

保利房地产（集团）股份有限公司
600048



2010 年半年度报告

二零一零年八月

目录

一、重要提示	2
二、公司基本情况	2
三、股本变动及股东情况	3
四、董事、监事和高级管理人员情况	6
五、董事会报告	7
六、重要事项	18
七、财务会计报告（未经审计）	23
八、备查文件目录	22

一、重要提示

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

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四)

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

公司负责人宋广菊、主管会计工作负责人朱铭新及会计机构负责人彭碧宏声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？ 否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？ 否

二、公司基本情况**(一) 公司信息**

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

(二) 联系人和联系方式

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

(三) 基本情况简介

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

(四) 信息披露及备置地点

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

(五) 公司股票简况

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

(六) 公司其他基本情况

企业法人营业执照注册号：440101000010262

组织机构代码：74188439-2

(二) 主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年 度期末增减(%)
总资产(元)	120,595,586,223.52	89,830,723,861.34	34.25
所有者权益（或股东权益）	26,370,793,989.39	25,088,237,101.19	5.11
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	5.7633	7.1279	-19.14
	报告期（1-6月）	上年同期（1-6月）	本报告期比上年同 期增减（%）
营业利润	2,445,893,272.92	2,007,221,237.06	21.85
利润总额	2,432,817,358.84	2,012,057,547.67	20.91
归属于上市公司股东的净利润	1,627,261,291.09	1,396,055,937.28	16.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,631,785,797.60	1,392,406,595.83	17.19
基本每股收益(元)	0.36	0.34	5.88
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.36	0.34	5.88
稀释每股收益(元)	0.36	0.34	5.88
加权平均净资产收益率(%)	6.31	9.55	减少 3.24 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-23,348,235,943.10	5,452,979,050.88	-528.17
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	-5.1027	1.7104	-398.33

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	9,018.53
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-13,084,932.61
所得税影响额	2,780,415.57
少数股东权益影响额（税后）	5,770,992.00
合 计	-4,524,506.51

三、股本变动及股东情况

(一) 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）		本次变动后	
	数量	比例 (%)	公积金转股	小计	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份	331,674,958	9.42	99,502,487	99,502,487	431,177,445	9.42
1、国家持股						
2、国有法人持股	62,189,050	1.77	18,656,715	18,656,715	80,845,765	1.77
3、其他内资持股	269,485,908	7.65	80,845,772	80,845,772	350,331,680	7.65
其中：境内非国有法人持股	152,621,195	4.33	45,786,358	45,786,358	198,407,553	4.33
境内自然人持股	116,864,713	3.32	35,059,414	35,059,414	151,924,127	3.32

4、外资持股						
其中：境外法人持股						
境外自然人持股						
二、无限售条件流通股份	3,188,046,142	90.58	956,413,843	956,413,843	4,144,459,985	90.58
1、人民币普通股	3,188,046,142	90.58	956,413,843	956,413,843	4,144,459,985	90.58
2、境内上市的外资股						
3、境外上市的外资股						
4、其他						
三、股份总数	3,519,721,100	100.00	1,055,916,330	1,055,916,330	4,575,637,430	100.00

1、股份变动的批准情况

2010年3月2日，2009年度资本公积金每10股转增3股的方案经公司2009年度股东大会批准。

2、股份变动的过户情况

公司2009年度资本公积金转增股份已于2010年4月27日由中国证券登记结算公司上海分公司通过计算机网络，根据股权登记日登记在册的股东持股数，按照每10股转增3股的转增比例直接记入公司股东账户。

(二) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	224,905 户				
前十名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
保利南方集团有限公司	国有法人	44.36	2,029,551,570		冻结 78,000,000
广东华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	2.48	113,555,700		质押 68,117,000
中国保利集团公司	国有法人	1.95	89,122,873	80,845,765	0
刘益谦	境内自然人	1.28	58,500,000	58,500,000	0
方德基	境内自然人	1.19	54,600,000	54,600,000	0
国信证券股份有限公司	其他	1.14	52,000,000	52,000,000	0
张克强	境内自然人	1.04	47,459,416		质押 22,899,500
中国农业银行－富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	其他	0.99	45,462,165	0	0
朱前记	境内自然人	0.85	38,824,127	38,824,127	0
中国工商银行－广发策略优选混合型证券投资基金	其他	0.83	37,953,942	0	0
前十名无限售条件股东持股情况					
股东名称			持有无限售条件股份的数量		股份种类
保利南方集团有限公司			2,029,551,570		人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司			113,555,700		人民币普通股
张克强			47,459,416		人民币普通股
中国农业银行－富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金			45,462,165		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			37,953,942		人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红－005L－FH002 沪			31,732,910		人民币普通股
中国建设银行－上投摩根中国优势证券投资基金			29,170,881		人民币普通股
中国工商银行－上证 50 交易型开放式指数证券投资基金			25,289,648		人民币普通股
张远捷			21,114,900		人民币普通股
中国工商银行－景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金			19,054,723		人民币普通股

上述股东关联关系或一致行动关系的说明	本公司第三大股东中国保利集团公司持有本公司第一大股东保利南方集团有限公司 100%的股权；本公司第七大股东张克强持有本公司第二大股东广东华美国际投资集团有限公司 90%的股权；张克强与张远捷为父子关系；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。
--------------------	--

备注：保利南方集团有限公司持有的本公司 7800 万股是根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》的规定而实施冻结。

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	中国保利集团公司	80,845,765	2012 年 7 月 14 日	80,845,765	注 1
2	刘益谦	58,500,000	2010 年 7 月 14 日	58,500,000	注 2
3	方德基	54,600,000	2010 年 7 月 14 日	54,600,000	注 2
4	国信证券股份有限公司	52,000,000	2010 年 7 月 14 日	52,000,000	注 2
5	朱前记	38,824,127	2010 年 7 月 14 日	38,824,127	注 2
6	百年化妆护理品有限公司	37,700,000	2010 年 7 月 14 日	37,700,000	注 2
7	全国社保基金一零三组合	19,412,064	2010 年 7 月 14 日	19,412,064	注 2
8	全国社保基金一零八组合	19,412,063	2010 年 7 月 14 日	19,412,063	注 2
9	中国工商银行－南方成份精选股票型证券投资基金	16,162,770	2010 年 7 月 14 日	16,162,770	注 2
10	中国工商银行－南方绩优成长股票型证券投资基金	12,747,150	2010 年 7 月 14 日	12,747,150	注 2
上述股东关联关系或一致行动人的说明	全国社保基金一零三组合和全国社保基金一零八组合同为博时基金管理有限公司管理；中国工商银行－南方成份精选股票型证券投资基金和中国工商银行－南方绩优成长股票型证券投资基金同为南方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。				

限售条件说明

注 1：2009 年非公开发行限售 36 个月。

注 2：2009 年非公开发行限售 12 个月，该部分限售股份已于 2010 年 7 月 14 日上市流通，详见 2010 年 7 月 9 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司关于非公开发行限售股份上市流通的提示性公告》（公告编号 2010-031 号）。

2、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

3、“08 保利债”债券持有人情况

报告期末债券持有人总数	227 户	
前十名“08 保利债” 债券持有人情况		
公司债券持有人名称	期末持债数量（元）	持有比例(%)
中国人寿保险股份有限公司	783,603,000	18.22
中国人民人寿保险股份有限公司－自有资金	361,000,000	8.40
中国人民健康保险股份有限公司－传统－普通保险产品	280,000,000	6.51
新华人寿保险股份有限公司－分红－团体分红－018L－FH001 沪	230,000,000	5.35
中国平安保险（集团）股份有限公司	210,000,000	4.88
中英人寿保险有限公司	210,000,000	4.88
中国平安人寿保险股份有限公司	200,000,000	4.65

新华人寿保险股份有限公司—万能—得意理财—018L—WN001 沪	200,000,000	4.65
中国人寿保险（集团）公司	190,000,000	4.42
长城人寿保险股份有限公司—自有资金	150,000,000	3.49
嘉禾人寿保险股份有限公司—万能—一个险万能	150,000,000	3.49

四、董事、监事和高级管理人员情况

（一）董事、监事和高级管理人员持股变动

单位：股

姓名	职务	年初持股数	本期增持股份数量	本期减持股份数量	期末持股数	变动原因
宋广菊	董事长	7,000,000	2,100,000	0	9,100,000	注 1
张振高	董事	0	0	0	0	
王小朝	董事	8,112,000	2,433,600	0	10,545,600	注 1
张玲	董事	3,977,787	1,193,336	0	5,171,123	注 1
罗峰	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	
张恒山	独立董事	0	0	0	0	
陈凯	监事会主席	4,900,000	1,470,000	0	6,370,000	注 1
刘军才	监事	0	0	0	0	
李晶	监事	0	0	0	0	
朱铭新	总经理	0	0	0	0	
彭碧宏	副总经理兼财务总监	0	0	0	0	
刘平	副总经理	2,408,510	722,553	0	3,131,063	注 1
余英	副总经理	0	0	0	0	
陈冬桔	副总经理	0	0	0	0	
王健	副总经理	0	0	0	0	
胡在新	副总经理	0	0	0	0	
吴章焰	副总经理	0	0	0	0	
岳勇坚	副总经理兼董事会秘书	1,560	468	0	2,028	注 1
李彬海	离任董事长	10,530,000	3,159,000	0	13,689,000	注 1
戴逢	离任独立董事	0	0	0	0	

注 1：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

2010 年 2 月 2 日，经公司第三届董事会第五次会议审议通过，同意戴逢先生因年龄原因辞去公司独立董事职务，并同意提名张恒山先生为公司独立董事候选人。2010 年 3 月 2 日，经公司 2009 年度股东大会审议通过，选举张恒山先生为公司第三届董事会独立董事，任期自 2010 年 3 月 2 日至 2012 年 3 月 9 日。

