,000.00	-550,000,000.00				
2. 盈余公积转增资本(或股本)						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本期期末余额	1,100,000,000.00	1,346,942,185.76		176,547,337.94	1,197,221,469.25	3,820,710,992.95

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额					
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	400,000,000.00	28,382,185.76		109,931,138.35	422,477,762.22	960,791,086.33
加:会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年初余额	400,000,000.00	28,382,185.76		109,931,138.35	422,477,762.22	960,791,086.33
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					163,847,346.78	163,847,346.78
(一)净利润					163,847,346.78	163,847,346.78
(二)直接计入所有者权益的利得和损失						
1.可供出售金融资产公允价值变动净额						
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4.其他						
上述(一)和(二)小计					163,847,346.78	163,847,346.78
(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						
1.提取盈余公积						
2.对所有者(或股东)的分配						
3.其他						
(五)所有者权益内部结转						
1.资本公积转增资本(或股本)						
2.盈余公积转增资本(或股本)						
3.盈余公积弥补亏损						
4.其他						
四、本期期末余额	400,000,000.00	28,382,185.76		109,931,138.35	586,325,109.00	1,124,638,433.11

公司法定代表人:李彬海

主管会计工作负责人:宋广菊

会计机构负责人:谭艳

保利房地产（集团）股份有限公司

财务报表附注

2007 年 1 月 1 日-2007 年 6 月 30 日

除特别说明，以人民币元表述

附注 1. 公司基本情况

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”）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，经财政部以财企[2002]256 号文批复，保利南方以属下的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%。

根据 2005 年第二次临时股东大会决议，2005 年 12 月本公司以截止 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，转增后总股本增加至 110,000 万股。

根据 2006 年度股东大会决议通过《关于 2007 年度增发 A 股的议案》及经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]202 号文批准，公司于 2007 年 8 月 1 日增发股票 126,171,593 股，每股面值 1 元。本次增发股票发行后，本公司股本增至 1,226,171,593 元，折合 1,226,171,593 股（详见附注 11）。

公司的注册地址为：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场 29-33 层。本公司及子公司主要从事房地产开发和经营、物业管理等。公司经批准的经营范围为：一级房地产开发，出租本公司开发商品房，房屋工程设计、旧楼拆迁、道路与土方工程施工，室内装修、冷气工程及管理安装，物业管理，酒店管理，批发和零售贸易（国家专营专控商品除外）。

附注 2. 重要会计政策和会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、财务报表的编制基础

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

根据中国证券监督管理委员会证监会计字[2007]10 号《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号—新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》及《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》等的规定，本公司对可比期间的财务报表按企业会计准则的要求重新编制。

3、会计期间

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

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、记账基础和计量属性

本公司采用权责发生制记账基础。除有特别说明外，公司的资产和负债中以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产以公允价值计量，其他资产和负债按实际成本或摊余成本计量。

6、外币业务

本公司外币交易的记账汇率采用交易发生日的即期汇率。期末对货币性项目按期末的即期汇率进行调整，所产生的汇兑差额除符合资本化条件予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额作为公允价值变动损益。

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

7、现金及现金等价物的确定标准

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

8、金融工具

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

（1）金融资产的分类和处理方法

a. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。交易性金融资产包括为了在短期内出售而取得的金融资产，以及衍生金融工具。对于此类金融资产，采取公允价值进行初始确认和后续计量，公允价值与账面价值的差额计入当期损益（公允价值变动损益）。处置此类金融资产时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

金融资产和金融负债公允价值的确定方法为：公允价值，是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额。存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价即为其公允价值；金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

b. 持有至到期投资

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

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

c. 贷款和应收款项

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

d. 可供出售金融资产

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

（2）金融负债的分类和处理方法

a. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，采取公允价值进行初始确认和后续计量，公允价值与账面价值的差额计入当期损益。处置该类金融负债时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

b. 其他金融负债

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

（3）权益工具

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

（4）金融资产的减值

公司在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。金融资产发生减值的客观证据包括：

- A. 发行方或债务人发生严重财务困难；
- B. 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- C. 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- D. 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- E. 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

F. 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

G. 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

H. 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

I. 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

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

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

（5）金融资产的转移和金融资产与金融负债的终止确认

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

a) 从该金融资产收到对等的现金流量时，才有义务将其支付给最终收款方；

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

c) 有义务将收取的现金流量及时支付给最终收款方。

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

9、存货

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

开发用土地的核算方法：本公司开发用土地列入“存货—开发成本”科目核算。

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

维修基金、质量保证金、公共配套设施费用的核算方法：

维修基金：按照国务院颁布的《物业管理条例》及广州市国土资源和房屋管理局《关于贯彻国家〈物业管理条例〉有关问题的通知》的规定，由购房者按规定交纳。外地子公司按当地规定执行。

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

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

10、投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。对于出租的建筑物，采用与固定资产相同的方法计提折旧；对

于土地使用权，采用直线法按土地使用权的使用年限进行摊销。资产负债表日有迹象表明投资性房地产发生减值的，相应计提减值准备。

11、企业合并

（1）同一控制下的企业合并

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

（2）非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。对于非同一控制下的企业合并，购买方合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备后的金额计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

12、长期股权投资

（1）初始投资成本的确定

通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，加上各项直接相关费用以及可能发生的影响合并成本金额的未来事项约定，作为长期股权投资的初始投资成本。

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

（2）后续计量

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算。对于能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整。采用成本法核算时，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。确认的投资收益，仅

限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

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

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

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

当公司按照合同约定对被投资单位所共有的控制，仅在与被投资单位的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在的，确定为具有共同控制。公司对于一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，确定为具有重大影响。

（4）长期股权投资的处置

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

13、固定资产及折旧

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

固定资产按成本进行初始计量,同时考虑预计弃置费用因素。

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

资产类别	使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	20-40年	2.4%-4.8%

运输设备	10年	9.6%
电子及办公设备	5年	19.2%
其他设备	5年	19.2%

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

租入资产符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

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

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

14、在建工程

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

15、无形资产

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

16、资产减值

资产负债表日，公司资产中除存货、采用公允价值模式计量的投资性房地产（暂以成本模式计量）、递延所得税资产、金融资产等按其专门规定处理减值以外的其他资产，有迹象表明发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所

属的资产组或资产组组合为基础确定其可收回金额。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。这些资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

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

17、借款费用

借款费用是指公司因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。公司的借款费用可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：（1）资产支出已经发生；（2）借款费用已经发生；（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

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

（2）占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

18、股份支付

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

计量，若其他方服务的公允价值不能可靠计量，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量。权益工具的公允价值按照以下方法确定：

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；

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

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

19、预计负债

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

20、收入确认

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

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

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

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

（4）其他收入

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

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

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

21、所得税

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

当期所得税是根据当期应纳税所得额计算的当期应交所得税。应纳税所得额是在当期利润的基础上根据税法规定作相应调整后得出。

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

22、合并财务报表

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

23、会计政策和会计估计变更

（1）会计政策变更

公司于 2007 年 1 月 1 日起执行新《企业会计准则》（以下简称“新会计准则”），由此引起的会计政策变更，按规定分别作以下处理：

A. 采用追溯调整法的交易和事项

根据《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》第五至第十九条的规定作追溯调整的交易和事项有：

a) 公司 2007 年 1 月 1 日起以公允价值计量交易性金融资产，公允价值与账面价值的差额 315,092.90 元调增年初未分配利润。

b) 公司 2007 年 1 月 1 日将尚未摊销完毕的同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额 10,633,190.60 元全部冲销，并调减年初未分配利润。

c) 公司 2007 年 1 月 1 日起对所得税的核算不再采用应付税款法，改为采用资产负债表债务法，确认年初递延所得税资产 14,928,604.17 元，递延所得税负债 103,980.66 元，相应增加年初未分配利润 14,262,266.03 元，少数股东权益 562,357.48 元。

上述调整共调增年初未分配利润 3,944,168.33 元，调增年初少数股东权益 562,357.48 元。

B. 采用未来适用法的交易和事项

2007 年 1 月 1 日前公司对能够实施控制的子公司采用权益法核算，2007 年 1 月 1 日起按照新会计准则的规定，公司对能够实施控制的子公司采用成本法核算并在母公司报表中按成本法列示，在编制合并财务报表时再按权益法进行调整。该变更对合并财务报表无影响。

(2) 会计估计变更

2007 年 1 月 1 日前公司对一般的应收款项按账龄一年以内 5%，一年以上二年以内 20%，二年以上三年以内 30%，三年以上 50%的比例计提坏账准备，有特殊情况的应收款项计提特别坏账准备。2007 年 1 月 1 日起公司对一般的应收款项统一按 5%的比例计提坏账准备，有特殊情况的应收款项计提特别坏账准备。该变更使公司 2007 年 1-6 月的利润增加归属于母公司所有者的净利润 18,705,316.35 元，增加少数股东损益 3,718,786.65 元，对未来期间的的影响金额视届时应收款项的余额和具体情况而定，暂时难以预计。

附注 3. 税项

公司适用主要税种包括：营业税、土地增值税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税、契税等。

流转税税率分别为：营业税 3%、5 %或 20%、城市维护建设税为流转税额的 1%-7%，教育费附加为流转税额的 3%（其中：保利沈阳为外商投资企业不缴纳附加税费）。

本公司及在广州地区的房地产类子公司的土地增值税按销售房款的以下比例预征：普通标准住宅 0.5%，综合楼 0.7%，其他房地产项目 1%；外地子公司的土地增值税按当地税务部门的有关规定缴纳。

上海保利在报告期内企业所得税税率为 15%。根据主管税务部门的核定，本期公司合并范围内的以下公司采用定率征收方式缴纳企业所得税：保利会所和德利监理的应税所得率为 10%，富力设计的应税所得率为 15%，思睿达的应税所得率为 25%（思睿达各外地分公司应税所得税分别为 9-13%）。恒利置业按香港当地的税法规定执行。

