

**保利房地产（集团）股份有限公司**  
**600048**



**2011 年年度报告**

二零一二年四月

## 目录

一、重要提示 .....	3
二、公司基本情况简介 .....	3
三、会计数据和业务数据摘要 .....	4
四、股本变动及股东情况 .....	5
五、董事、监事和高级管理人员 .....	9
六、公司治理结构 .....	12
七、股东大会情况简介 .....	15
八、董事会报告 .....	15
九、监事会报告 .....	32
十、重要事项 .....	32
十一、财务报告 .....	39
十二、备查文件目录 .....	39

## 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、准确性和完整性负个别及连带责任。

(二) 如有董事未亲自出席董事会，应当单独列示其姓名

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席董事的说明	被委托人姓名
张振高	董事	工作原因	彭碧宏
王小朝	董事	工作原因	彭碧宏

(三) 大信会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

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

公司负责人宋广菊、主管会计工作负责人朱铭新及会计机构负责人张曦声明：保证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、公司基本情况简介

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

(五) 公司股票简况

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

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期		1992 年 9 月 14 日
公司首次注册登记地点		广州市工商行政管理局
最近变更	公司变更注册登记日期	2011 年 6 月 17 日
	公司变更注册登记地点	广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场 29-33 层
	企业法人营业执照注册号	440101000010262
	税务登记号码	440102741884392
	组织机构代码	74188439-2
公司聘请的会计师事务所名称		大信会计师事务所有限公司
公司聘请的会计师事务所办公地址		北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1505

三、会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	9,964,091,046.45
利润总额	10,074,092,101.61
归属于上市公司股东的净利润	6,530,945,957.44
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	6,461,614,007.44
经营活动产生的现金流量净额	-7,921,907,455.97

(二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011 年金额	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	-4,533,692.77	1,507,479.28	-35,413.46
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	1,561,662.48		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			1,008,158.76
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	112,973,085.45	-19,789,254.06	158,780,430.91
少数股东权益影响额	-9,508,870.19	8,330,252.14	-19,473,912.18
所得税影响额	-31,160,234.97	1,866,344.22	-35,069,816.01
合计	69,331,950.00	-8,085,178.42	105,209,448.02

## (三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
营业总收入	47,036,222,186.18	35,894,117,625.86	31.04	22,986,607,600.50
营业利润	9,964,091,046.45	7,424,461,491.66	34.21	5,220,302,444.90
利润总额	10,074,092,101.61	7,404,574,649.86	36.05	5,379,047,462.35
归属于上市公司股东的净利润	6,530,945,957.44	4,919,983,998.37	32.74	3,519,226,528.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	6,461,614,007.44	4,928,069,176.79	31.12	3,414,017,080.71
经营活动产生的现金流量净额	-7,921,907,455.97	-22,369,895,862.26	不适用	-1,144,791,232.46
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
资产总额	195,014,565,272.62	152,327,972,577.53	28.02	89,830,723,861.34
负债总额	152,950,155,487.36	120,307,641,793.60	27.13	62,869,175,061.39
归属于上市公司股东的所有者权益	35,257,660,615.91	29,709,290,130.47	18.68	25,088,237,101.19
总股本 (股)	5,948,328,659.00	4,575,637,430.00	30.00	3,519,721,100.00

主要财务指标	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元 / 股)	1.10	0.83	32.53	0.63
稀释每股收益 (元 / 股)	1.10	0.83	32.53	0.63
用最新股本计算的每股收益 (元 / 股)	不适用	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	1.09	0.83	31.33	0.61
加权平均净资产收益率 (%)	20.20	18.02	增加 2.18 个百分点	18.64
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	19.99	18.05	增加 1.94 个百分点	18.08
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	-1.33	-4.89	不适用	-0.33
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	5.93	6.49	-8.63	7.13
资产负债率 (%)	78.43	78.98	减少 0.55 个百分点	69.99