2010 年 5 月 31 日，经公司第三届董事会第八次会议审议通过，同意李彬海先生因年龄原因辞去公司董事长、董事职务，并同意选举宋广菊女士担任公司董事长，任期自 2010 年 5 月 31 日至 2012 年 3 月 9 日；根据公司控股股东保利南方集团有限公司的提名，同意推举朱铭新先生为公司第三届董事会董事候选人，任期自股东大会审议通过之日起至 2012 年 3 月 9 日，该事项尚需提交公司股东大会审议；同意宋广菊女士由于职务变动原因辞去公司总经理职务，并经董事长宋广菊女士提名，同意聘任朱铭新先生为公司总经理，任期自 2010 年 5 月 31 日至 2012 年 3 月 9 日。

五、董事会报告

（一）管理层讨论与分析

1、市场形势分析

2010 年上半年，国家在保持适度宽松货币政策和积极财政政策、促进经济平稳较快增长的同时，加大宏观调控力度，加快经济结构调整和增长方式转变。上半年 GDP 同比增长 11.1%，比去年同期加快 3.7 个百分点；固定资产投资同比增长 25.0%，比去年同期减少 8.6 个百分点；社会消费品零售总额同比增长 18.2%，居民消费价格同比上涨 2.6%；进出口总额同比增长 43.1%。尽管国民经济整体运行良好，但经济发展的外部环境仍然复杂，面对欧元区债务危机、美国经济复苏乏力等外部不利因素，外需不足问题仍然突出，下半年经济增长仍面临很多困难与不确定性。

2010 年一季度，房地产市场延续了 2009 年量价齐升的势头，部分城市更是出现了房价快速上涨的情况。为了抑制房价的过快上涨，保持房地产市场的健康平稳发展，自 2010 年 1 月“国十一条”出台以来，国家持续密集地出台了一系列针对房地产市场的宏观调控政策，从土地、信贷、税收、保障房建设等多方面调控市场。受调控政策影响，2010 年 4 月下旬开始，房地产市场出现成交量明显下滑、成交价格开始下跌的情况。2010 年上半年全国商品房销售 3.94 亿平方米，同比增长 15.4%，增幅比 1-5 月回落 7.1 个百分点；商品房销售额 1.98 万亿，同比增长 25.4%，增幅比 1-5 月回落 13 个百分点；6 月份全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 11.4%，涨幅比 5 月份缩小 1 个百分点，环比 5 月份下降 0.1%，是 15 个月来首次环比下降，房价过快上涨势头得到初步遏制。

2010 年上半年，房地产开发投资 1.97 万亿，同比增长 38.1%；新开工和竣工面积分别为 8.05 亿平方米和 2.44 亿平方米，同比分别增长 67.9%和 18.2%；2009 年底开始出现的供应不足的情况，有望在今年下半年得到根本性的改善。

随着本轮房地产调控政策效果的逐步显现，政策面将趋于稳定，市场也将逐渐回归理性；本次调控，及时有效地遏制了房价过快上涨的势头，有效地规范和稳定了房地产市场，有利于行业的长期健康发展。公司认为，决定中国房地产行业长期发展的深层次因素并未发生任何根本性改变，公司对于房地产行业的中长期前景坚定看好，公司管理层将密切关注市场变化，把握市场机会，保持公司持续、稳定、健康发展。

2、报告期内经营业绩回顾

报告期内，公司坚持以发展为主题，以经济效益为中心，积极应对宏观调控与复杂多变的市场环境，贯彻“抢、控、调、保、省”的经营策略，顺应市场形势，准确把握经营力度，取得了较好的经营业绩。

（1）报告期内，公司实现营业收入 112.45 亿元，实现归属于母公司所有者的净利润 16.27 亿元，同比分别增长 35.63%和 16.56%。房地产结转面积 140.99 万平方米，结转收入 108.49 亿元，同比分别增长 38.36%和 35.64%。

（2）截至 2010 年 6 月 30 日，公司总资产 1205.96 亿元，净资产 263.72 亿元，分别比 2009 年底增长 34.25%和 5.12%。

（3）报告期内，公司实现房地产销售面积 267.09 万平方米、销售金额 217.55 亿元，比去年同期分别增长 5.81%和 3.33%。杭州保利东湾、上海保利叶上海、佛山保利花园和成都保利公园 198 等 4 个项目单盘签约额突破 10 亿元。报告期内公司已进入城市市场占有率 3.62%，同比上升 0.44 个百分点。

（4）报告期内，公司积极稳健地扩大经营规模，在北京、上海、天津、中山、成都、武汉、青岛、沈阳等城市新拓展 15 个房地产项目，权益容积率面积 506 万平方米。截至 2010 年 6 月 30 日，公司共有在建拟建项目 115 个，占地面积 2640 万平方米；2010 年上半年新开工面积 327 万平方米，竣工面积 84 万平方米。

（5）报告期内，公司商业地产经营稳步提升，经营面积约 55 万平方米，实现经营收入约 2 亿元；4 月 10 日佛山保利洲际酒店正式开业，成为洲际品牌首家开业三个月即实现了正现金流的酒店。

（6）报告期内，公司全面启动品牌升位战略，提出“和者筑善”的品牌理念，完成了从关注产品和业主生活层面向更深广的企业社会责任、企业使命、企业文化和价值观层面的延展。

（7）报告期内，凭借在经营规模、总资产、投资价值、财富创造能力等多方面的优异表现，公司再次跻身 2010 年中国房地产百强企业综合实力三甲，并蝉联沪深房地产上市公司综合实力 TOP10；

获中国地产金砖奖“十年成就大奖”和年度“最具投资价值地产上市公司”两项大奖；获中国证券报上市公司金牛奖第七名。

3、公司面临的挑战和对策

(1) 行业调控已成“常态”

自 2004 年以来，国家已经多次对房地产市场进行调控，行业调控已经成为“常态”。每一次行业调控都将对行业的发展趋势和竞争格局造成影响，同时也给公司带来新的发展机遇，公司必须积极、及时和准确地应对每一次调控所带来的市场变化。目前国家对于投资性购房的抑制、大力支持保障性住房建设、大力扶持中小城市的城镇化进程等，将对市场产生较大的影响。

为此，公司将加大二三线城市投资，提高市场占有率和产品覆盖率；及时调整产品结构，将主流产品定位为满足“普通住宅、自住型、刚性需求”；积极参与各地保障性住房建设，履行企业社会责任；开拓“房地产基金”等创新投融资渠道，降低宏观调控的影响。

(2) 激烈市场竞争中持续高增长的难度加大

国家对于房地产市场的持续调控，使市场经营环境日益规范，一大批战略清晰、专业化的房地产企业迅速发展壮大，行业集中度有所提高。2009 年度行业前二十强企业销售额占全国比例为 14.2%，比 2008 年提高了 1.1 个百分点；2010 年上半年，销售额超过 200 亿元的房地产企业达 11 家。房地产行业的激烈竞争使公司保持持续快速增长的难度加大。

为此，公司将进一步完善全国战略布局，做大做强现有城市业务，积极进入二三线城市，扩大经营规模；不断提高专业化运作，提高产品素质，提高管理水平，提高品牌美誉度，提升公司的市场竞争力；稳步加大商业地产投资，增加持续性经营收入占公司营业收入的比重；开拓旅游地产、养老地产和城市综合运营等业务，增加新的盈利增长点。

4、财务状况分析

(1) 主要财务状况、经营成果指标比较情况：

单位：元 币种：人民币

项 目	期末数	期初数	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
存货	93,788,326,086.45	60,098,919,702.29	33,689,406,384.16	56.06	加大项目投入和项目拓展,经营规模扩大
投资性房地产	1,480,511,611.50	807,387,936.03	673,123,675.47	83.37	南海保利水城等经营物业投入使用
应交税费	-2,447,214,997.05	-974,886,522.44	-1,472,328,474.61	-151.03	销售回款增加,相应预缴税金增加
其他应付款	3,439,713,421.73	2,376,757,582.36	1,062,955,839.37	44.72	集团资金支持增加
短期借款	659,699,000.00	308,019,786.77	351,679,213.23	114.17	根据经营规模扩大的资金需求,适当增加借款规模
一年内到期的非流动负债	4,873,800,000.00	3,690,595,000.00	1,183,205,000.00	32.06	
长期借款	39,869,178,712.27	20,249,781,838.75	19,619,396,873.52	96.89	

项目	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
营业收入	11,244,747,329.93	8,290,923,400.26	2,953,823,929.67	35.63	公司业务增长,收入结转增加
营业成本	7,365,354,376.75	5,167,778,254.25	2,197,576,122.50	42.52	营业收入增长,相应成本结转所致
资产减值损失	-5,336,282.37	-90,920,497.80	85,584,215.43	94.13	上期存货跌价准备转回较多

投资收益	51,931,553.65	213,563.28	51,717,990.37	24,216.71	本期处置广州保利康桥产生收益较多
少数股东损益	196,131,033.01	92,978,110.24	103,152,922.77	110.94	本期合作项目结转利润的比重较大

(2) 现金流量比较情况:

单位:万元 币种:人民币

项目	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度(%)	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	-2,334,823.59	545,297.91	-2,880,121.50	-528.17	土地和在建项目投入增加
投资活动产生的现金流量净额	-5,059.17	-12,606.16	7,547.00	59.87	本期收购少数股东股权支出较少
筹资活动产生的现金流量净额	2,072,147.20	-165,611.84	2,237,759.05	1,351.21	净增加银行借款较多

(3) 主要供应商、客户情况:

单位:元 币种:人民币

前五名供应商金额合计	132,155,899.10	占采购总额的比重	15.69%
前五名销售客户销售金额合计	190,141,225.00	占销售总额的比重	1.69%