除上述公司外，本公司及控股子公司企业所得税税率为 33%。

附注 4. 企业合并及合并财务报表

1、公司所控制的境内外子公司的情况

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	直接投资额	直接持股比例(%)	间接持股比例(%)	是否合并报表
1. 广州富力建筑安装工程有限公司 (“富力建安”)	控股子公司	广州市	土木工程建设	10,000	土木工程建筑、建筑设计等	5,000	50.00	8.34	是
2. 广州科学城保利房地产有限公司 (“科学城”)	控股子公司	广州市	房地产开发	5,000	房地产开发、经营等	3,000	60.00		是
3. 广州市佳利装饰工程有限公司 (“佳利装饰”)	控股子公司	广州市	装饰、设计	2,400	室内装修、装饰设计等	1,200	50.00	25.42	是
4. 保利广州房地产开发有限公司 (“保利广州”)	控股子公司	广州市	房地产开发	2,000	房地产开发、经营等	1,020	51.00		是
5. 广州华储房地产开发有限公司 (“华储公司”)	全资子公司	广州市	房地产开发	800	房地产经营、销售等	700	87.50	12.50	是
6. 广州市保利国贸投资有限公司 (“保利国贸”)	控股子公司	广州市	房地产开发	10,000	房地产开发经营等	5,100	51.00		是
7. 广州保利数码科技有限公司 (“保利数码”)	控股子公司	广州市	小区智能化集成系统工程	800	安装小区智能化系统等	450	50.00	50.00	是
8. 保利广州物业管理有限公司 (“广州物业”)	全资子公司	广州市	物业管理	500	物业管理、室内外装饰等	450	90.00	10.00	是
9. 广州保利地产会所管理有限公司 (“保利会所”)	全资子公司	广州市	会所管理	300	酒店管理	240	80.00	20.00	是
10. 广州思睿达地产代理有限公司 (“思睿达”)	控股子公司	广州市	房产销售代理	100	房地产代理的房地产中介服务	60	60.00		是
11. 广州德利建设监理有限公司 (“德利监理”)	控股子公司	广州市	建筑监理	100	代办建设工程招标投标手续费等	60	60.00		是
12. 广州富力建筑设计有限公司 (“富力设计”)	全资子公司	广州市	建筑设计	100	建筑设计、装饰设计等	60	60.00	40.00	是
13. 广州保利会展服务有限公司 (“广州会展”)	全资子公司	广州市	展览服务	100	展览服务、场地出租等	100	100.00		是
14. 保利华南实业有限公司 (“华南实业”) *3-1	全资子公司	佛山市	房地产开发	10,000	房地产开发经营、物业管理等	9,500	95.00	5.00	是
15. 湖南保利房地产开发有限公司 (“湖南保利”)	控股子公司	长沙市	房地产开发	5,000	从事贰级房地产开发经营业务等	4,000	80.00		是
16. 长沙永峰生态动物园建设开发有限公司 (“长沙永峰”)	控股子公司	长沙市	房地产开发	2,000	房地产开发等	-		70.00	是
17. 长沙市保利物业管理有限公司 (“长沙物业”)	控股子公司	长沙市	物业管理	50	物业管理等	-		80.00	是
18. 岳阳保利置业有限公司 (“岳阳保利”)	控股子公司	岳阳市	房地产开发	2,000	房地产开发、经营等	-		100.00	是

19. 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	5,000	房地产开发和商品房销售等	5,728	98.00	2.00	是
20. 保利（武汉）物业管理有限公司（“武汉物业”）*3-2	控股子公司	武汉市	物业管理	300	物业管理等			90.00	是
21. 保利（北京）房地产开发有限公司（“保利北京”）*3-3	全资子公司	北京市	房地产开发	30,000	房地产开发、商品房销售等	30,120	99.17	0.83	是
22. 北京政泉置业有限公司（“北京政泉”）*3-5	控股子公司	北京市	房地产开发	5,000	房地产开发等	-		80.00	是
23. 保利物业管理（北京）有限公司（“北京物业”）	全资子公司	北京市	物业管理	300	物业管理、家居装饰等	-		100.00	是
24. 北京浩泉咨询有限公司（“北京浩泉”）*1-5	控股子公司	北京市	商务咨询服务	USD15	商务咨询服务	-		70.00	是
25. 北京金成华房地产开发有限公司（“金成华”）	控股子公司	北京市	房地产开发	3,000	房地产开发等	2,250	75.00	10.00	是
26. 保利（包头）房地产开发有限公司（“保利包头”）	控股子公司	包头市	房地产开发	8,000	房地产开发等	4,400	55.00		是
27. 保利（包头）物业管理有限公司（“包头物业”）	控股子公司	包头市	物业管理	20	物业管理等	-		100.00	是
28. 上海保利房地产开发有限公司（“上海保利”）	控股子公司	上海市	房地产开发	10,000	房地产开发、经营等	6,087	61.00		是
29. 上海保利圣湖置业发展有限公司（“圣湖置业”）	控股子公司	上海市	房地产开发	5,000	房地产开发、经营等	-		90.00	是
30. 上海君兰置业有限公司（“君兰置业”）	控股子公司	上海市	房地产开发	1,000	房地产开发经营等	400	40.00	60.00	是
31. 上海建乔房地产有限公司（“上海建乔”）	控股子公司	上海市	房地产开发	2,000	房地产开发经营等	1,800	90.00		是
32. 上海建锦房地产开发有限公司（“上海建锦”）*1-1	全资子公司	上海市	房地产开发	5,000	房地产开发、经营等	5,000	100.00		是
33. 保利（沈阳）房地产开发有限公司（“保利沈阳”）	控股子公司	沈阳市	房地产开发	10,000	房地产开发等	6,000	60.00		是
34. 沈阳保利溪岸房地产开发有限公司（“沈阳溪岸”）	控股子公司	沈阳市	房地产开发	5,000	房地产开发、销售等	-		51.00	是
35. 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	50	物业管理等	-		100.00	是
36. 沈阳保利盛华房地产开发有限公司（“沈阳盛华”）	控股子公司	沈阳市	房地产开发	1,000	房地产开发、销售等	500	50.00		是
37. 沈阳盛兴图书城投资开发有限公司（“图书城”）	控股子公司	沈阳市	房地产开发	800	房屋开发、商品房出租等	-		90.00	是
38. 辽宁保利房地产开发有限公司（“辽宁保利”）*1-2	控股子公司	沈阳市	房地产开发	10,000	房地产开发、商品房销售等	8,000	80.00	20.00	是
39. 保利（重庆）投资实业有限公司（“重庆投资”）*3-4	全资子公司	重庆市	房地产开发	10,000	项目投资等	9,750	95.00	5.00	是
40. 重庆保利高尔夫球会有限公司（“重庆	全资子公司	重庆市	高尔夫球场经营	6,000	高尔夫球场等	5,826	90.00	10.00	是

高尔夫”)									
41. 保利重庆物业管理有限公司 (“重庆物业”)	全资子公司	重庆市	物业管理	300	物业管理等	-		100.00	是
42. 重庆盛创鑫浩房地产开发有限公司 (“重庆盛创”) *1-4	控股子公司	重庆市	房地产开发	2,000	房屋开发等	1,980	99.00		是
43. 恒利(香港)置业有限公司 (“恒利置业”) *1-6	全资子公司	香港	房地产销售及租赁代理业务	HKD100	房地产销售及租赁代理业务等	-	100.00		是
44. 江西金通泰置业有限公司 (“江西金通泰”) *1-3	控股子公司	南昌市	房地产开发	3,000	商业房地产开发经营、物业管理等	2,250	75.00		是

(1) 合并范围变动及原因

本期新增纳入合并范围的子公司包括上海建锦、辽宁保利、江西金通泰、重庆盛创、北京浩泉、恒利置业。具体增加原因为：

*1-1、上海建锦系本公司于 2007 年 1 月投资设立的全资子公司，注册资本 5,000 万元。

*1-2、辽宁保利是本公司与本公司控股子公司保利沈阳于 2007 年 2 月共同出资设立的有限责任公司，注册资本 10,000 万元，本公司持股 80%，保利沈阳占股 20%。

*1-3、根据 2007 年 3 月达成的股权转让协议，本公司购买江西金通泰 75%的股权。从 2007 年 4 月起，本公司将江西金通泰纳入合并范围。

*1-4、根据 2007 年 4 月达成的股权转让协议，本公司购买重庆盛创 99%的股权。从 2007 年 6 月起，本公司将重庆盛创纳入合并范围。

*1-5、北京政泉公司持有北京浩泉 70%股权，但由于北京浩泉无经营活动，资产规模、损益均相对很小，根据《财政部会计司关于合并会计报表合并范围请示的复函》（财会[1996]2 号）等规定，北京浩泉执行新会计准则前未纳入本公司财务报表合并范围。本年根据《企业会计准则-合并财务报表》的要求，将其纳入本公司财务报表合并范围。

*1-6、根据广东省对外贸易经济合作厅粤外经贸合函[2006]203 号《关于核准保利房地产（集团）股份有限公司设立恒利（香港）置业有限公司的复函》，本公司 2006 年 8 月在香港注册成立全资子公司恒利（香港）置业有限公司，英文名字 HENGLI (HONG KONG) REAL ESTATE LIMITED。截止 2007 年 06 月 30 日，本公司尚未实际投入资金，该公司也未有经营业务，根据《企业会计准则-合并财务报表》的要求，本年将其纳入本公司财务报表合并范围。

(2) 拥有其半数或半数以下表决权的子公司纳入合并范围的原因说明

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

(3) 其他需要说明的事项

*3-1、华南实业原名保利华南投资有限公司，2007 年 4 月，公司变更为现名。

*3-2、2007 年 6 月，保利武汉对武汉物业追加投资成本 200 万元，保利武汉占武汉物业的股权由原来的 50%变为 83.33%，广州物业的股权由原来的 20%变为 6.67%。。

*3-3、2007 年 5 月，本公司对保利北京追加投资成本 25,000 万元，本公司对保利北京的股权由原来的 95%变为 99.17%，广州物业的股权由原来的 5%变为 0.83%。

*3-4、2007 年 6 月，本公司对重庆投资追加投资成本 5000 万元，本公司对重庆投资的股权由原来的 95%变为 97.5%，广州物业的股权由原来的 5%变为 2.5%。