## 四、股本变动及股东情况

## (一) 股本变动情况

## 1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）		本次变动后	
	数量	比例（%）	公积金转股	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	80,845,765	1.77	24,253,730	24,253,730	105,099,495	1.77
1、国家持股						
2、国有法人持股	80,845,765	1.77	24,253,730	24,253,730	105,099,495	1.77
3、其他内资持股						
其中：境内非国有法人持股						
境内自然人持股						
4、外资持股						
其中：境外法人持股						
境外自然人持股						
二、无限售条件流通股	4,494,791,665	98.23	1,348,437,499	1,348,437,499	5,843,229,164	98.23
1、人民币普通股	4,494,791,665	98.23	1,348,437,499	1,348,437,499	5,843,229,164	98.23
2、境内上市的外资股						
3、境外上市的外资股						
4、其他						
三、股份总数	4,575,637,430	100.00	1,372,691,229	1,372,691,229	5,948,328,659	100.00

## （1）股份变动的批准情况

2011年3月22日，2010年度资本公积金每10股转增3股的方案经公司2010年度股东大会批准。

## （2）股份变动的过户情况

公司2010年度资本公积金转增股份已于2011年5月17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。

## 2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
中国保利集团公司	80,845,765	0	24,253,730	105,099,495	2009年非公开发行限售36个月	2012年7月14日
合计	80,845,765	0	24,253,730	105,099,495	/	/

## 3、证券发行与上市情况

## （1）前三年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（元）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量
<b>股票类</b>					
非公开发行人民币普通股A股	2009年7月6日	24.12	331,674,958	2009年7月14日	331,674,958
<b>可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类</b>					
公司债券“08保利债”	2008年7月11日		4,300,000,000	2008年7月21日	4,300,000,000

## （2）公司股份总数及结构的变动情况

①2011年3月22日，公司2010年度股东大会审议通过《关于2010年度利润分配及资本公积金转增股本方案的议案》，以2010年12月31日的总股本4,575,637,430股为基数，向全体股东实施每10股转增3股，实施后股本增至5,948,328,659股。本方案实施未造成公司资产负债结构的变动。

②截至2011年12月31日，公司总股本为5,948,328,659股，有限售条件流通股为105,099,495股，占总股本的1.77%，无限售条件流通股为5,843,229,164股，占总股本的98.23%。

(3) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(二) 股东情况和实际控制人情况

1、 股东数量和持股情况

单位:股

2011 年末股东总数	129,832 户	本年度报告公布日前一个月 末股东总数	121,964 户		
前十名股东持股情况					
股东名称(全称)	股东性质	比例 (%)	持股总数	持有有限售条 件股份数量	质押或冻结的股 份数量
保利南方集团有限公司	国有法人	42.14	2,506,597,041	0	0
广东华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	2.24	133,046,000	0	质押 51,190,100
全国社会保障基金理事会转持二户	国有法人	2.22	131,820,000	0	0
中国保利集团公司	国有法人	1.95	115,859,735	105,099,495	0
博时价值增长证券投资基金	其他	1.34	80,000,000	0	0
中国人寿保险股份有限公司一分红 —个人分红—005L—FH002 沪	其他	1.28	75,882,092	0	0
国信证券股份有限公司	其他	1.14	67,600,000	0	0
百年化妆护理品有限公司	境内非国有法人	0.89	53,232,399	0	0
张克强	境内自然人	0.83	49,515,141	0	0
朱前记	境内自然人	0.80	47,878,656	0	0

前十名无限售条件股东持股情况		
股东名称	期末持有无限售条件 股份的数量	股份种类
保利南方集团有限公司	2,506,597,041	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	133,046,000	人民币普通股
全国社会保障基金理事会转持二户	131,820,000	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	80,000,000	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司一分红—个人分红—005L—FH002 沪	75,882,092	人民币普通股
国信证券股份有限公司	67,600,000	人民币普通股
百年化妆护理品有限公司	53,232,399	人民币普通股
张克强	49,515,141	人民币普通股
朱前记	47,878,656	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	46,848,769	人民币普通股
<b>上述股东关联 关系或一致行 动的说明</b>	本公司第四大股东中国保利集团公司持有本公司第一大股东保利南方集团有限公司 100%的股权；本公司第九大股东张克强持有本公司第二大股东广东华美国际投资集团有限公司 90%的股权；未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其它股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。	