(4) 主要控股公司经营情况及业绩

单位:万元

公司名称 (均包含下属项目)	主要产品	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
保利(北京)房地产开发有限公司	北京保利西山林语、北京保利百合花园等	房地产开发、销售	30,000.00	1,494,449.51	198,886.13	30,729.28
广州怡顺房地产开发有限公司	广州保利中环广场		USD5,176.00	136,410.58	59,554.01	27,228.09
上海保利建锦房地产有限公司	上海保利西子湾、上海保利海上五月花等		5,000.00	730,837.83	71,091.86	17,822.26
保利(武汉)房地产开发有限公司	武汉保利心语花园、武汉保利十二橡树庄园等		10,000.00	578,122.56	51,850.85	14,258.48
保利广州房地产开发有限公司	广州保利心语花园等		2,000.00	422,189.64	94,403.08	12,320.58

5、公司 2010 年上半年房地产项目汇总表:

序号	项目名称	项目位置	类别	状态	公司权益	计划投资	占地面积	容积率面积	规划总建筑面积	上半年开工面积	累计开工面积	上半年竣工面积	累计竣工面积	上半年签约面积
1	广州保利中心	广州市珠江新城临江大道 5 号	综合	在建	100%	71200	20705	158126	198295	0	198295	0	111883	0
2	广州保利林海山庄	广州市天河区龙洞天源路(华南植物园对面)	住宅	在建	100%	91328	84285	176706	234460	0	224430	43190	224430	2036
3	广州保利紫薇花园	广州市白云区汇侨中路汇侨新城西	住宅	在建	50%	52294	60396	120882	143408	0	142338	0	49506	290
4	广州保利中环广场	广州市越秀区建设大马路	综合	在建	100%	164548	25181	213081	286700	0	286700	54554	54554	10636
5	广州保利林语山庄	广州市萝岗区科学城开创大道北	住宅	在建	100%	141617	373059	243805	297694	0	297694	0	262876	1943
6	广州保利中辰广场	广州市天河区龙口西路	综合	在建	51%	55086	8682	66983	79454	0	70268	0	0	0
7	广州保利香雪山	广州市萝岗区科学城水西环路	住宅	在建	100%	204566	224125	224125	292666	0	283950	52104	212691	26593
8	广州保利西子湾	广州市白云区金沙洲 F 区	住宅	在建	100%	96416	80759	161518	200986	0	200986	0	199469	765
9	广州保利中宇广场	广州市天河区天河北路 628 号	综合	在建	100%	46306	11417	54032	73071	0	73071	0	0	24227
10	广州保利公馆 2010	广州市番禺区市莲路（石楼镇政府对面）	住宅	在建	100%	77300	64955	116919	166526	0	166526	0	0	55645
11	广州保利西海岸	广州市白云区金沙洲彩滨北路	住宅	拟建	100%	701895	204961	573891	722911	0	0	0	0	0
12	广州保利春天里(原好望角)	广州市白云区金沙洲悦峰一街	住宅	在建	100%	22671	18055	32499	39885	15912	39885	0	0	6957
13	广州保利中汇广场（原东站项目）	广州市天河区禺东西路 38 号大院东侧	综合	在建	60%	72350	10217	97128	126481	0	126481	0	0	0
14	广州保利金沙洲 B3702A09 地块	广州市白云区金沙洲临江大道西侧	住宅	拟建	100%	151744	54854	153591	196641	0	0	0	0	0
15	广州保利世界贸易中心	广州市海珠区琶洲会展中心南侧	综合	在建	51%	390549	118613	371805	537099	0	496530	0	382296	0
16	广州保利琶洲村项目	广州市海珠区新港东路琶洲村地段	综合	拟建	100%	1148872	288129	1042041	1347949	0	0	0	0	0
17	广州保利 V 座	广州市珠江新城洗村路中段	写字楼	在建	51%	102345	12882	148851	204960	0	204960	0	0	0
18	广州保利克洛维广场	广州市珠江新城华强路中段	商住	在建	51%	78049	6381	57432	76979	0	76979	0	0	0
19	广州增城保利壹号公馆	广州市增城市增滩公路新行政中心对面	住宅	在建	51%	36979	62222	93332	127228	0	127228	0	0	83869
20	广州增城保利东江首府（原新塘项目）	广州市增城市新塘镇镇中心东南侧	住宅	拟建	100%	452389	312365	687203	838387	0	0	0	0	0
21	中山保利神涌项目*	中山市火炬开发区神涌村地块	住宅	拟建	25.50%	731647	971312	1534673	2052197	0	0	0	0	0
22	南海保利水城	佛山市南海区灯湖东路（千灯湖公园旁）	综合	在建	100%	254379	169923	434562	576577	0	576577	0	474844	471
23	南海保利花园	佛山市南海区海七路与桂澜路交界处	住宅	在建	100%	278632	214200	471241	632537	8826	632537	0	382578	124006
24	顺德保利百合花园（原保利合园项目）	佛山市顺德区容桂文海西路	住宅	在建	100%	80767	51809	233140	276106	0	276106	0	0	67045
25	南海保利星座	佛山市南海区夏平路与夏西工业园一路交汇处	住宅	在建	100%	55702	34436	86089	117810	0	117810	117810	117810	1173
26	佛山保利香槟花园（原张槎项目）	佛山市禅城区轻工路以北、槎湾路以东	住宅	拟建	100%	161904	95298	266111	353096	0	0	0	0	0
27	佛山保利东湖林语（原东语花园）	佛山市南海区狮山镇禅炭路东风水库地段	住宅	在建	100%	154169	117117	327928	402928	203931	203931	0	0	0
28	佛山保利外滩一号	佛山市顺德区容桂容奇路（德胜河南岸）	住宅	在建	100%	211317	120536	325447	410447	12584	12584	0	0	0
29	佛山保利东湾一期（原东平新城一期项目）	佛山市东平新城文德路	综合	拟建	100%	454842	127701	509312	741049	0	0	0	0	0
	佛山保利东湾二期（原东平新城二期项目）	佛山市东平新城裕和路	综合	拟建	100%	408460	128158	553197	793527	0	0	0	0	0
30	北京保利垄上别墅	北京市昌平区立汤路 9 号（北六环 61 出口）	住宅	在建	85%	183175	536015	228235	334722	20239	316313	0	222686	6174
31	北京保利西山林语	北京市海淀区西北旺镇冷泉村	住宅	在建	100%	844382	639732	922680	1193370	0	507123	0	220669	8780
32	北京保利花园（原云水名苑）	北京市密云县宾阳新村村南	住宅	在建	100%	117089	178099	315580	347500	130100	130100	0	0	96683
33	北京保利嘉园	北京市常营乡朝阳北路	住宅	在建	100%	183298	118212	368849	401404	0	381753	139557	139557	23774
34	北京保利石佛营项目（原东风乡项目）	北京市朝阳区东风乡高井村	住宅	拟建	100%	430882	46188	129326	161526	0	0	0	0	0
35	北京保利茉莉公馆（原大兴项目）	北京市大兴区新城北区 2 号地块	住宅	在建	100%	262338	89248	224883	260883	67597	67597	0	0	44903
36	北京保利大望京项目*	北京市朝阳区崔各庄乡大望京村	综合	拟建	100%	715132	95018	280790	327951	0	0	0	0	0
37	上海保利香槟花园	上海市杨浦区龙江路怀德路 383 弄	住宅	在建	76.60%	110521	37279	112244	136221	0	27516	0	27516	144
38	上海保利海上五月花	上海市嘉定区永靖路 899 弄	住宅	在建	100%	201491	234952	321118	393232	28585	335542	0	295404	152
39	上海保利叶上海	上海市宝山区菊太路 1198 弄	住宅	在建	100%	582778	408374	561069	704113	202589	551771	108175	108175	65412