*3-5、北京金浩投资有限公司(以下简称“金浩投资”)、北京浩云生物医药科技有限公司(以下简称“浩云生物”)与保利北京于 2005 年 10 月签订的《合作协议书》及《合作补充协议书》，金浩投资和浩云生物将北京政泉 80%股权转让给保利北京，保利北京已向北京政泉派出 4 名董事，并委派了总经理、财务总监。

2. 纳入合并范围内的其他主体：

主体名称	注册资本	经营范围	投资额	直接占有权益比例	间接占有权益比例	注释
广州保利紫薇花园项目(原“地铁-保利大埔项目”)	---	房地产开发	---	50%	---	*1
广州保利康桥项目(原“滨江东”合作项目)	---	房地产开发	---	---	51%	*2

*1、根据 2005 年 2 月本公司和广州市地下铁道总公司(以下简称“广州地铁”)签订的《大埔房地产项目合作开发框架协议》(以下简称“框架协议”)，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，本公司在框架协议签订后须投入 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。根据合作协议，该项目由本公司负责开发和销售，项目经理由本公司委派，本公司对该合作项目拥有实际控制权，因而纳入本公司财务报表合并范围。

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

3. 联营公司：

公司名称	注册资本	经营范围	投资额	直接持股比例	间接持股比例	备注
广州市葆成企业管理有限公司 （“广州葆成”）	10万元	物业管理	3万元	—	30%	

4、各重要子公司中少数股东权益情况

子公司全称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
广州富利建筑安装工程有限公司	68,878,493.77		
广州科学城保利房地产有限公司	59,546,274.04		
广州市佳利装饰工程有限公司	10,353,193.30		
保利广州房地产开发有限公司	9,655,265.90		
广州市保利国贸投资有限公司	48,083,645.02		
广州思睿达地产代理有限公司	2,344,651.71		
广州德利建设监理有限公司	399,242.32		
湖南保利房地产开发有限公司	12,684,246.96		
长沙永峰生态动物园建设开发有限公司	4,710,310.15		
长沙市保利物业管理有限公司	48,819.51		
保利（武汉）物业管理有限公司	279,779.97		
北京政泉置业有限公司	10,000,000.00		
北京浩泉咨询有限公司	372,478.48		
北京金成华房地产开发有限公司	20,627,773.31		
保利（包头）房地产开发有限公司	29,708,672.89		
上海保利房地产开发有限公司	35,557,535.96		
上海保利圣湖置业发展有限公司	5,937,957.24		
上海建乔房地产有限公司	3,049,357.00		
保利（沈阳）房地产开发有限公司	48,457,293.36		
沈阳保利溪岸房地产开	35,623,654.30		

发有限公司			
沈阳保利盛华房地产开发 有限公司			-2,673,368.87
沈阳盛兴图书城投资开 发有限公司	764,081.69		
重庆盛创鑫浩房地产开 发有限责任公司	200,000.00		
江西金通泰置业有限公 司	7,497,075.98		

3、通过同一控制下的企业合并取得的子公司情况

子公司全称	子公司类型	属于同一控制下 企业合并的判断 依据	同一控制的 实际控制人	合并本期期初至合并日		
				收入	净利润	现金流量
湖南保利房地产开发 有限公司	控股子公司	合并前为控股股 东控股子公司	保利南方集 团有限公司			
重庆保利高尔夫 球会有限公司	全资子公司	合并前为控股股 东控股子公司	保利南方集 团有限公司			

4、通过非同一控制下的企业合并取得的子公司情况

子公司全称	子公司类型	商誉	
		金额	确定方法
广州富利建筑安装工程有限公司	控股子公司		
广州市佳利装饰工程有限公司	控股子公司		
广州华储房地产开发有限公司	全资子公司		
广州保利数码科技有限公司	控股子公司	1,304,937.87	初始投资成本大于按持股比例享有的净资产份额经往年摊销后的年初余额
广州思睿达地产代理有限公司	控股子公司		
北京政泉置业有限公司	控股子公司		
北京浩泉咨询有限公司	控股子公司		
北京金成华房地产开发有限公司	控股子公司		
上海建乔房地产有限公司	控股子公司	311,397.71	初始投资成本大于按持股比例享有的净资产份额经往年摊销后的年初余额
重庆盛创鑫浩房地产开发有限责任公司	控股子公司		
江西金通泰置业有限公司	控股子公司		

附注 5. 合并会计报表项目附注

1、货币资金

项目	期末数	期初数
现金	6,354,900.20	1,788,186.39
银行存款	1,716,591,238.86	909,027,801.14
其他货币资金*	4,927,248.48	9,653,936.19
合计	1,727,873,387.54	920,469,923.72

*其他货币资金主要包括银行保函保证金、信用卡存款等。

2、交易性金融资产：

项 目	期末公允价值	期初公允价值
1. 交易性债券投资		
2. 交易性权益工具投资		
3. 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,375,704.00	843,480.00
4. 衍生金融资产		
5. 其他		
合 计	1,375,704.00	843,480.00

3、应收账款

(1) 应收账款账龄

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
一年以内	86,665,569.37	51.39	4,333,278.47	178,742,255.63	92.89	8,937,112.78
一至二年	74,448,665.56	44.15	3,722,433.28	11,091,372.15	5.76	2,218,274.43
二至三年	5,012,945.50	2.97	250,647.28	1,102,219.96	0.57	330,665.99
三年以上	2,506,211.10	1.49	1,550,310.56	1,506,211.10	0.78	1,503,105.54
合计	168,633,391.53	100.00	9,856,669.59	192,442,058.84	100.00	12,989,158.74

(2) 应收账款按种类披露

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款								
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	1,500,000.00	0.89	1,500,000.00	15.22	1,500,000.00	0.78	1,500,000.00	11.55
其他不重大应收账款	167,133,391.53	99.11	8,356,669.59	84.78	190,942,058.84	99.22	11,489,158.74	88.45
合计	168,633,391.53	100.00	9,856,669.59	100.00	192,442,058.84	100	12,989,158.74	100.00

(3) 应收账款坏账准备变动情况

项目	期初数	本期增加	本期减少			期末数
			转回数	转出数	合计	
应收账款坏账准备	12,989,158.74		3,132,489.15		3,132,489.15	9,856,669.59

(4) 应收账款前五名欠款情况

	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
前五名欠款单位合计及比例	31,498,204.00	18.68	24,141,393.57	12.54

(5) 本报告期全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大的应收账款情况

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

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

4、预付款项

(1) 预付款项账龄

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	1,138,672,108.99	32.45	2,725,664,239.68	93.71
一至二年	2,196,131,938.18	62.58	132,932,725.99	4.57
二至三年	124,407,189.15	3.55	46,979,120.20	1.62
三年以上	49,979,120.20	1.42	3,000,000.00	0.10
合计	3,509,190,356.52	100.00	2,908,576,085.87	100.00

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

(3) 预付款项主要包括预付地价款、工程款等，本科目期末余额较期初余额增加了 600,614,270.65 元,增加了 16.60%,主要系预付项目款增加所致。

5、应收股利：

被投资单位名称	期末数	期初数
广州丰兴广场项目	3,573,820.84	29,691,750.00
合 计	3,573,820.84	29,691,750.00

6、其他应收款

(1) 其他应收款账龄

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
一年以内	1,060,987,619.11	94.85	24,841,537.12	848,917,112.92	88.00	1,939,463.48
一至二年	50,251,949.38	4.49	2,512,597.47	114,876,652.82	11.91	22,975,330.56
二至三年	6,520,495.77	0.58	326,024.79	232,339.91	0.02	69,701.98
三年以上	850,789.91	0.08	42,539.50	618,450.00	0.07	309,225.00
合 计	1,118,610,854.17	100.00	27,722,698.88	964,644,555.65	100.00	25,293,721.02

(2) 其他应收账款按种类披露

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款项*	943,795,797.21	84.37	18,981,946.02	68.47	834,246,072.06	86.48	18,981,946.02	75.05
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款项								
其他不重大其他应收款项	174,815,056.96	15.63	8,740,752.86	31.53	130,398,483.59	13.52	6,311,775.00	24.95
合计	1,118,610,854.17	--	27,722,698.88	--	964,644,555.65	--	25,293,721.02	--

单项金额重大的应收款项具体情况如下：

单位名称	期末数	期初数	本年余额形成原因
北京摩根投资有限公司（“摩根投资”）	548,564,000.25	548,564,000.25	除根据协议提供给她使用的3亿元外，其他系北京政泉被合并前形成的往来款
浩云生物、北京金浩	338,212,500.00	229,012,500.00	应收政泉项目收益

*除上述金额外，尚有 57,019,296.96 元为北京政泉合并前产生的应收款项。

(3) 其他应收款坏账准备变动情况

项目	期初数	本期增加	本期减少			期末数
			转回数	转出数	合计	
其他应收款坏账准备	25,293,721.02	2,428,977.86				27,722,698.88

*1 其他应收款中北京政泉合并前产生的应收款项按约定由其原股东负责，公司合并其报表后不再对该部分应收款项追加计提坏账准备。

*2 浩云生物、北京金浩以持有的北京政泉另外 20%股权为隐瞒的债务及未如期足额支付保利北京投资和投资回报提供担保。若在约定时间内没有回购北京政泉股权，则保利北京将实际拥有北京政泉 100%股权并享有该项目的全部收益，在政泉项目上保利北京因此获得的收益将远远高于按协议约定获得的收益。按北京政泉合作协议提供给摩根投资使用的 3 亿元资金及应收北京政泉投资收益，款项收回有保障，不计提坏账准备。

(4) 其他应收款前五名欠款情况

	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
前五名欠款单位合计及比例	930,197,976.01	83.16	817,283,252.80	84.72

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

7、存货

(1) 存货分类

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	52,677,197.38		52,677,197.38	59,279,143.37		59,279,143.37
低值易耗品	33,845.79		33,845.79	53,739.08		53,739.08
开发成本	13,113,864,738.43		13,113,864,738.43	10,619,557,510.10		10,619,557,510.10
开发产品	1,340,260,501.30		1,340,260,501.30	585,901,844.81		585,901,844.81
合 计	14,506,836,282.90		14,506,836,282.90	11,264,792,237.36		11,264,792,237.36