40	上海保利西子湾	上海市松江新城广富林路 1188 号	住宅	在建	100%	221703	215561	323269	376471	0	376471	0	370482	11935
41	上海保利林语溪	上海市浦东新区秀沿西路 68 弄	住宅	在建	100%	158911	120573	144688	193388	0	167656	0	0	15078
42	上海保利叶语（原陈富路项目）	上海市顾村镇陈富路地块	住宅	拟建	100%	365002	241796	403913	486361	0	0	0	0	0
43	上海保利黄浦江项目	上海市浦东新区黄浦江中心段 E18 单元 1-8 地块	写字楼	拟建	100%	495684	37015	88836	136836	0	0	0	0	0
44	上海保利梧桐语（原嘉戛路项目）	上海嘉定区和政路嘉戛公路交口	住宅	拟建	100%	89146	39106	67312	88466	0	0	0	0	0
45	上海保利临港新城项目	上海市浦东新区临港新城中区一期建设区	住宅	拟建	100%	192238	141692	141692	186092	0	0	0	0	0
46	上海保利浦江镇项目*	上海市浦江镇中心河以南 C1-1、2 和 A3 地块	住宅	拟建	100%	390059	199334	242867	274056	0	0	0	0	0
47	武汉保利十二橡树庄园	武汉市东湖开发区汤逊湖北路 560 号	住宅	在建	100%	98245	490612	193951	246372	0	223914	46618	166022	17402
48	武汉保利心语	武汉市东湖开发区南湖农业园马湖路 2 号	住宅	在建	100%	282217	424773	651437	752882	115227	659813	0	355687	111357
49	武汉保利圆梦城	武汉市阳逻经济开发区圆梦路 1 号	住宅	在建	70%	488777	711187	1914531	2158952	0	185723	87005	130966	50724
50	武汉保利海上五月花	武汉市光谷江夏大道 88 号	住宅	在建	100%	153759	209339	441374	517098	108957	108957	0	0	41003
51	武汉保利拉菲（原图兰朵项目）	武汉市洪山区名都花园以东、卓刀泉村以西	住宅	拟建	100%	138126	93196	260948	282960	0	0	0	0	0
52	武汉保利海寓	武汉市光谷江夏大道 78 号	住宅	在建	100%	8058	5146	36076	40062	0	40062	0	0	20708
53	武汉保利香槟国际（原硃口项目）*	武汉市硃口区汉西新村	住宅	拟建	88%	148358	51440	205760	221697	0	0	0	0	0
54	武汉保利中央公馆（原南湖村项目）*	武汉市洪山区南湖村	住宅	拟建	100%	278565	203045	601852	617662	0	0	0	0	0
55	武汉保利马湖村项目*	武汉市洪山区马湖村	住宅	拟建	100%	279451	199950	613156	651446	0	0	0	0	0
56	保利黄冈项目	黄冈市黄州大道	住宅	拟建	100%	25236	33021	82553	86839	0	0	0	0	0
57	重庆保利高尔夫花园	重庆市北部新区经开园留云路 1 号	住宅	在建	100%	322117	807410	739524	831894	155470	721469	15481	324675	100593
58	重庆保利香槟花园	重庆市渝北区新溉路旁	住宅	在建	100%	164768	258222	526288	644257	0	586610	0	586610	38294
59	重庆保利椰风半岛（原椰岛花园）	重庆市渝北区龙溪街道龙脊小区金岛花园旁	住宅	拟建	100%	18055	25780	50000	65000	0	0	0	0	0
60	重庆保利心语	重庆九龙坡区九龙坡区龙江路 8 号	住宅	在建	100%	75098	57185	219811	261836	0	261836	0	0	101651
61	重庆保利康桥	重庆市沙坪坝区沙滨路 10 号	住宅	在建	100%	56739	29190	167956	194939	0	194939	0	0	89226
62	重庆保利江上明珠（原鸿恩寺项目）	重庆市江北区观音桥鸿恩寺森林公园旁	住宅	拟建	100%	693634	596498	1253100	1459428	0	0	0	0	0
63	重庆保利通用厂项目	重庆市江北区盘溪转盘（大石坝通用厂原址）	住宅	拟建	100%	367425	141668	594888	694645	0	0	0	0	0
64	重庆保利港湾国际	重庆市九龙坡区黄杨路 83 号	住宅	拟建	100%	133335	47970	215860	255860	0	0	0	0	0
65	重庆保利大渡口项目	重庆市大渡口区双山组团巴国城公园旁	住宅	拟建	100%	47659	29833	104430	122000	0	0	0	0	0
66	沈阳保利百合花园	沈阳市铁西区云峰北街 13 号	住宅	在建	55%	89156	104144	283954	309938	0	309938	28364	271309	1655
67	沈阳保利花园	沈阳市东陵区东陵路 29 号	住宅	在建	60%	262250	578153	1002047	1065574	215191	1065574	0	775399	113922
68	沈阳保利上林湾	沈阳市白山路 172 号	住宅	在建	92%	193647	210000	420000	460000	0	301600	0	293656	39658
69	沈阳保利十二橡树庄园	沈阳市东陵区双园路 108 号	住宅	在建	100%	55425	245589	101522	118305	56567	102483	0	0	18494
70	沈阳保利心语花园	沈阳市铁西区重工街熊家岗路 28 号	住宅	在建	100%	221019	320000	640000	719400	105464	278505	0	51695	64662
71	沈阳保利康桥	沈阳市东陵区长春桥西侧	住宅	拟建	92%	67612	31951	111829	121414	0	0	0	0	0
72	沈阳保利溪湖林语（原文大路项目）	沈阳市皇姑区三台子街道芳溪湖村文大路	住宅	拟建	92%	270239	429780	859560	933942	0	0	0	0	0
73	沈阳保利海上五月花（原保利花园扩征项目）*	沈阳市东陵区新立堡地块	住宅	拟建	45%	220975	390000	507000	542280	0	0	0	0	0
74	丹东保利锦江林语	丹东市振兴区宾馆路宾馆沟(市委党校南)	住宅	在建	46.92%	141375	457276	525895	546931	0	56819	0	0	40954
75	大连保利西海岸（原海运学院项目）	大连市旅顺口区开发区滨港路东侧兴发路西侧	住宅	拟建	100%	76814	41021	187780	222743	0	0	0	0	0
76	湖南保利洞庭东岸	岳阳市巴陵西路与洞庭北路教程口东北侧	综合	在建	80%	39759	55300	94500	103000	0	63496	0	43731	396
77	长沙保利花园一期	长沙市天心区湘府西路与豹子岭路交汇处	住宅	在建	80%	26451	33042	80677	99763	0	99763	0	86040	3233
78	长沙保利花园二期	长沙市天心区湘府路	住宅	在建	56%	84306	103456	234706	251286	0	251286	0	0	29865
79	长沙保利闽峰云墅	长沙市天心区芙蓉南路	住宅	在建	56%	79729	379831	144580	144580	0	143580	0	69679	39951
80	长沙保利麓谷林语	长沙市河西麓谷科技新城内	住宅	在建	80%	427732	790004	1154600	1380545	442878	801817	0	0	137817
81	长沙保利南湖广场（原南湖项目）	长沙市天心区书院路	综合	拟建	100%	380432	80259	481552	617552	0	0	0	0	0

82	长春保利净月项目	长春市净月开发区内梧桐街以东	综合	拟建	100%	43473	228096	250906	250906	0	0	0	0	0
83	长春保利罗兰香谷	长春市高新区硅谷大街与电台街交汇处	住宅	在建	80%	205137	422808	530875	619328	0	559621	0	356343	74825
84	长春保利创业文化广场	长春市净月开发区创业文化广场地块	住宅	拟建	100%	138132	168069	268910	315030	0	0	0	0	0
85	长春保利百合香湾（原远大大街项目）	长春市二道区远大大街	住宅	拟建	100%	165922	214481	444359	519559	0	0	0	0	0
86	成都保利石象湖乡村俱乐部*	成都市蒲江石象湖	综合	拟建	90%	195203	313335	313335	407120	0	0	0	0	0
87	成都保利公园 198 一期	成都市新都区蜀龙大道	住宅	在建	90%	200458	200000	510000	671002	0	552059	0	186860	209482
	成都保利公园 198 二期		住宅	在建	90%	215024	200000	480000	646779	223355	327940	0	0	
	成都保利公园 198 三期		住宅	拟建	90%	100031	100000	240000	289980	0	0	0	0	
	成都保利拉菲庄园（198 东区项目）*		住宅	拟建	90%	107560	174005	375851	375851	0	0	0	0	
88	成都保利中心	成都市武侯区人民南路四段领事馆路	综合	在建	51%	276326	43682	299959	383948	107760	107760	0	0	34794
89	成都保利金香槟（原香槟花园）	成都市青羊区西三环 IT 大道以北	住宅	在建	100%	90017	45098	130785	188790	122408	122408	0	0	41244
90	成都保利心语花园	成都市高新区剑南大道（伊藤旗舰店旁）	住宅	在建	100%	204510	132952	428143	568389	87081	87081	0	0	10074
	成都保利国际广场（原地标项目）	成都市高新区天府大道	写字楼	拟建	100%	280420	121414	208103	286009	0	0	0	0	
91	成都保利花园	成都市武侯区武侯大道聚龙路	住宅	在建	100%	344865	173189	484930	620695	175792	175792	0	0	36854
92	杭州保利东湾	杭州市下沙沿江大道	综合	在建	100%	483300	289666	685457	857328	139354	609220	0	0	101953
93	杭州保利江语海（原下沙 R21-A-12 项目）	杭州市经济技术开发区下沙 R21-A-12 地块	住宅	在建	100%	165127	52655	136903	165489	99857	99857	0	0	0
94	杭州保利申花路项目	杭州市拱墅区申花路 R21-7 地块	住宅	拟建	100%	86636	20454	53180	63955	0	0	0	0	0
95	南昌保利国际高尔夫花园	南昌市红谷滩新区庐山南大道 1999 号	住宅	在建	60%	204478	616975	349472	424061	0	319946	261	161916	23975
96	南昌保利半山国际花园（原湾里项目）	南昌市湾里区红湾公路以北、西外环高速公路以西	住宅	拟建	75%	336666	1647730	644000	674000	0	0	0	0	0
97	南昌保利东湾国际花园（原高新区项目）*	南昌市高新区京东大道	住宅	拟建	100%	122707	120880	247804	281669	0	0	0	0	0
98	天津保利上河雅颂	天津市武清区泉发路西侧	住宅	在建	100%	365846	304598	757450	895756	0	607402	0	52943	134394
99	天津保利香槟国际	天津市和平区和平路	住宅	在建	100%	84373	14268	71341	95331	95331	95331	0	0	0
100	天津保利玫瑰湾（原昆仑路项目）	天津市东丽区昆仑路	综合	拟建	100%	424040	247357	582232	706482	0	0	0	0	0
101	天津保利大都会（原南市项目）*	天津市和平区荣业大街与福安大街交口	综合	拟建	50%	1005354	91569	659400	842750	0	0	0	0	0
102	天津保利英华西项目*	天津市武清城区光明道南侧、泉达路西侧	住宅	拟建	100%	160816	154281	277706	332866	0	0	0	0	0
103	南京保利香槟国际（原金沙江东街项目）	南京市建邺区金沙江东街与庐山路交界西南角	住宅	在建	100%	265062	95805	210770	278770	40446	40446	0	0	0
104	南京保利紫金山（原栖霞仙林项目）	南京市栖霞区马群大庄 6 号地块	住宅	拟建	100%	298329	214444	257302	315488	0	0	0	0	0
105	无锡保利蠡湖项目*	无锡市滨湖区蠡湖大道与周新路交叉口西南侧	住宅	拟建	100%	268023	149945	269901	341507	0	0	0	0	0
106	青岛保利百合花园	青岛市四方区金华支路	住宅	在建	100%	112146	68128	204385	230650	0	230650	62399	62399	29764
107	青岛保利百合花园西区	青岛市四方区金沙路	住宅	在建	100%	81743	48437	154030	180542	62214	62214	0	0	27516
108	青岛里院里（原海云庵项目）*	青岛市四方区嘉定路	住宅	拟建	100%	156972	78020	210653	273882	0	0	0	0	0
109	青岛保利胶南项目*	青岛胶南市滨海大道北、两河东	住宅	拟建	100%	321698	398729	560134	681173	0	0	0	0	0
110	包头保利百合花园	包头市东河区东河槽东路（区政府北）	住宅	在建	55%	47937	130225	212566	224566	0	103660	0	103660	503
111	包头保利花园	包头市青山区青东路（青山区政府旁）	住宅	在建	55%	267591	508362	926591	1005325	0	616184	79836	511315	26871
112	包头南海湖项目	包头市东河区南海生态体育公园	住宅	拟建	55%	93700	409037	168698	168698	0	0	0	0	0
113	包头保利拉菲公馆	包头市昆区林荫路	住宅	在建	55%	164017	254251	458285	520674	182514	280366	0	0	87746
114	阳江保利罗兰香谷	阳江市江朗大道 48 号	住宅	在建	100%	67008	209102	273217	298026	31607	116155	0	0	57628
115	阳江保利银滩项目（原海陵岛项目）	阳江市海陵镇南村	综合	在建	100%	356787	1623897	665416	829417	10370	10370	0	0	0
	其他尾盘	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32983
	合计		-	-	-	27418129	26402142	44119747	53125519	3268206	19280354	835354	8448331	2670862