本项目年末余额较期初余额增长了 28.78%，主要系增加拓展项目投资以及各项目开发投入，详见注释 7.(3)。

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

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
广州保利红棉花园	2001. 12	5, 833, 571. 27	964, 349. 60	964, 349. 60	5, 833, 571. 27
广州保利大厦	2005. 04	3, 837, 786. 00			3, 837, 786. 00
广州保利花园一期	2004. 02	1, 767, 249. 50			1, 767, 249. 50
广州保利花园二期	2006. 12	85, 639, 604. 89		30, 096, 728. 34	55, 542, 876. 55
广州保利北京大厦	2001. 09	4, 722, 864. 30		352, 066. 16	4, 370, 798. 14
广州保利白云山庄	2002. 12	5, 612, 682. 75			5, 612, 682. 75
广州保利百合花园一期	2005. 04	19, 723, 441. 58		270, 132. 88	19, 453, 308. 70
广州保利百合花园二期	2007. 04		91, 417, 007. 25	81, 736, 605. 07	9, 680, 402. 18
广州保利香槟花园	2005. 11	24, 521, 355. 99			24, 521, 355. 99
广州国税大厦	2005. 04	4, 122, 849. 03			4, 122, 849. 03
广州保利海棠花园	2006. 06	1, 600, 006. 27			1, 600, 006. 27
广州保利国际广场	2007. 03		1, 545, 574, 230. 00	525, 157, 052. 10	1, 020, 417, 177. 90
武汉保利花园	2006. 12	2, 612, 482. 78		1, 826, 996. 25	785, 486. 53
长沙今利园	2002. 12	5, 293, 308. 13		12, 000. 00	5, 281, 308. 13

长沙保利苑	2002. 01	239, 095. 71			239, 095. 71
湖南文化大厦	2004. 01	30, 204, 899. 38	7, 887, 676. 26	7, 672, 757. 46	30, 419, 818. 18
北京保利欣苑	2005. 07	5, 479, 211. 20			5, 479, 211. 20
沈阳保利花园	2004. 12	2, 371, 343. 33			2, 371, 343. 33
北京垄上别墅		131, 474, 350. 00		120, 321, 750. 00	11, 152, 600. 00
上海保利十二橡树庄园		13, 096, 595. 97		4, 815, 381. 14	8, 281, 214. 83
沈阳保利海棠花园		17, 827, 053. 13	158, 375, 233. 55	139, 892, 758. 73	36, 309, 527. 95
重庆保利花园		43, 301, 125. 00	61, 986, 267. 00	105, 287, 392. 00	0. 00
重庆保利香槟花园		51, 558, 494. 40		45, 037, 213. 20	6, 521, 281. 20
广州林语山庄		125, 062, 474. 20	75, 396, 591. 90	123, 799, 516. 14	76, 659, 549. 96
合 计		585, 901, 844. 81	1, 941, 601, 355. 56	1, 187, 242, 699. 07	1, 340, 260, 501. 30

账面价值合计为 33, 469, 390. 77 元的广州保利红棉花园等项目已作抵押，具体见附注 10 。

(3) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1. 保利国际广场	2004. 02	2007. 03	148, 100. 00	1, 114, 695, 696. 75	430, 878, 533. 25	1, 545, 574, 230. 00	
2. 广州保利百合花园二期	2005. 01	2007. 04	9, 200. 00	69, 169, 741. 21	22, 247, 266. 04	91, 417, 007. 25	
3. 广州保利中心(原珠江新城 I6 项目)	2006. 03	2010. 01	65, 900. 00	130, 277, 768. 78	28, 340, 706. 47		158, 618, 475. 25
4. 广州保利林海山庄	2006. 04	2008. 12	66, 921. 00	221, 399, 458. 22	32, 139, 641. 58		253, 539, 099. 80
5. 广州科学城 P2P3 项目	2007. 05	2009. 06	161, 482. 00	950, 546, 921. 28	40, 792, 990. 76		991, 339, 912. 04
6. 广州保利西子湾(原广州金沙洲项目)	2007. 08	2009. 12	80, 657. 00	315, 222, 856. 43	130, 446, 892. 11		445, 669, 748. 54
7. 广州保利世贸中心(原琶洲 1501 项目)	2006. 12	2010. 06	305, 091. 00	459, 644, 095. 00	285, 092, 757. 02		744, 736, 852. 02
8. 广州保利林语山庄	2004. 08	2008. 12	120, 000. 00	207, 076, 592. 35	94, 726, 958. 04	75, 396, 591. 90	226, 406, 958. 49
9. 广州保利心语花园	2006. 03	2008. 12	91, 500. 00	185, 638, 826. 47	76, 083, 891. 07		261, 722, 717. 54
10. 广州珠江新城 F2-2 项目	2007. 09	2009. 06	60, 000. 00	80, 022, 862. 65			80, 022, 862. 65
11. 广州 A4 项目	2008. 03	2011. 06	77, 780. 00		26, 800, 243. 00		26, 800, 243. 00
12. 广州保利康桥	2006. 01	2008. 06	38, 100. 00	128, 185, 728. 57	40, 999, 110. 75		169, 184, 839. 32
13. 广州保利紫薇花园	2006. 03	2009. 12	45, 000. 00	54, 954, 168. 39	21, 632, 595. 04		76, 586, 763. 43
14. 广州保利麓苑大厦	2005. 11	2007. 12	16, 000. 00	100, 975, 927. 25	30, 537, 616. 69		131, 513, 543. 94
15. 武汉保利花园	2003. 04	2007. 12	102, 000. 00	173, 230, 082. 33	67, 276, 237. 64		240, 506, 319. 97
16. 武汉保利十二橡树庄园	2006. 11	2009. 12	58, 000. 00	200, 883, 417. 11	75, 725, 326. 46		276, 608, 743. 57
17. 武汉保利心语花园(原野芷湖项目)	2007. 04	2010. 12	231, 574. 00	410, 031, 390. 00	130, 243, 619. 34		540, 275, 009. 34

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期初数	本期增加	本期减少	期末数
18. 北京保利垄上别墅	2004. 12	2009. 06	170,000. 00	622,294,919. 26	126,898,138. 42		749,193,057. 68
19. 北京保利蔷薇花园	2006. 03	2008. 06	41,500. 00	258,964,083. 84	49,875,774. 57		308,839,858. 41
20. 北京保利花园	---	---	-	1,180,000. 00	1,520,000. 00		2,700,000. 00
21. 北京冷泉项目	2007. 06	2011. 12	603,600. 00	20,652,869. 00	1,707,006. 00		22,359,875. 00
22. 北京保利香槟花园	2007. 05	2009. 06	42,449. 00	248,083,000. 00	20,113,140. 45		268,196,140. 45
23. 北京政泉花园	2006. 05	2009. 12	430,000. 00	1,512,323,985. 87	322,867,891. 51		1,835,191,877. 38
24. 上海保利香槟苑	2005. 01	2008. 12	10,400. 00	373,157,660. 02	34,007,271. 57		407,164,931. 59
25. 上海圣湖项目	---	---	-	1,043,160. 00			1,043,160. 00
26. 上海保利十二橡树庄园	2005. 05	2008. 06	53,600. 00	153,130,416. 08	45,318,161. 40		198,448,577. 48
27. 上海海上五月花项目	2007. 05	2010. 05	153,053. 00		650,433,123. 34		650,433,123. 34
28. 沈阳保利花园	2004. 03	2009. 12	172,200. 00	388,472,601. 87	128,029,401. 25		516,502,003. 12
29. 沈阳海棠花园	2005. 07	2007. 07	37,900. 00	126,550,476. 89	31,824,756. 66	158,375,233. 55	
30. 沈阳保利百合花园	2006. 08	2009. 06	73,200. 00	207,128,498. 57	72,301,453. 21		279,429,951. 78
31. 沈阳上林湾项目	2007. 04	2009. 06	107,524. 00		292,708,896. 58		292,708,896. 58
32. 岳阳文庙项目	2006. 05	2009. 12	26,200. 00	100,118,100. 47	24,686,479. 53		124,804,580. 00
33. 长沙湘府文苑项目	2007. 06	2009. 06	14,800. 00	35,344,327. 99	13,957,025. 55		49,301,353. 54
34. 长沙闽峰云墅项目	2006. 06	2009. 09	53,700. 00	148,996,721. 54	58,137,366. 33		207,134,087. 87
35. 重庆保利花园	2005. 06	2009. 12	233,900. 00	593,990,452. 57	238,706,558. 65	61,986,267. 00	770,710,744. 22

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期初数	本期增加	本期减少	期末数
36. 重庆保利香槟花园	2005. 12	2009. 12	126,000.00	209,227,566.66	125,124,377.90		334,351,944.56
37. 重庆国宾上院	2007. 06	2008. 12	25,000.00		63,335,609.98		63,335,609.98
38. 南海保利水城	2006. 05	2009. 06	200,000.00	169,257,934.12	305,257,222.94		474,515,157.06
39. 南海保利花园(原南海桂城87/90项)	2007. 05	2009. 12	187,850.00	311,245,480.72	77,581,971.29		388,827,452.01
40. 包头保利花园	2006. 12	2010. 06	190,400.00	314,585,845.64	113,723,282.06		428,309,127.70
41. 包头保利百合花园	2007. 09	2009. 06	43,800.00	442,056.20	79,682,888.20		80,124,944.40
42. 包头南海公园项目	---	---	-	21,411,820.00	15,294,375.38		36,706,195.38
合 计				10,619,557,510.10	4,427,056,558.03	1,932,749,329.70	13,113,864,738.43

账面价值合计为 33,469,390.77 元的广州保利红棉花园等项目已作抵押，具体见附注 10，具体见附注 10。

(4) 资本化利息

报告期内资本化利息金额合计 191,849,997.59 元，占利息支出总额的 99.22%。

8、长期股权投资

(1) 在被投资单位持股比例与表决权的说明

被投资单位	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
北京新保利大厦房地产开发有限公司	10.53%	10.53%	
广州丰兴广场项目	15%	15%	
广州市葆成企业管理有限公司	30%	30%	

(2) 按成本法核算

被投资单位	初始投资成本	期初数	增减变动	期末数	减值准备
北京新保利大厦房地产开发有限公司	14,822,800.00	10,751,229.53		10,751,229.53	
广州丰兴广场项目	35,000,000.00	134,430,000.00	-109,430,000.00	25,000,000.00	
合 计	49,822,800.00	145,181,229.53	-109,430,000.00	35,751,229.53	

(3) 按权益法核算

被投资单位	初始投资成本	期初数	增减变动	期末数	减值准备	现金红利
广州市葆成企业管理有限公司*	30,000.00					
北京浩泉咨询有限公司	869,116.45	869,116.45	-869,116.45			
合计	899,116.45	869,116.45	-869,116.45			

*该公司期初和期末净资产为负数, 长期股权投资账面余额为零。

(4) 对联营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润	关联关系
广州市葆成企业管理有限公司	有限责任	广州	黎家河	企业管理咨询	30	30	968,258.26	1,689,131.49	-720,873.23	214,070.00	-501,779.32	联营企业

本公司的投资变现及投资收益汇回没有受到重大限制。

9、投资性房地产

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、原价合计	47,186,653.62	18,876.00	10,120,432.22	37,085,097.40
1.房屋、建筑物	47,186,653.62	18,876.00	10,120,432.22	37,085,097.40
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	3,299,876.67	596,449.93	1,265,462.36	2,630,864.24
1.房屋、建筑物	3,299,876.67	596,449.93	1,265,462.36	2,630,864.24
2.土地使用权				
三、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
四、投资性房地产账面价值合计	43,886,776.95	-577,573.93	8,854,969.86	34,454,233.16
1.房屋、建筑物	43,886,776.95	-577,573.93	8,854,969.86	34,454,233.16
2.土地使用权				

账面价值为 9,211,181.36 元的广州保利山庄酒店已作抵押，具体见附注 10。

10、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、原价合计：	57,368,775.81	9,107,368.41	401,196.48	66,074,947.74
其中：房屋及建筑物	1,263,683.00	168,000.00		1,431,683.00
运输设备	34,409,100.40	4,245,681.61	382,196.48	38,272,585.53
办公设备	14,638,819.17	4,377,456.80	19,000.00	18,997,275.97
其他设备	7,057,173.24	316,230.00		7,373,403.24
二、累计折旧合计：	15,857,802.96	3,885,162.20	383,990.24	19,358,974.92
其中：房屋及建筑物	149,216.92	22,878.92		172,095.84

运输设备	9,486,605.08	1,780,753.80	373,143.72	10,894,215.16
办公设备	5,687,250.74	1,659,240.31	10,846.52	7,335,644.53
其他设备	534,730.22	422,289.17		957,019.39
三、固定资产净值合计	41,510,972.85			46,715,972.82

固定资产本期增加额中无在建工程转入。

本公司期末固定资产未出现可变现净值低于账面价值的情形，因此未计提减值准备。

上述固定资产无抵押、担保情况。

11. 商誉

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
合并价差	1,859,011.85	35,586.56		1,894,598.41
合 计	1,859,011.85	35,586.56		1,894,598.41

期初余额系由于本公司从2007年1月1日起执行新会计准则，根据《企业会计准则第38号—首次执行会计准则》的有关规定进行追溯调整产生。本期增加额主要系本年通过武汉保利增资使子公司武汉物业持股比例由70%提高到90%（含间接持股），这部分购买的20%的少数股权的投资成本与其在武汉物业账面净资产中所拥有的份额的差额35,586.56元。

期末对商誉进行测试，未发现存在商誉减值情况。

12、长期待摊费用

类 别	原始发生额	期初数	本期增加	本期摊销	累计摊销额	期末数	剩余摊销年限
保利山庄酒店装修及设备支出	20,948,077.67	7,913,718.23		2,967,644.34	16,002,003.78	4,946,073.89	10个月
红棉花园办公室装修	1,451,071.19	970,007.30		121,250.91	602,314.80	848,756.39	42个月
其他	288,848.82	214,668.00		22,998.00	97,178.82	191,670.00	50个月
合 计	22,687,997.68	9,098,393.53		3,111,893.25	16,701,497.40	5,986,500.28	

13、递延所得税资产的说明：

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
坏账准备	10,724,157.41	224,090.72		10,948,248.13
股权投资差额	3,508,952.90			3,508,952.90
预计负债	695,493.86		3,220.14	692,273.72
合 计	14,928,604.17	224,090.72	3,220.14	15,149,474.75

14、资产减值准备明细

项目	期初数	本期计提	本期减少			期末数
			转回	转销	合计	
一、坏账准备	38,282,879.76	2,428,977.86	3,132,489.15		3,132,489.15	37,579,368.47
二、存货跌价准备						
三、可供出售金融资产减值准备						
四、持有至到期投资减值准备						
五、长期股权投资减值准备						
六、投资性房地产减值准备						
七、固定资产减值准备						
八、工程物资减值准备						
九、在建工程减值准备						
十、生产性生物资产减值准备						
其中：成熟生产性生物资产减值准备						
十一、油气资产减值准备						
十二、无形资产减值准备						
十三、商誉减值准备						
十四、其他						
合计	38,282,879.76	2,428,977.86	3,132,489.15		3,132,489.15	37,579,368.47

15、短期借款

(1) 短期借款分类：

项目	期末数	期初数
抵押借款	50,720,000.00	270,000,000.00
保证借款	450,000,000.00	385,000,000.00
合 计	500,720,000.00	655,000,000.00

(2) 以上借款不存在逾期未还情况。

关联方为本公司借款担保详见附注 7 注释 4。

抵押借款详见附注 10。

16、应付账款：

项 目	期末数	期初数
金 额	584,963,094.87	217,897,681.36

期末余额较期初增长 168.46%，主要系本期新增开发楼盘较多，相应的应付工程款增加。

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

17、预收款项：

(1) 预收款项账龄

账 龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	7,426,250,941.72	100.00	4,854,225,333.84	98.62
一至二年			68,155,090.89	1.38
合 计	7,426,250,941.72	100.00	4,922,380,424.73	100.00

(2) 预收款项中，预收售房款明细如下：

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例 (%)
广州保利花园二期	11,722,869.00	76,871,059.00	2006.12	100
广州北京大厦	290,210.05	352,748.05	2001.09	99
广州保利国际广场	151,443,585.15	446,650,420.45	2007.03	90
广州保利香槟花园		20,000.00	2005.11	100
广州林海山庄	426,161,098.00	155,287,079.00	2008.12	58
广州百合花园二期	1,090,999.00	135,141,388.00	2007.04	99
广州保利心语花园	589,375,356.00		2008.12	87
广州保利康桥	60,173,570.00		2008.06	38
广州林语山庄	221,012,186.90	208,591,318.90	2008.12	90

广州保利麓苑	228,901,299.83	147,842,110.83	2007.12	99
广州紫薇花园	55,107,636.00	23,267,912.00	2009.12	60
南海保利水城	312,683,634.80		2009.06	90
武汉保利花园	345,779,247.40	227,379,294.40	2007.12	99
武汉保利十二橡树庄园	33,993,659.00		2009.12	74
湖南文化大厦	2,792,175.00	1,294,580.00	2004.10	72
长沙阅峰云墅项目	54,216,346.00	3,205,188.00	2009.09	28
沈阳保利花园	388,683,290.48	131,134,363.00	2009.12	98
沈阳保利百合花园	296,807,747.00	103,585,578.00	2009.06	58
沈阳保利海棠花园	7,855,166.93	147,008,010.93	2007.07	92
北京垄上别墅	909,403,598.00	793,451,442.00	2009.06	70
北京政泉花园*	1,524,423,260.00	1,210,815,227.00	2009.12	68
北京蔷薇花园	617,096,219.19	552,014,113.19	2008.06	96
重庆保利香槟花园	225,684,363.73	98,398,621.93	2009.12	73
重庆保利花园	361,501,350.44	147,820,614.07	2009.12	80
上海保利十二橡树庄园	243,198,160.75	102,674,410.51	2008.06	84
包头保利花园	319,233,658.18	57,829,228.14	2010.06	98
合 计	7,388,630,686.83	4,770,634,707.40		

*根据协议，保利北京对北京政泉花园项目是按年投资回报率的 27%计算该项目的收益。

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。

本项目期末余额较期初余额增长了 54.10%，主要原因是预售未达到结转收入条件的项目增多。

期末预收款项中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股东的款项。

18、应付职工薪酬：

项目	期初数	本期增加	本期支付	期末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	5,901,989.80	83,638,864.92	82,649,971.18	6,890,883.54
二、职工福利费	11,723,388.40	4,657,555.99	5,985,550.79	10,395,393.60
三、社会保险费	83,920.93	3,371,403.03	3,275,050.54	180,273.42
其中：1. 医疗保险费	12,765.75	882,781.83	859,477.60	36,069.98
2. 基本养老保险费	65,628.96	2,117,085.31	2,053,338.64	129,375.63
3. 年金缴费				
4. 失业保险费	4,470.59	284,870.74	280,700.92	8,640.41
5. 工伤保险费		48,598.84	46,178.62	2,420.22
6. 生育保险费	1,055.63	38,066.31	35,354.76	3,767.18
四、住房公积金	119,827.43	847,435.49	707,862.58	259,400.34
五、工会经费和职工教育经费	3,029,760.81	1,886,233.52	244,265.45	4,671,728.88
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿		17,465.00	17,465.00	
八、其他	1,054.40	660,111.00	660,111.00	1,054.40
其中：以现金结算的股份支付				
合计	20,859,941.77	95,079,068.95	93,540,276.54	22,398,734.18

19、应交税费：

项目	期末数	期初数	计缴标准
营业税*	-264,057,277.53	-153,362,839.10	3%、5%或 20%
城建税*	-15,128,311.57	-9,443,050.26	流转税的 1%-7%
教育费附加	-7,567,541.53	-3,726,492.83	流转税的 3%
企业所得税	3,316,077.89	124,823,601.84	
土地增值税	-7,610,027.06	-1,156,405.87	
其他税金	5,757,014.59	5,965,605.02	
合计	-285,290,065.21	-36,899,581.20	