注：加“*”为 2010 年公司新拓展项目。

(二) 公司主营业务及其经营状况

1、主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
房地产	10,849,409,383.04	7,274,434,772.07	24.64	35.64	42.49	减少2.62个百分点
其他	373,589,064.23	75,809,512.45	47.53	28.59	21.73	减少0.17个百分点
合计	11,222,998,447.27	7,350,244,284.52	25.40	35.39	42.24	减少2.57个百分点

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

2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)	上年1-6月营业收入
中国广州	2,435,694,858.44	-10.06	2,708,268,436.81
中国佛山	1,370,164,508.38	18.04	1,160,724,022.17
中国长沙	106,218,081.85	-54.83	235,177,129.68
中国武汉	1,200,140,737.82	164.92	453,022,435.54
中国沈阳	370,054,958.43	-13.90	429,821,144.89
中国北京	1,236,069,554.89	-12.22	1,408,124,982.52
中国重庆	651,832,032.40	-17.90	793,946,122.60
中国成都	692,357,563.00		
中国上海	1,935,996,400.00	1691.44	108,069,498.00
中国包头	571,725,713.45	46876.16	1,217,054.95
中国南昌	96,048,398.15	40.66	68,285,597.38
中国长春	114,814,560.09	-87.56	922,797,556.72
中国天津	83,282,378.00		
中国青岛	358,588,564.50		
中国阳江	10,137.87		
合计	11,222,998,447.27	35.39	8,289,453,981.26

3、房地产业务分地区情况表

地区	结算收入	比例(%)	结算面积(平方米)	比例(%)
中国广州	2,177,463,814.67	20.07	182,693.45	12.96
中国佛山	1,328,990,064.65	12.25	159,429.69	11.31
中国长沙	101,979,525.00	0.94	9,077.23	0.64
中国武汉	1,191,412,971.00	10.98	226,185.41	16.04
中国沈阳	357,197,360.00	3.29	78,097.35	5.54
中国北京	1,221,292,470.84	11.26	49,591.74	3.52
中国重庆	629,750,355.74	5.81	148,535.69	10.54
中国成都	692,357,563.00	6.38	150,915.17	10.70
中国上海	1,935,996,400.00	17.84	159,401.28	11.31
中国包头	570,962,277.00	5.26	138,595.99	9.83
中国南昌	87,949,592.00	0.81	6,467.99	0.46
中国长春	112,186,046.64	1.03	28,246.64	2.00
中国天津	83,282,378.00	0.77	14,123.00	1.00
中国青岛	358,588,564.50	3.31	58,516.36	4.15
合计	10,849,409,383.04	100.00	1,409,876.99	100.00

(三) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

经中国证券监督管理委员会2009年6月26日《关于核准保利房地产（集团）股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2009]573号文）核准，保利地产于2009年7月6日非公开发行人民币普通股（A股）331,674,958股，每股发行价格为人民币24.12元，募集资金总额人民币7,999,999,986.96元，扣除发行费用人民币184,650,002.82元，募集资金净额为人民币7,815,349,984.14元。

截止2010年6月30日，公司已累计使用募集资金7,721,192,169.67元，占募集资金净额的98.80%，募集资金余额为94,157,814.47元。

(2) 承诺项目使用情况

①募集资金在募集资金投资项目中的分配调整情况

由于此次非公开发行实际募集资金额与计划使用募集资金金额存在差异，公司2009年第4次临时董事会会议审议通过《关于明确公司2009年向特定对象非公开发行股票募集资金用途的议案》，在不改变募集资金投资项目的前提下，对募集资金用途进行了明确。调整后的募集资金投向项目及投资金额如下：

项目名称	项目总投资(万元)	拟投入募集资金(万元)
上海保利叶上海项目	582,778	240,000
上海保利林语溪项目	158,911	70,000
广州保利V座项目	102,345	30,000
佛山顺德保利合园项目	80,767	40,000
天津保利上河雅颂项目	365,846	131,534.998414
长沙麓谷林语项目	427,732	110,000
成都公园198项目	200,458	80,000
长春保利罗兰香谷项目	205,137	80,000

②募集资金使用情况对照表

金额单位：人民币万元

募集资金总额：			781,534.998414			已累计使用募集资金总额：			772,119.216967	
						各年度使用募集资金总额：			772,119.216967	
变更用途的募集资金总额：						2009 年：			735,537.153524	
						2010 年：			36,582.063443	
投资项目			募集资金投资总额			截止日募集资金累计投资额			实际投资金额 与募集后承诺 投资金额的差 额	项目达到预定 可使用状态日 期
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前 承诺 投资金 额	募集后承诺 投资金额	实际投资 金额	募集前 承诺 投资金 额	募集后承诺 投资金额	实际投资 金额		
1	上海保利叶上海项目	上海保利叶上海项目	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	0	2012 年 12 月
2	上海保利林语溪项目	上海保利林语溪项目	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	0	2011 年 6 月
3	广州保利 V 座项目	广州保利 V 座项目	30,000	30,000	29,569.988469	30,000	30,000	29,569.988469	430.011531	2012 年 12 月
4	佛山顺德保利合园项目	佛山顺德保利合园项目	40,000	40,000	31,014.230084	40,000	40,000	31,014.230084	8,985.769916	2011 年 12 月
5	天津保利上河雅颂项目	天津保利上河雅颂项目	150,000	131,534.998414	131,534.998414	150,000	131,534.998414	131,534.998414	0	2013 年 8 月
6	长沙麓谷林语项目	长沙麓谷林语项目	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	0	2012 年 12 月
7	成都公园 198 项目	成都公园 198 项目	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	0	2011 年 12 月
8	长春保利罗兰香谷项目	长春保利罗兰香谷项目	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	0	2011 年 6 月
	合计	合计	800,000	781,534.998414	772,119.216967	800,000	781,534.998414	772,119.216967	9,415.781447	

截至 2010 年 6 月 30 日，公司未使用募集资金余额为 94,157,814.47 元，占募集资金净额的 1.20%。公司将根据各募投项目的工程进度情况，将剩余募集资金陆续用于募投项目开发。

③用募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金情况

经大信会计师事务所有限公司审核，截至2009年6月30日公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的建设成本及费用的实际金额为240,355.17万元，具体情况如下：

项目名称	以自筹资金预先投入的建设成本及费用(万元)
上海保利叶上海项目	22,313.05
上海保利林语溪项目	10,555.36
广州保利V座项目	13,944.38
佛山顺德保利合园项目	7,630.21
天津保利上河雅颂项目	36,710.70
长沙麓谷林语项目	12,807.57
成都公园198项目	50,561.82
长春保利罗兰香谷项目	85,832.08
合计	240,355.17

为了提高资金利用效率，减少财务费用支出，公司2009年第4次临时董事会会议审议通过了《关于以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的议案》，同意公司按照募集资金使用计划，使用募集资金234,523.09万元置换公司已预先投入募集资金投资项目建设成本及费用的自筹资金，具体如下表：

项目名称	募集前承诺投资金额(万元)	募集后承诺投资金额(万元)	以自筹资金预先投入的建设成本及费用(万元)	使用募集资金置换的金额(万元)
上海保利叶上海项目	240,000	240,000.00	22,313.05	22,313.05
上海保利林语溪项目	70,000	70,000.00	10,555.36	10,555.36
广州保利V座项目	30,000	30,000.00	13,944.38	13,944.38
佛山顺德保利合园项目	40,000	40,000.00	7,630.21	7,630.21
天津保利上河雅颂项目	150,000	131,534.998414	36,710.70	36,710.70
长沙麓谷林语项目	110,000	110,000.00	12,807.57	12,807.57
成都公园198项目	80,000	80,000.00	50,561.82	50,561.82
长春保利罗兰香谷项目	80,000	80,000.00	85,832.08	80,000.00
合计	800,000	781,534.998414	240,355.17	234,523.09

④截至2010年6月30日，按照与承诺效益一致的计算口径、计算方法对实现效益进行计算，公司前次募集资金投资项目实现效益情况具体见下表：

金额单位：人民币万元

实际投资项目		截止日 投资项目 累计产能 利用率	承诺效益	最近三年实际效益			截止日 累计实现 效益	是否 达到 预计 效益
序号	项目名称			2008 年度	2009 年度	2010 年 1-6 月		
1	上海保利叶上海项目	注1	89,172.00	-552.80	-2,741.37	4,780.89	1,519.13	注2
2	上海保利林语溪项目	注1	22,624.00	-115.29	-1,403.64	-1,593.11	-3,112.04	注2
3	广州保利V座项目	注1	44,525.00	-47.83	-182.49	-155.52	-385.84	注2
4	佛山顺德保利合园项目	注1	10,263.00	-14.68	-188.57	-369.85	-575.07	注2
5	天津保利上河雅颂项目	注1	49,842.00	-1,070.00	5,637.00	483.03	5,050.03	注2
6	长沙麓谷林语项目	注1	64,259.00	0	-1,419.16	-1,131.25	-2,550.41	注2
7	成都公园198项目	注1	50,084.00	-2,067.00	12,846.00	10,918.33	21,476.33	注2
8	长春保利罗兰香谷项目	注1	31,164.00	3,142.80	13,024.21	162.20	15,903.32	注2
	合计		361,933.00	-724.80	25,571.98	13,094.71	37,325.45	

注 1：公司此次非公开发行募集资金投资项目均为房地产开发项目，不适用产能利用率。

注 2：由于房地产项目开发周期较长，因此截至报告期，公司会计报表中只反映募投项目已确认的部分收入和利润。现各募投项目均按照预定计划逐步实施开发建设，目前大部分项目已取得了良好的销售业绩。截至 2010 年 6 月 30 日，各募投项目销售情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	截至 2010 年 6 月 30 日累计签约金额
上海保利叶上海项目	519,531.00
上海保利林语溪项目	278,184.00
广州保利 V 座项目	-
佛山顺德保利合园项目	66,872.50
天津保利上河雅颂项目	269,846.53
长沙麓谷林语项目	156,300.00
成都公园 198 项目	223,908.63
长春保利罗兰香谷项目	236,558.00
合计	1,751,200.66

2、非募集资金项目情况

(1) 权益投资

公司全称	注册资本 (万元)	直接持 股比例	间接持 股比例	取得 方式	运作或管理项目
中山祥誉实业有限公司	10,000.00		100%	新设立	中山保利神涌项目
保利增城房地产开发有限公司	5,000.00	100%		新设立	广州增城保利东江首府
北京保利营房地产开发有限公司	1,000.00		100%	新设立	北京保利石佛营项目、 北京保利大望京项目
上海保利建臻房地产有限公司	5,000.00		100%	新设立	上海保利临港新城项目
上海保利建昊商业投资有限公司	10,000.00		100%	新设立	上海保利黄浦江项目
上海保利建衡房地产有限公司	10,000.00		100%	新设立	上海保利浦江镇项目
武汉保利金桥房地产开发有限公司	2,000.00		100%	新设立	武汉保利香槟国际
武汉林宇房地产开发有限公司	1,000.00		100%	新设立	武汉保利中央公馆
青岛保利广成置业有限公司	USD3090		100%	新设立	青岛保利里院里
青岛保利广惠置业有限公司	10,000.00	100%		新设立	青岛保利胶南项目
保利（海陵岛）房地产开发有限公司	5,000.00	100%		新设立	阳江保利银滩项目
保利宁远无锡房地产发展有限公司	2,000.00		100%	新设立	无锡保利蠡湖项目

(2) 其他重大项目投资情况（单位：万元）

项目名称	项目进度	开发主体	项目上半 年投资	项目累计 投资
北京保利大望京项目	进行前期规划和报建工作	北京保利营房地产开发有限公司	504185	504185
上海保利黄浦江项目	进行前期规划和报建工作	上海保利建昊商业投资有限公司	280500	300620
北京保利石佛营项目	进行前期规划和报建工作	北京保利营房地产开发有限公司	296876	304376
佛山保利东湾	进行前期规划和报建工作	佛山市顺德区保利房地产有限公司	279447	346317
成都保利花园	进行主体施工	保利（成都）实业有限公司	134168	173285
上海保利临港新城项目	进行前期规划和报建工作	上海保利建臻房地产有限公司	120098	123598
中山保利神涌项目	进行前期规划和报建工作	中山祥誉实业有限公司	99400	99400
南京保利紫晶山	进行主体施工	江苏保利宁远房地产开发有限公司	96204	185751

成都保利公园 198	进行主体施工	保利（成都）实业有限公司/ 成都市新都区保利投资有限公司	93861	309783
武汉保利香槟国际	进行前期规划和报建工作	武汉保利金桥房地产开发有限公司	85761	85761

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》和中国证监会、上海证券交易所有关规定，规范运作，不断提升公司治理水平和信息披露透明度。结合公司实际，进一步建立健全各项规章制度，修订了《公司章程》和《董事、监事和高级管理人员持有本公司股份及其变动管理办法》，制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《内幕信息及知情人管理制度》和《外部信息使用人管理制度》。

报告期内，根据中国证监会广东监管局《关于开展上市公司信息披露检查专项活动的通知》（广东证监〔2010〕30号）的要求，按照公司信息披露检查专项活动实施方案，在信息披露专项活动领导小组的指导下，公司开展了严格的信息披露自查。通过自查：（1）高管人员深入学习《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》等法律法规，进一步切实提高对规范信息披露工作的认识；（2）进一步梳理完善公司信息披露、内部控制等管理制度；（3）结合公告披露情况和信息披露管理制度执行情况，进一步加强规范信息传递等工作，强化内幕信息管理；（4）进一步深化下属子公司法人治理工作，并加强业务培训、指导和监督检查，确保相关工作的有效落实。

公司将一如既往地完善法人治理工作，不断提升企业管理水平。

（二）报告期实施的利润分配方案执行情况

经 2009 年度股东大会审议通过，公司 2009 年度利润分配及资本公积金转增股本方案为：以截止至 2009 年 12 月 31 日公司总股本 3,519,721,100 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），并以资本公积金每 10 股转增 3 股。本次实施转股方案后，公司总股本增加至 4,575,637,430 股，详见公司于 2010 年 4 月 21 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《2009 年度利润分配及资本公积金转增股本实施公告》（公告编号 2010-021 号）。

（三）报告期内现金分红政策的执行情况

按照中国证监会《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》（中国证监会令〔2008〕57 号）的要求，公司修订了《公司章程》，明确了现金分红政策，并于报告期内实施了 2009 年度每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税）的分配方案。

（四）重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

（五）破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

（六）公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、持有非上市金融企业股权情况

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

（七）报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

（八）重大关联交易

1、非经营性关联债权债务往来

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
中国保利集团公司	间接控股股东			939,568,434.93	961,380,250.00
上海三利实业有限公司	集团兄弟公司			-2,800,687.5	40,164,735.00
天津盛世鑫和置业有限公司	联营公司	-1,765,220.72	1,955,942,683.28		
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）		0			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）		0			

（九）重大合同及其履行情况

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

（1）托管情况

本报告期公司无托管事项。

（2）承包情况

本报告期公司无承包事项。

（3）租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

2、担保情况

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	17,340,046,000.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	37,779,641,000.00
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	37,779,641,000.00
担保总额占公司净资产的比例（%）	134.88
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）	37,389,641,000.00
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）	23,774,568,415.56
上述三项担保金额合计（C+D+E）	37,389,641,000.00

注：公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，报告期内银行按揭担保发生额为 321,409.01 万元，截止至 2010 年 6 月 30 日累计银行按揭担保余额为 1,700,094.50 万元。

3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

(十) 承诺事项履行情况

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

(1) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：否

(2) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：否

(十一) 聘任、解聘会计师事务所情况

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

(十二) 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

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

(十三) 其他重大事项的说明

1、2010 年非公开发行有关情况

公司 2010 年非公开发行 A 股已于 2010 年 3 月 18 日公司第三届董事会第六次会议审议通过，并于 2010 年 4 月 20 日公司 2010 年第一次临时股东大会审议通过，公司目前正在积极推进相关工作。

2、公司实际控制人增持公司股份有关情况

(1) 公司实际控制人中国保利集团公司自 2008 年 9 月 8 日至 2009 年 9 月 8 日期间，通过二级市场买入方式累计增持本公司股份 8,277,108 股，约占公司总股本的 0.1809%，并于 2010 年 4 月收到中国证券监督管理委员会证监许可【2010】423 号《关于核准豁免中国保利集团公司要约收购保利房地产（集团）股份有限公司股份义务的批复》。

(2) 截至目前，中国保利集团公司与其全资子公司保利南方集团有限公司（本公司控股股东）合计持有本公司股份 2,118,674,443 股，约占公司总股本的 46.3034%。

3、“08 保利债”有关情况

(1) 2010 年 4 月 14 日，中诚信证券评估有限公司（简称“中诚信评估”）对本公司发行的“08 保利债”（债券交易代码：122012）进行了跟踪评级：中诚信评估维持本公司公司债券信用等级为 AAA，维持本公司主体信用等级为 AA+，评级展望由稳定调为正面。内容详见 2010 年 4 月 19 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司关于“08 保利债(122012)”跟踪评级结果的公告（公告编号 2010-018 号）。

(2) 2010 年 7 月 12 日，“08 保利债”第二年债券利息派付完毕。

4、七星摩根广场 A 座写字楼有关情况

按照公司全资子公司保利（北京）房地产开发有限公司（下称“北京保利”）与盘古氏投资有限公司（以下简称“盘古投资”）2008 年达成的相关协议，盘古投资将其开发建设的七星摩根广场 A 座写字楼整栋房产，以 13.7196078 亿元的价格售予保利北京（具体情况详见 2008 年 5 月 14 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站的编号 2008-019 号临时公告）。在约定时间内，盘古投资未支付回购款也未能完工验收和交付该房产，已构成违约。经北京仲裁委员会裁决，保利北京与盘古投资于 2009 年 7 月 27 日达成《仲裁和解协议书》约定：

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

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

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

截至 2009 年 12 月 31 日，盘古投资已向保利北京支付 7 亿元，保利北京共解除七星摩根 A 座写字楼面积 55647 平方米。由于盘古投资未能按时将其余款项支付给保利北京，尚有 76528 平方米的房屋未解除预售合同。