*期末应交营业税、城建税、教育费附加余额较期初大幅减少，主要系房地产开发企业按照预售商品房收款额预缴营业税和城建税，而本报告期可售项目预收房款大幅增加，使实际预缴营业税和城建税比按收入计提的多。

20、应付股利：

股东名称	期末数	期初数
子公司少数股东	129,002.01	2,973,722.01
合 计	129,002.01	2,973,722.01

21、其他应付款：

(1) 其他应付款账龄

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	2,472,871,240.20	80.13	1,896,842,111.50	76.95
一至二年	266,004,297.86	8.62	554,087,316.73	22.48
二至三年	334,065,988.41	10.82	924,323.73	0.04
三年以上	13,186,206.87	0.43	13,159,847.14	0.53
合计	3,086,127,733.34	100.00	2,465,013,599.10	100.00

(2) 其中欠持股 5%以上（含 5%）股东款明细内容如下：

债权单位名称	金 额	借款时间	借款原因
保利集团	507,963,021.93	1-2年	最终控股股东提供资金及未付的资金占用费
保利南方	995,642,567.08	1-4年	控股股东提供资金及未付的资金占用费

占其他应付款总额 10%以上（含 10%）项目的具体内容如下：

债权人单位名称	金 额	备注
保利集团	507,963,021.93	最终控股股东提供资金及未付的资金占用费
保利南方	995,642,567.08	控股股东提供资金及未付的资金占用费

22、一年到期的长期负债：

借款类型	期末数	期初数
保证借款	304,960,000.00	354,960,000.00
抵押借款	893,150,000.00	261,100,000.00
合 计	1,198,110,000.00	616,060,000.00

关联方为本公司借款担保详见附注 7 注释 4。

抵押借款附注详见附注 10。

23、长期借款

借款类型	期末数	还款期限				期初数
		1-2 年	2-3 年	3-5 年	5 年以上	
质押借款	86,150,000.00	86,150,000.00				
保证借款	2,229,800,000.00	1,342,800,000.00	887,000,000.00			1,091,800,000.00
抵押借款	1,985,110,000.00	1,735,110,000.00	250,000,000.00			2,530,100,000.00
合 计	4,301,060,000.00	3,164,060,000.00	1,137,000,000.00			3,621,900,000.00

关联方为本公司借款担保详见附注 7 注释 4。

抵押借款附注详见附注 10。

24、预计负债

项 目	期末数	期初数
延迟交楼违约金	2,097,799.16	2,107,557.16
合 计	2,097,799.16	2,107,557.16

25、递延所得税负债的说明：

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
交易性金融资产	103,980.66	175,633.92		279,614.58
股份制改组时评估增值调账应计所得税*	2,118,982.74		211,898.28	1,907,084.46
合 计	2,222,963.40	175,633.92	211,898.28	2,186,699.04

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

26、股本单位:股

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、有限售条件的流通股份				
1. 发起人股份				
其中：境内法人持有股份	361,000,000.00	361,000,000.00		722,000,000.00
其他	39,000,000.00	39,000,000.00		78,000,000.00
有限售条件的流通股份合计	400,000,000.00	400,000,000.00		800,000,000.00
二、无限售条件的流通股份				
1. 境内上市的人民币普通股	150,000,000.00	150,000,000.00		300,000,000.00
无限售条件的股份合计	150,000,000.00	150,000,000.00		300,000,000.00
三、股份总数	550,000,000.00	550,000,000.00		1,100,000,000.00

*根据公司 2006 年度股东大会决议，公司 于 2007 年 4 月 2 日实施以截止 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 股的方案，转增后总股本增加至 110,000 万股。新增股本经深圳大华天诚会计师事务所出具深华（2007）验字 028 号验资报告验证。

27、资本公积：

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	1,868,560,000.00		550,000,000.00	1,318,560,000.00
其他资本公积	18,645,654.16			18,645,654.16
合计	1,887,205,654.16		550,000,000.00	1,337,205,654.16

28、盈余公积：

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	176,547,337.94			176,547,337.94
其中：法定公积金	176,547,337.94			176,547,337.94
任意盈余公积				
合计	176,547,337.94			176,547,337.94

29、未分配利润：

项 目	期末数
净利润	277,827,854.27
加：年初未分配利润	1,016,984,794.23
减：应付普通股股利	16,500,000.00
未分配利润	1,278,312,648.50

30、营业收入

(1) 营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	2,096,355,233.60	1,425,648,349.94
其他业务收入	2,476,809.09	2,716,716.90
合计	2,098,832,042.69	1,428,365,066.84

(2) 分行业主营业务

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	1,969,436,429.59	1,187,242,699.07	1,343,478,806.56	813,759,435.91
工程收入	78,924,446.96	48,558,884.34	61,618,997.56	53,193,831.61
物业管理	27,420,793.15	20,458,913.18	13,578,691.13	9,639,920.12
饮食服务业	13,657,201.10	3,869,759.67	5,808,380.41	2,380,112.17
其他	6,916,362.80	3,321,767.52	1,163,474.28	1,716,177.10
合计	2,096,355,233.60	1,263,452,023.78	1,425,648,349.94	880,689,476.91

其他收入系房屋租赁收入、销售代理收入等。

(3) 分地区主营业务

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
中国广州	1,416,472,915.39	832,964,037.88	682,934,305.92	362,411,502.89
中国长沙	13,719,100.31	9,783,707.65	39,200,529.37	28,012,304.64
中国武汉	4,263,867.53	1,826,996.25	373,844,518.82	261,579,960.59
中国沈阳	170,145,726.15	140,550,152.54	280,022.05	341,424.52
中国北京	224,478,294.67	120,987,430.07	169,455,284.78	117,173,397.92
中国重庆	261,846,774.76	152,524,318.25	159,933,689.00	111,170,886.35
中国上海	5,428,554.79	4,815,381.14		
合计	2,096,355,233.60	1,263,452,023.78	1,425,648,349.94	880,689,476.91

(4) 本公司前五名客户销售收入总额占全部销售收入的比例明细如下：

	2007 年 1-6 月	2006 年 1-6 月
销售收入前五名合计金额	174,345,036.00	72,407,439.00
占销售收入比例	8.31%	5.08%

31、营业税金及附加：

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	119,160,960.23	80,125,900.42	3%、5%或 20%
城建税	8,096,994.18	6,495,942.91	按流转税的 1%-7%
教育费附加	3,658,212.56	2,726,302.64	按流转税的 3%
土地增值税	86,300,679.61	3,537,606.64	
其他	1,959,238.34	554,446.39	
合计	219,176,084.92	93,440,199.00	--

本期较上期增长 134.56%，是因为本年业务较上年有较大增长，税金相应增加。

32、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-703,511.29	-2,439,693.64
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		

五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	-703,511.29	-2,439,693.64

33、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	532,224.00	-92,880.00
合计	532,224.00	-92,880.00

34、投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
北京政泉置业有限公司*	80,687,555.56	
广东韶能集团股份有限公司		21,550.00
合计	80,687,555.56	21,550.00

*根据合作协议，保利北京本期按 27%的回报率确认对北京政泉项目的投资收益 109,200,000.00 元，扣减保利集团及保利科技提供的资金相应占用费 28,512,444.44 元后，本期应确认该项目的净投资收益为 80,687,555.56 元。

35、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	17,947.24	
其中：固定资产处置利得	17,947.24	
罚款及违约金收入	265,450.53	127,482.59

其他	330,207.96	49,406.26
合计	613,605.73	176,888.85

36、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	2,146.44	1,718.97
其中：固定资产处置损失	2,146.44	1,718.97
罚款支出	107,550.00	519,537.06
补偿支出		375,289.77
滞纳金等其他	544,516.65	862,383.56
合计	654,213.09	1,758,929.36

37、所得税：

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税	203,276,496.39	106,239,929.05
递延所得税	-257,134.94	457,124.05
合 计	203,019,361.45	106,697,053.10

38、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	金额
与有关单位往来	312,575,055.58
购房诚意金及代收业主款项	114,807,936.09
其他	34,866,147.25
合计	462,249,138.92

39、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	金额
与有关单位往来	191,473,648.29
期间费用	165,221,361.93
其他	11,748,293.53
合 计	368,443,303.75

40、支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	金额
融资费用	823,892.00
信托担保费	2,108,540.00
保函担保费	3,036,297.60
财务顾问费	2,000,000.00
合计	7,968,729.60

附注 6. 母公司会计报表附注

1、应收账款

(1) 应收账款账龄

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
一年以内	82,111,023.17	63.13	4,105,551.16	76,831,865.48	84.97	3,841,593.28
一至二年	40,527,333.48	31.15	2,026,366.67	11,085,418.87	12.26	2,217,083.77
二至三年	4,948,725.50	3.80	247,436.28	1,000,000.00	1.11	300,000.00
三年以上	2,500,000.00	1.92	1,550,000.00	1,500,000.00	1.66	1,500,000.00
合计	130,087,082.15	100.00	7,929,354.11	90,417,284.35	100.00	7,858,677.05

(2) 应收账款按种类披露

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款								
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	1,500,000.00	1.15	1,500,000.00	18.92	1,500,000.00	1.66	1,500,000.00	19.09
其他不重大应收	128,587,082.15	98.85	6,429,354.11	81.08	88,917,284.35	98.34	6,358,677.05	80.91

账款								
合计	130,087,082.15	100.00	7,929,354.11	100.00	90,417,284.35	100.00	7,858,677.05	100.00

(3) 应收账款坏账准备变动情况

项目	期初数	本期增加	本期减少			期末数
			转回数	转出数	合计	
应收账款坏账准备	7,858,677.05	70,677.06				7,929,354.11

(4) 应收账款前五名欠款情况

	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
前五名欠款单位合计及比例	29,228,204.00	22.47	13,844,000.00	15.31