公司在政泉项目总计投入 8 亿元，目前累计收回资金 8 亿元。

保利北京依据仲裁裁决书及仲裁和解协议书，现正进行强制执行和解过程中。

(十四) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期
2009 年 12 月份销售情况简报	上海证券报 B9、证券时报 D7、中国证券报 C08	2010 年 1 月 13 日
关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B9、证券时报 D7、中国证券报 C08	2010 年 1 月 13 日
2009 年年度业绩预增公告	上海证券报 28、证券时报 A12、中国证券报 B04	2010 年 1 月 25 日
2009 年年报摘要	上海证券报 B17-B18、证券时报 D2-D6-D7、中国证券报 C07-C08	2010 年 2 月 4 日
2009 年年报		2010 年 2 月 4 日
第三届董事会第五次会议决议公告暨召开 2009 年度股东大会通知	上海证券报 B17、证券时报 D2、中国证券报 C07	2010 年 2 月 4 日
第三届监事会第五次会议决议公告	上海证券报 B17、证券时报 D2、中国证券报 C07	2010 年 2 月 4 日
关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告	上海证券报 B17、证券时报 D2、中国证券报 C07	2010 年 2 月 4 日
2010 年 1 月份销售情况简报	上海证券报 B32、证券时报 D16、中国证券报 C08	2010 年 2 月 9 日
关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B32、证券时报 D16、中国证券报 C08	2010 年 2 月 9 日
2009 年度股东大会决议公告	上海证券报 B8、证券时报 B9、中国证券报 D005	2010 年 3 月 3 日
2010 年 2 月份销售情况简报	上海证券报 B24、证券时报 D4、中国证券报 D004	2010 年 3 月 9 日
第三届董事会第六次会议决议公告暨召开 2010 年第一次临时股东大会通知	上海证券报 16、证券时报 B8、中国证券报 A12	2010 年 3 月 20 日
关联交易公告	上海证券报 16、证券时报 B8、中国证券报 A12	2010 年 3 月 20 日
2010 年非公开发行 A 股股票预案的公告	上海证券报 15-16、证券时报 B7-B8、中国证券报 A11-A12	2010 年 3 月 20 日
关于前次募集资金使用情况报告的公告	上海证券报 16、证券时报 B8、中国证券报 A12	2010 年 3 月 20 日
2010 年 3 月份销售情况简报	上海证券报 B56、证券时报 D18、中国证券报 B05	2010 年 4 月 8 日
关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B56、证券时报 D18、中国证券报 B05	2010 年 4 月 8 日
关于召开 2010 年第一次临时股东大会的二次通知	上海证券报 B6、证券时报 D4、中国证券报 A20	2010 年 4 月 14 日
关于“08 保利债(122012)”跟踪评级结果的公告	上海证券报 18、证券时报 A16、中国证券报 C004	2010 年 4 月 19 日
关于非公开发行 A 股股票有关事宜获得国务院国资委批复同意的公告	上海证券报 18、证券时报 A16、中国证券报 C004	2010 年 4 月 19 日

2010 年第一次临时股东大会决议公告	上海证券报 B95、证券时报 D11、中国证券报 A13	2010 年 4 月 21 日
2009 年度利润分配及资本公积金转增股本实施公告	上海证券报 B95、证券时报 D11、中国证券报 A13	2010 年 4 月 21 日
2010 年第一季度报告正文	上海证券报 31、证券时报 C12、中国证券报 C010	2010 年 4 月 26 日
2010 年第一季度报告全文		2010 年 4 月 26 日
关于实际控制人获得中国证监会核准豁免要约收购义务批复的公告	上海证券报 31、证券时报 C12、中国证券报 C010	2010 年 4 月 26 日
2010 年 4 月份销售情况简报	上海证券报 13、证券时报 D4、中国证券报 B004	2010 年 5 月 10 日
第三届董事会第七次会议决议公告	上海证券报 B14、证券时报 A8、中国证券报 B012	2010 年 6 月 2 日
第三届董事会第八次会议决议公告	上海证券报 B14、证券时报 A8、中国证券报 B012	2010 年 6 月 2 日
2010 年 5 月份销售情况简报	上海证券报 B6、证券时报 B8、中国证券报 A29	2010 年 6 月 11 日
关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B6、证券时报 B8、中国证券报 A29	2010 年 6 月 11 日
刊载的互联网网站及检索路径	上海证券交易所网站: www.sse.com.cn , 在“个股查询”输入“600048”后, 点击“查公告”	

七、财务报告（未经审计）

本报告未经审计，财务报表及附注附后。

八、备查文件目录

- 1、载有公司董事长签名的 2010 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 2010 年半年度财务报告文本。
- 3、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件的正本及公告原稿。

董事长：宋广菊
保利房地产（集团）股份有限公司
2010 年 8 月 10 日

合并资产负债表

2010 年 6 月 30 日

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	五、1	12,550,550,957.13	15,227,911,967.21
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	五、2		5,000,000.00
应收账款	五、3	390,248,977.50	467,048,570.72
预付款项	五、4	11,322,122,372.68	12,234,994,544.48
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、5	546,854,130.75	470,286,457.33
买入返售金融资产			
存货	五、6	93,788,326,086.45	60,098,919,702.29
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		118,598,102,524.51	88,504,161,242.03
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、8	248,345,616.84	246,459,399.85
投资性房地产	五、9	1,480,511,611.50	807,387,936.03
固定资产	五、10	210,461,738.71	206,214,776.96
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		6,171,726.05	6,501,132.50
开发支出			
商誉	五、11	2,718,093.86	2,667,154.60
长期待摊费用	五、12	7,933,008.44	6,372,062.83
递延所得税资产	五、13	41,341,903.61	50,960,156.54
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,997,483,699.01	1,326,562,619.31
资产总计		120,595,586,223.52	89,830,723,861.34
流动负债：			

短期借款	五、15	659,699,000.00	308,019,786.77
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	五、16	14,980,600.00	500,000.00
应付账款	五、17	2,721,297,649.15	2,721,142,884.81
预收款项	五、18	38,680,440,614.33	29,830,433,014.19
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、19	57,164,494.11	136,561,763.19
应交税费	五、20	-2,447,214,997.05	-974,886,522.44
应付利息	五、21	293,756,470.59	144,493,456.88
应付股利	五、22	33,975,318.00	
其他应付款	五、23	3,439,713,421.73	2,376,757,582.36
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	五、24	4,873,800,000.00	3,690,595,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		48,327,612,570.86	38,233,616,965.76
非流动负债：			
长期借款	五、25	39,869,178,712.27	20,249,781,838.75
应付债券	五、26	4,266,628,717.94	4,261,882,636.94
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	五、13	122,021,053.56	123,893,619.94
其他非流动负债			
非流动负债合计		44,257,828,483.77	24,635,558,095.63
负债合计		92,585,441,054.63	62,869,175,061.39
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、27	4,575,637,430.00	3,519,721,100.00
资本公积	五、28	13,233,516,242.82	14,282,156,775.71
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、29	419,702,992.34	419,702,992.34
一般风险准备			
未分配利润	五、30	8,141,907,748.59	6,866,618,567.50
外币报表折算差额		29,575.64	37,665.64
归属于母公司所有者权益合计		26,370,793,989.39	25,088,237,101.19
少数股东权益		1,639,351,179.50	1,873,311,698.76
所有者权益合计		28,010,145,168.89	26,961,548,799.95
负债和所有者权益总计		120,595,586,223.52	89,830,723,861.34

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：彭碧宏

母公司资产负债表

2010 年 6 月 30 日

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		2,810,135,618.46	2,664,085,741.96
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十一、1	109,076,728.76	117,491,589.14
预付款项		1,822,412,042.04	1,662,581,304.04
应收利息			
应收股利		338,787,786.00	284,212,237.00
其他应收款	十一、2	23,456,152,517.68	16,339,674,608.92
存货		7,343,686,765.85	6,906,026,665.01
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		35,880,251,458.79	27,974,072,146.07
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一、3	3,431,747,520.66	3,206,858,881.76
投资性房地产		132,874,509.98	134,709,250.58
固定资产		11,838,489.29	12,784,729.11
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		4,595,266.22	5,212,672.23
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		5,238,361.55	5,491,434.65
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,586,294,147.70	3,365,056,968.33
资产总计		39,466,545,606.49	31,339,129,114.40
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			500,000.00
应付账款		308,244,387.76	329,982,757.04
预收款项		1,254,627,026.84	1,023,122,877.12
应付职工薪酬		18,127,938.83	35,283,490.90
应交税费		-187,765,110.68	-74,181,290.92

应付利息		292,753,424.67	143,490,410.96
应付股利			
其他应付款		8,383,635,092.66	4,330,512,482.48
一年内到期的非流动负债		680,000,000.00	1,100,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		10,749,622,760.08	6,888,710,727.58
非流动负债：			
长期借款		4,588,090,000.00	340,000,000.00
应付债券		4,266,628,717.94	4,261,882,636.94
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		635,694.80	847,593.07
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,855,354,412.74	4,602,730,230.01
负债合计		19,604,977,172.82	11,491,440,957.59
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		4,575,637,430.00	3,519,721,100.00
资本公积		13,211,416,093.09	14,267,332,423.09
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		419,702,992.34	419,702,992.34
一般风险准备			
未分配利润		1,654,811,918.24	1,640,931,641.38
所有者权益（或股东权益）合计		19,861,568,433.67	19,847,688,156.81
负债和所有者权益（或股东权益）总计		39,466,545,606.49	31,339,129,114.40

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：彭碧宏

合并利润表
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		11,244,747,329.93	8,290,923,400.26
其中:营业收入	五、31	11,244,747,329.93	8,290,923,400.26
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		8,850,785,610.66	6,284,699,806.48
其中:营业成本	五、31	7,365,354,376.75	5,167,778,254.25
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	五、32	1,022,375,116.78	803,045,623.16
销售费用		282,636,721.91	227,627,807.05
管理费用		220,040,913.92	182,264,683.67
财务费用		-34,285,236.33	-5,096,063.85
资产减值损失	五、34	-5,336,282.37	-90,920,497.80
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			784,080.00
投资收益(损失以“-”号填列)	五、33	51,931,553.65	213,563.28
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		2,445,893,272.92	2,007,221,237.06
加:营业外收入	五、35	9,043,649.51	7,663,876.52
减:营业外支出	五、36	22,119,563.59	2,827,565.91
其中:非流动资产处置损失			
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		2,432,817,358.84	2,012,057,547.67
减:所得税费用	五、37	609,425,034.74	523,023,500.15
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		1,823,392,324.10	1,489,034,047.52
归属于母公司所有者的净利润		1,627,261,291.09	1,396,055,937.28
少数股东损益		196,131,033.01	92,978,110.24
六、每股收益:			
(一)基本每股收益	五、38	0.36	0.34
(二)稀释每股收益	五、38	0.36	0.34
七、其他综合收益	五、39	-2,035,432.21	-4,568,891.82
八、综合收益总额		1,821,356,891.89	1,484,465,155.70
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,625,233,948.88	1,396,164,228.37
归属于少数股东的综合收益总额		196,122,943.01	88,300,927.33