(5) 本报告期全额计提坏账准备,或计提坏账准备的比例较大的应收账款情况

单位:元 币种:人民币

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

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

2、其他应收款

(1) 其他应收款账龄

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
一年以内	3,049,246,976.32	99.86	1,509,960.39	1,713,084,885.18	99.88	266,381.66
一至二年	2,405,995.47	0.08	120,299.77	1,173,436.30	0.07	232,894.79
二至三年	886,903.41	0.03	44,345.17	227,339.91	0.01	68,201.97
三年以上	845,689.91	0.03	42,284.50	618,350.00	0.04	309,175.00
合计	3,053,385,565.11	100.00	1,716,889.83	1,715,104,011.39	100.00	876,653.42

(2) 其他应收账款按种类披露

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款项								
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款项								
其他不重大其他应收款项	3,053,385,565.11	100.00	1,716,889.83	100.00	1,715,104,011.39	100.00	876,653.42	100.00
合计	3,053,385,565.11	--	1,716,889.83	--	1,715,104,011.39	--	876,653.42	--

(3) 其他应收款坏账准备变动情况

项目	期初数	本期增加	本期减少			期末数
			转回数	转出数	合计	
其他应收款坏账准备	876,653.42	840,236.41				1,716,889.83

(4) 其他应收款前五名欠款情况

	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
前五名欠款单位合计及比例	2,001,660,742.36	65.56	1,070,672,846.46	62.43

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

(6) 本科目坏账准备按期末余额扣除与控股子公司往来款项后的余额计提。

本科目年末余额较期初增长了 78.03%，主要原因系应收控股子公司往来款增加，该等款项在合并报表时均予以抵销。

3、长期股权投资

(1) 按成本法核算

被投资单位	初始投资成本	期初数	增减变动	期末数	减值准备
保利(北京)房地产开发有 发公司	18,000,000.00	177,794,926.24	250,000,000.00	427,794,926.24	
上海保利房地产开发有限 公司	51,000,000.00	58,202,988.86		58,202,988.86	
保利(武汉)房地产开发 有限公司	5,000,000.00	124,824,136.89		124,824,136.89	
保利(沈阳)房地产开发有 限公司	60,000,000.00	72,784,719.78		72,784,719.78	
保利(重庆)投资实业有限 公司	47,500,000.00	115,122,365.59	50,000,000.00	165,122,365.59	
湖南保利房地产开发有限 公司	13,000,000.00	51,929,039.88		51,929,039.88	
保利(包头)房地产开发 有限公司	44,000,000.00	40,949,309.82		40,949,309.82	
广州科学城保利房地产有 限公司	30,000,000.00	67,693,990.69		67,693,990.69	
保利广州房地产开发有限 公司	10,200,000.00	32,217,037.11		32,217,037.11	
北京金成华房地产开发有 限公司	22,500,000.00	72,734,222.63		72,734,222.63	
上海建乔房地产有限公司	16,665,433.32	37,522,310.77		37,522,310.77	
保利华南实业有限公司	18,000,000.00	93,288,291.18		93,288,291.18	
广州市保利国贸投资有限 公司	51,000,000.00	50,944,744.76		50,944,744.76	
沈阳保利盛华房地产开发 有限公司	5,000,000.00	1,728,089.17		1,728,089.17	
广州华储房地产开发有限 公司	5,699,438.23	2,493,226.39		2,493,226.39	
保利广州物业管理有限公司	2,400,000.00	15,321,557.43		15,321,557.43	
广州富利建筑安装工程有 限公司	64,040,020.69	70,867,878.42		70,867,878.42	
广州市佳利装饰工程有限公司	12,496,017.90	18,353,574.12		18,353,574.12	
广州思睿达地产代理有限 公司	447,853.92	3,395,568.29	-600,000.00	2,795,568.29	
广州保利数码科技有限公 司	2,720,539.25	4,602,077.84		4,602,077.84	
广州富利建筑设计有限公 司	600,000.00	1,348,149.15		1,348,149.15	
广州德利建设监理有限公 司	600,000.00	598,395.38		598,395.38	
广州保利地产会所管理有 限公司	2,400,000.00	2,524,198.01		2,524,198.01	
重庆保利高尔夫球会有 限公司	46,301,526.23	40,045,231.41		40,045,231.41	
广州地铁一保利大埔合作 项目	8,000,000.00	57,766,636.16	6,000,000.00	63,766,636.16	
广州保利会展服务有限公 司	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	
上海君兰置业有限公司	3,844,702.27	1,613,616.18		1,613,616.18	
辽宁保利房地产开发有限	80,000,000.00		80,000,000.00	80,000,000.00	

公司					
上海建锦房地产开发有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00	
江西金通泰置业有限公司	22,500,000.00		22,500,000.00	22,500,000.00	
合计	694,915,531.81	1,217,666,282.15	457,900,000.00	1,675,566,282.15	

(2) 本公司的投资变现及投资收益汇回没有重大限制。

4、资产减值准备明细

项目	年初数	本期计提	本期减少			期末数
			转回	转销	合计	
一、坏账准备	8,735,330.47	910,913.47				9,646,243.94
二、存货跌价准备						
三、可供出售金融资产减值准备						
四、持有至到期投资减值准备						
五、长期股权投资减值准备						
六、投资性房地产减值准备						
七、固定资产减值准备						
八、工程物资减值准备						
九、在建工程减值准备						
十、生产性生物资产减值准备						
其中：成熟生产性生物资产减值准备						
十一、油气资产减值准备						
十二、无形资产减值准备						
十三、商誉减值准备						
十四、其他						
合计	8,735,330.47	910,913.47				9,646,243.94

5、营业收入

(1) 营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,110,014,658.00	603,459,675.06
其他业务收入		824,844.91
合计	1,110,014,658.00	604,284,519.97

(2) 分行业主营业务

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	1,108,167,862.00	638,576,934.15	603,459,675.06	307,097,793.21
其他	1,846,796.00	2,844,131.25		
合计	1,110,014,658.00	641,421,065.40	603,459,675.06	307,097,793.21

(4) 分地区主营业务

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
中国广州	1,110,014,658.00	641,421,065.40	603,459,675.06	307,097,793.21
合计	1,110,014,658.00	641,421,065.40	603,459,675.06	307,097,3.21

(5) 本公司前五名客户销售收入总额占全部销售收入的比例明细如下：

	2007 年 1-6 月	2006 年 1-6 月
销售收入前五名合计金额	174,345,036.00	49,455,531.00
占销售收入比例	15.70%	8.20%

附注 7. 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务范围	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
中国保利集团公司	最终控股股东	全民所有	北京	贺平	对集团所属企业的生产经营活动实施组织、协调、管理等	150,000 万元		
保利南方集团有限公司	控股股东	全民所有	广州	王旭	房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、批发及零售贸易等	10,050 万元	54.59	54.59

保利南方系保利集团的全资子公司。

存在控制关系关联公司所持本公司股份数量本报告期内变化如下：

关联方名称	期初数		本期增加		本期减少		期末数	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
保利南方	300,229,522	54.59%	300,229,522				600,459,044	54.59%

本公司于 2007 年 4 月 2 日实施以截止 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 股的方案，转增后总股本增加至 110,000 万股。

2、不存在控制关系的关联方

关联公司名称	与本公司的关系
保利科技有限公司	同一最终控股公司
上海三利实业有限公司（“上海三利”）	同一最终控股公司
湖北保利投资有限公司	同一最终控股公司
广东华美国际投资集团有限公司	第二大股东
保利建设开发总公司（“保利建设”）	同一控股母公司
深圳市保利城实业有限公司	同一控股母公司
广州保利实业发展有限公司	同一控股母公司
广东保利药业经营有限公司	同一控股母公司
哈尔滨保利房地产综合开发有限责任公司	同一控股母公司

3、存在控制关系的关联公司除上述公司外，还包括附注四所列子公司。

4、关联公司交易

1) 关联方交易

关联方	交易类型	金额	占该项目比例（%）
保利集团*1	占用资金	500,000,000.00	16.20
保利集团*1	资金使用费支出	16,909,416.67	8.75
保利科技*1	占用资金	200,000,000.00	6.48
保利科技*1	资金使用费支出	11,365,222.22	5.88
上海三利*2	占用资金	39,000,000.00	1.26
上海三利*2	资金使用费支出	1,296,595.00	0.67
保利南方*3	占用资金	990,500,000.00	32.10
保利南方*3	资金使用费支出	27,475,894.50	14.21
保利集团*4	贷款担保费	2,108,540.00	
保利建设*5	承建工程	78,411,738.92	3.52

*1、2005 年 11 月，保利北京与保利集团和保利科技签订资金占用协议，约定由保利集团和保利科技向保利北京提供资金 80,000 万元，资金占用费率为年率 6.58%，同时约定如借款期间人民银行调整贷款基准利率，则按利率调整比率上下浮动。2006 年 5 月保利北京与保利集团签订资金占用协议，约定由保利集团向保利北京提供资金 30,000 万，资金占用费率为年率 6.85%，同时约定如借款期间人民银行调整贷款基准利率，则按利率调整比率上下浮动。截至 2007 年 6 月 30 日两公司提供给保利北京使用的资金余额为 50,000 万元，其中保利集团 30,000 万元，保利科技 20,000 万元。保利北京根据约定资金占用费率计提了对上述两公司的资金占用费，欠付保利集团 7,963,021.93 元，欠付保利科技 2,320,737.21 元。

2007 年 2 月，本公司向保利集团借款 2 亿元，资金占用费约定按同期人民银行贷款基准利率上浮 1%，计提资金占用费 5,238,611.11 元。

*2、2004 年 6 月，上海保利和保利上海集团签定了资金占用协议，约定保利上海集团向上海保利提供最高限额为 4,000 万元的资金，资金占用费率按同期人民银行贷款基准利率确定。2006 年保利上海集团注销，其对上海保利的债权转移到上海三利。截至 2007 年 6 月 30 日，上海三利向上海保利提供的资金余额为 3,900 万元；上海保利根据约定资金占用费率计提了对上海三利的资金占用费，欠付 3,100,500.00 元。

*3、根据保利武汉与保利南方签订的资金占用协议，保利南方向保利武汉提供流动资金 9,050 万元，资金占用费率为同期银行贷款基准利率，并按资金占用金额的 1%/年收取手续费。2007 年 1-6 月保利武汉计提资金占用费为 3,337,011.52 元，尚未支付。