法定代表人:宋广菊

主管会计工作负责人:朱铭新

会计机构负责人:彭碧宏

母公司利润表
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十一、4	649,096,979.20	2,172,314,099.10
减: 营业成本	十一、4	444,440,524.58	1,146,906,797.01
营业税金及附加		37,690,910.32	251,396,318.66
销售费用		22,759,132.02	22,681,342.85
管理费用		24,539,055.22	43,434,829.92
财务费用		-13,375,710.42	-506,281.22
资产减值损失		-1,012,292.39	-93,809,184.87
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			784,080.00
投资收益(损失以“—”号填列)	十一、5	264,980,586.00	458,626,563.28
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)		399,035,945.87	1,261,620,920.03
加: 营业外收入		1,237,933.00	787,124.34
减: 营业外支出		676,741.22	835,902.56
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		399,597,137.65	1,261,572,141.81
减: 所得税费用		33,744,750.79	203,856,804.36
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		365,852,386.86	1,057,715,337.45
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.08	0.26
(二) 稀释每股收益		0.08	0.26
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		365,852,386.86	1,057,715,337.45

法定代表人: 宋广菊

主管会计工作负责人: 朱铭新

会计机构负责人: 彭碧宏

合并现金流量表
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		20,175,596,607.14	16,411,403,153.59
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、40	414,997,272.14	358,256,920.71
经营活动现金流入小计		20,590,593,879.28	16,769,660,074.30
购买商品、接受劳务支付的现金		39,496,188,659.01	8,928,113,876.99
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		307,092,034.90	228,999,209.40
支付的各项税费		3,554,983,150.50	1,567,358,050.33
支付其他与经营活动有关的现金	五、40	580,565,977.97	592,209,886.70
经营活动现金流出小计		43,938,829,822.38	11,316,681,023.42
经营活动产生的现金流量净额		-23,348,235,943.10	5,452,979,050.88
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		1,050,000.00	213,563.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		204,178.00	72,048.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-12,586,611.71	
收到其他与投资活动有关的现金			10,168,801.05
投资活动现金流入小计		-11,332,433.71	10,454,412.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		42,227,955.87	19,150,381.20
投资支付的现金		8,888,638.90	117,365,679.69
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-11,857,373.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		39,259,221.77	136,516,060.89
投资活动产生的现金流量净额		-50,591,655.48	-126,061,648.56

三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		3,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,000,000.00	
取得借款收到的现金		26,974,475,604.75	5,561,485,016.22
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		26,977,475,604.75	5,561,485,016.22
偿还债务支付的现金		4,875,912,451.72	6,305,498,925.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,349,760,681.21	907,874,457.85
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		179,205,965.93	74,047,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	五、40	30,330,436.11	4,230,060.04
筹资活动现金流出小计		6,256,003,569.04	7,217,603,442.89
筹资活动产生的现金流量净额		20,721,472,035.71	-1,656,118,426.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-5,447.21	-11,528.32
五、现金及现金等价物净增加额		-2,677,361,010.08	3,670,787,447.33
加：期初现金及现金等价物余额		15,227,911,967.21	5,469,760,525.36
六、期末现金及现金等价物余额		12,550,550,957.13	9,140,547,972.69

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：彭碧宏

母公司现金流量表

2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		888,122,109.02	1,330,827,977.54
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		25,322,404,371.28	996,639,890.09
经营活动现金流入小计		26,210,526,480.30	2,327,467,867.63
购买商品、接受劳务支付的现金		2,164,699,739.50	543,060,481.87
支付给职工以及为职工支付的现金		31,310,776.71	58,281,769.38
支付的各项税费		213,174,449.96	219,894,543.63
支付其他与经营活动有关的现金		27,997,348,539.34	1,537,505,376.21
经营活动现金流出小计		30,406,533,505.51	2,358,742,171.09
经营活动产生的现金流量净额		-4,196,007,025.21	-31,274,303.46
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		184,405,037.00	472,126,563.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		184,405,037.00	472,126,563.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,934,672.50	2,670,059.00
投资支付的现金		4,888,638.90	136,984,674.51
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		200,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		207,823,311.40	139,654,733.51
投资活动产生的现金流量净额		-23,418,274.40	332,471,829.77
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		5,298,090,000.00	1,340,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		5,298,090,000.00	1,340,000,000.00
偿还债务支付的现金		520,000,000.00	852,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		389,658,710.00	383,459,856.10
支付其他与筹资活动有关的现金		22,956,113.89	1,347,731.28
筹资活动现金流出小计		932,614,823.89	1,236,807,587.38
筹资活动产生的现金流量净额		4,365,475,176.11	103,192,412.62
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		146,049,876.50	404,389,938.93
加: 期初现金及现金等价物余额		2,664,085,741.96	886,574,434.57
六、期末现金及现金等价物余额		2,810,135,618.46	1,290,964,373.50

法定代表人: 宋广菊

主管会计工作负责人: 朱铭新

会计机构负责人: 彭碧宏

合并所有者权益变动表

2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	3,519,721,100.00	14,282,156,775.71			419,702,992.34		6,866,618,567.50	37,665.64	1,873,311,698.76	26,961,548,799.95
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	3,519,721,100.00	14,282,156,775.71			419,702,992.34		6,866,618,567.50	37,665.64	1,873,311,698.76	26,961,548,799.95
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	1,055,916,330.00	-1,048,640,532.89					1,275,289,181.09	-8,090.00	-233,960,519.26	1,048,596,368.94
(一)净利润							1,627,261,291.09		196,131,033.01	1,823,392,324.10
(二)其他综合收益								-8,090.00	-2,027,342.21	-2,035,432.21
上述(一)和(二)小计							1,627,261,291.09	-8,090.00	194,103,690.80	1,821,356,891.89
(三)所有者投入和减少资本		7,275,797.11							-214,883,024.13	-207,607,227.02
1.所有者投入资本									-214,883,024.13	-214,883,024.13
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他		7,275,797.11								7,275,797.11
(四)利润分配							-351,972,110.00		-213,181,185.93	-565,153,295.93
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							-351,972,110.00		-213,181,185.93	-565,153,295.93
4.其他										
(五)所有者权益	1,055,916,330.00	-1,055,916,330.00								

内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）	1,055,916,330.00	-1,055,916,330.00								
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本期期末余额	4,575,637,430.00	13,233,516,242.82			419,702,992.34		8,141,907,748.59	29,575.64	1,639,351,179.50	28,010,145,168.89

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	2,452,343,186.00	6,800,167,127.34			251,752,100.30		4,574,755,187.36	348,076.37	1,593,776,582.15	15,673,142,259.52
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	2,452,343,186.00	6,800,167,127.34			251,752,100.30		4,574,755,187.36	348,076.37	1,593,776,582.15	15,673,142,259.52
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	735,702,956.00	1,968,004.07					336,643,680.73	108,291.09	-94,066,845.31	980,356,086.58
（一）净利润							1,396,055,937.28		92,978,110.24	1,489,034,047.52
（二）其他综合收益								108,291.09	-4,677,182.91	-4,568,891.82
上述（一）和（二）小计							1,396,055,937.28	108,291.09	88,300,927.33	1,484,465,155.70
（三）所有者投入和减少资本		1,968,004.07							-102,258,986.24	-100,290,982.17
1. 所有者投入资本									-102,258,986.24	-102,258,986.24
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		1,968,004.07								1,968,004.07

（四）利润分配	735,702,956.00						-1,059,412,256.55		-80,108,786.40	-403,818,086.95
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配	735,702,956.00						-1,059,412,256.55		-80,108,786.40	-403,818,086.95
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本期期末余额	3,188,046,142.00	6,802,135,131.41			251,752,100.30		4,911,398,868.09	456,367.46	1,499,709,736.84	16,653,498,346.10

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：彭碧宏

母公司所有者权益变动表

2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库 存股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	3,519,721,100.00	14,267,332,423.09			419,702,992.34		1,640,931,641.38	19,847,688,156.81
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	3,519,721,100.00	14,267,332,423.09			419,702,992.34		1,640,931,641.38	19,847,688,156.81
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	1,055,916,330.00	-1,055,916,330.00					13,880,276.86	13,880,276.86
(一)净利润							365,852,386.86	365,852,386.86
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							365,852,386.86	365,852,386.86
(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							-351,972,110.00	-351,972,110.00
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							-351,972,110.00	-351,972,110.00
4.其他								
(五)所有者权益内部结转	1,055,916,330.00	-1,055,916,330.00						
1.资本公积转增资本(或股本)	1,055,916,330.00	-1,055,916,330.00						
2.盈余公积转增资本(或股								

本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	4,575,637,430.00	13,211,416,093.09			419,702,992.34		1,654,811,918.24	19,861,568,433.67

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	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,452,343,186.00	6,783,657,396.95			251,752,100.30		1,188,785,869.54	10,676,538,552.79
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	2,452,343,186.00	6,783,657,396.95			251,752,100.30		1,188,785,869.54	10,676,538,552.79
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	735,702,956.00						-1,696,919.10	734,006,036.90
(一) 净利润							1,057,715,337.45	1,057,715,337.45
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							1,057,715,337.45	1,057,715,337.45
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配	735,702,956.00						-1,059,412,256.55	-323,709,300.55
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配	735,702,956.00						-1,059,412,256.55	-323,709,300.55

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								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	3,188,046,142.00	6,783,657,396.95			251,752,100.30		1,187,088,950.44	11,410,544,589.69

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：彭碧宏