湖南保利占用保利南方资金 11,872,672.45 元，该款已于 2007 年 1 月归还，计提资金占用费 72,660.76 元。

根据本公司与保利南方签订的资金占用协议，2007 年 1 月保利南方向本公司提供流动资金 40,000 万元，年资金占用费率为 7.12%，同时约定如人民银行调整贷款基准利率，则按利率调整比率上下浮动。2007 年 1-6 月本公司计提资金占用费 13,955,111.11 元。

根据本公司与保利南方签订的资金占用协议，2007 年 3 月保利南方向本公司提供流动资金 50,000 万元，固定年资金占用费率为 6.5%（期限 1 年）。至 2007 年 6 月 30 日本公司计提资金占用费 10,111,111.11 元，欠付 1,805,555.56 元。

*4、保利集团为本公司贷款提供担保，担保费率为年 1%，根据约定，本公司共向其支付贷款担保费 2,108,540.00 元。

*5、根据保利北京、重庆投资、北京金成华与保利建设签订的工程合同，2007 年 1-6 月上述公司分别向保利建设支付工程款为 60,491,060.00 元、17,730,365.92 元、190,313.00 元。

2) 接受担保

本公司及控股子公司接受下列公司提供担保：

A、本公司

提供担保单位	贷款类别	贷款金额	贷款期限
保利集团*	长期借款	160,000,000.00	2006.06.27-2008.06.27
保利集团*	长期借款	40,000,000.00	2006.06.27-2008.06.27
保利集团	长期借款	50,000,000.00	2007.06.28-2010.06.28

*公司通过粤财信托发行信托计划，借款金额为20,000万元，由中国银行股份有限公司广东省分行、中国保利集团分别提供16,000万元、4,000万元担保。中国保利集团公司对中国银行股份有限公司广东省分行的16,000万元担保及利息提供反担保。

B、保利武汉

提供担保单位	贷款类别	贷款金额	贷款期限
湖北保利*	短期借款	20,000,000.00	2006.8.29-2007.8.20

*该笔借款由本公司及湖北保利共同担保。

3) 关联方应收应付款项

往来项目	关联公司名称	经济内容	期末数	期初数
预付款项	保利建设	工程款	12,919,395.50	
其他应付款	保利集团	占用资金及应付的资金使用费	507,963,021.93	740,489,077.49
其他应付款	保利南方	占用资金及应付的资金使用费	995,642,567.08	109,439,009.25
其他应付款	上海三利	占用资金及应付的资金使用费	42,100,500.00	40,803,905.00
其他应付款	保利科技	占用资金及应付的资金使用费	202,320,737.21	428,108,410.82

附注 8. 或有事项

1、截止 2007 年 06 月 30 日，本公司为下列公司提供担保：

被担保单位	贷款类别	贷款金额	贷款期限
富利建安	短期借款	20,000,000.00	2006.09.05-2007.07.13
	短期借款	30,000,000.00	2006.09.06-2007.08.22
北京保利	短期借款	80,000,000.00	2006.11.15-2007.11.14

	长期借款	90,000,000.00	2006.06.23-2008.06.18
	长期借款	60,000,000.00	2006.07.14-2008.06.22
	长期借款	100,000,000.00	2007.05.08-2008.06.30
	长期借款	100,000,000.00	2007.05.08-2008.09.30
	长期借款	100,000,000.00	2007.05.08-2008.10.23
华南投资	短期借款	50,000,000.00	2006.09.28-2007.09.27
	短期借款	150,000,000.00	2006.10.26-2007.10.25
	长期借款	240,000,000.00	2006.10.31-2009.10.30
	长期借款	40,000,000.00	2007.03.19-2009.04.30
	长期借款	100,000,000.00	2007.04.20-2010.04.20
	长期借款	87,000,000.00	2007.05.12-2010.05.12
科学城	长期借款	50,000,000.00	2006.05.31-2009.05.31
	长期借款	26,000,000.00	2006.06.19-2009.06.19
	长期借款	150,000,000.00	2006.03.23-2009.03.06
	长期借款	47,000,000.00	2006.01.31-2009.01.31
广州保利	长期借款	200,000,000.00	2006.11.08-2008.11.07
	长期借款	200,000,000.00	2007.04.17-2010.01.22
	长期借款	130,000,000.00	2007.01.08-2010.01.07
	长期借款	100,000,000.00	2007.04.26-2008.12.31
广州华储	长期借款	40,000,000.00	2006.05.19-2008.05.19
沈阳保利	长期借款	60,000,000.00	2006.10.28-2008.04.08
包头保利	长期借款	100,000,000.00	2006.12.01-2008.11.03
	长期借款	69,800,000.00	2006.07.03-2008.12.20
	长期借款	10,000,000.00	2007.04.30-2009.04.29
	长期借款	100,000,000.00	2007.05.11-2009.04.29
湖南保利	长期借款	100,000,000.00	2007.05.30-2010.04.20
北京政泉置业	长期借款	343,850,000.00	2006.02.20-2008.02.20
保利武汉	长期借款	64,960,000.00	2005.10.25-2007.10.25
	短期借款*	20,000,000.00	2006.08.29-2007.08.20
上海君兰	短期借款	100,000,000.00	2007.06.28-2008.06.28
上海建乔	长期借款	63,000,000.00	2007.05.24-2009.05.23
重庆投资	长期借款	60,000,000.00	2007.02.02-2008.08.02
	长期借款	80,000,000.00	2007.03.16-2009.03.16
	长期借款	20,000,000.00	2007.04.05-2009.03.16
	长期借款	50,000,000.00	2007.04.11-2009.03.16
	长期借款	50,000,000.00	2007.05.30-2009.03.16
	长期借款	50,000,000.00	2007.06.14-2008.12.14
	长期借款	50,000,000.00	2007.06.21-2008.12.14
合计		3,581,610,000.00	

*该笔借款由本公司及湖北保利共同担保。

2、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 2007 年 6 月 30 日止累计担保余额为人民币 325,303.06 万元。担保类型分阶段性担保和全程担保，阶段性担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。全程担保期限为从担保书生效之日起至借款合同届满 40 日之后两年止。截止 2007 年 6 月 30 日，本公司承担阶段性担保额为人民币 307,964.74 万元，承担全程担保额为人民币 17,338.32 万元。

附注 9. 承诺事项

截止 2007 年 06 月 30 日，本公司已签订合同（主要为土地和建安合同）但未付的约定资本项目支出共计人民币 501,792.27 万元，需在合同他方履行合同约定义务的同时，在若干年内支付，具体如下（单位万元）：

项目	总金额	已付金额	未付金额	应付年限			
				1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
土地受让合同	512,745.51	284,231.58	228,513.93	228,513.93			
建安工程合同	561,208.04	308,316.85	252,891.19	193,892.07	57,776.19	1,222.93	
约定投资	13,680.00	11,538.13	2,141.87	2,141.87			
其他约定支出	55,374.52	37,129.24	18,245.28	16,162.84	1,813.51	268.93	
合 计	1,143,008.07	641,215.80	501,792.27	440,710.71	59,589.70	1,491.86	

附注 10. 资产抵押

为取得银行贷款，本公司将下列资产用于抵押：

会计科目	项目名称	期末数
存货-开发产品	广州保利红棉花园	5,833,571.27
	广州保利花园一期	1,767,249.50
	广州保利北京大厦	1,958,570.00
	广州保利香槟花园	23,910,000.00
	小计	33,469,390.77
存货-开发成本	沈阳保利花园	3,907,988.45

	北京垄上别墅	628,091,886.30
	上海保利十二橡树庄园	34,282,615.93
	重庆保利香槟花园	190,214,100.00
	保利国际广场	631,776,805.35
	上海保利香槟苑	407,164,931.59
	武汉保利十二橡树庄园	88,000,000.00
	北京保利蔷薇花园	309,719,058.41
	北京政泉花园	698,482,015.65
	北京保利香槟花园	263,190,614.04
	长沙闽峰云墅项目	103,800,000.00
	小 计	3,358,630,015.72
投资性房地产	广州保利山庄酒店	9,211,181.36
合 计		3,401,310,587.85

附注 11. 资产负债表日后事项

根据 2006 年度股东大会决议通过《关于 2007 年度增发 A 股的议案》及经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]202 号文批准，公司于 2007 年 8 月 1 日增发股票 126,171,593 股，每股面值 1 元，每股发行价格为人民币 55.48 元。本次发行共募集资金人民币 6,999,999,979.64 元，扣除发行费用后，实际募集资金净额为 6,814,693,808.55 元。其中 126,171,593.00 元作为股本核算，其余 6,688,522,215.55 元作为资本公积核算。该募集资金业经深圳大华天诚会计师事务所验资，并出具深华（2007）验字 904 号验资报告。本次发行后，本公司股本 由 11,000 万股增加至 1,226,171,593 股。2007 年 8 月 9 日，本次发行的 126,171,593 股 A 股股票在上海证券交易所公开挂牌交易。

附注 12. 补充资料

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

报告期利润	净资产收益率（%）		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	7.14	7.14	0.25	0.25
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.14	7.14	0.25	0.25

2、2006 年半年度净利润差异调节表

项目	金额
2006 年半年度净利润（原会计准则）	222,791,243.32
追溯调整项目影响合计数	-1,818,899.33
其中：	
少数股东损益（原会计准则）	-2,071,950.66
公允价值变动收益（交易性金融资产）	-92,880.00
股权投资差额摊销	1,597,832.38
递延所得税影响数	-1,251,901.05
2006 年半年度净利润（新会计准则）	220,972,343.99
假定全面执行新会计准则的备考信息	
其他项目影响数合计	
其中：	
2006 年半年度模拟净利润	220,972,343.99

八、备查文件目录

- 1、载有公司董事长签名的 2007 年半年度报告文本。
- 2、载有公司法定代表人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的 2007 年半年度财务报告文本。
- 3、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件的正本及公告原稿。

董事长：李彬海
保利房地产（集团）股份有限公司
2007 年 8 月 21 日