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序 号	有限售条件 股东名称	持有的有限售 条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易 股份数量	
1	中国保利集团公司	105,099,495	2012 年 7 月 14 日	105,099,495	2009 年非公开发 行限售 36 个月

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

保利南方集团有限公司是本公司的控股股东。中国保利集团公司持有保利南方集团有限公司 100% 股权，是本公司的实际控制人。中国保利集团公司是经国务院批准于 1993 年 2 月在保利科技有限公司基础上组建的现由国务院国有资产监督管理委员会管理的大型中央企业。

(2) 控股股东情况

单位：亿元 币种：人民币

名称	保利南方集团有限公司
法定代表人	张玲
成立日期	1992 年 7 月 9 日
注册资本	1.005
主要经营业务	房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、自有资金投资与管理、企业管理服务、批发和零售贸易（国家专营专控商品除外）

(3) 实际控制人情况

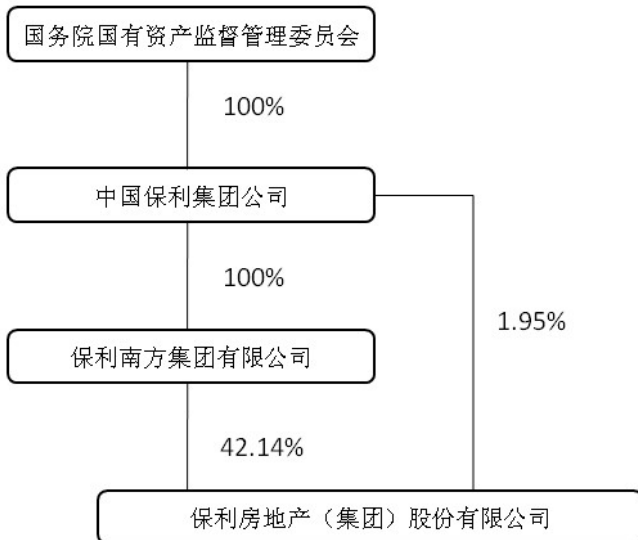
单位：亿元 币种：人民币

名称	中国保利集团公司
法定代表人	张振高
成立日期	1993 年 2 月 9 日
注册资本	15
主要经营业务	贸易、房地产、文化艺术、矿产资源开发、民爆器材生产与爆破服务等业务

(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。

(5) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截至本报告期末，公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。



## (三) “08 保利债” 债券持有人情况

报告期末债券持有人总数		367 户	
前十名“08 保利债” 债券持有人情况			
公司债券持有人名称	期末持债数量（元）	持有比例（%）	
中国人寿保险股份有限公司	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—万能保险产品	279,975,000	6.51	
新华人寿保险股份有限公司—分红—团体分红—018L—FH001 沪	230,000,000	5.35	
中英人寿保险有限公司	210,000,000	4.88	
中国平安保险（集团）股份有限公司	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	
嘉禾人寿保险股份有限公司—万能—一个险万能	150,000,000	3.49	
长城人寿保险股份有限公司—自有资金	150,000,000	3.49	

## 五、董事、监事和高级管理人员

## (一) 董事、监事、高级管理人员情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
宋广菊	董事长	女	51	2010年5月31日~ 2012年3月9日	9,100,000	11,830,000	注1	236	否
张振高	董事	男	49	2009年3月10日~ 2012年3月9日	0	0		—	是
王小朝	董事	男	58	2009年3月10日~ 2012年3月9日	10,545,600	13,709,280	注1	—	是
彭碧宏	董事	男	48	2011年7月26日~ 2012年3月9日	—	0	注3	—	是
张玲	董事	男	57	2009年3月10日~ 2012年3月9日	5,171,123	6,512,460	注1、 注2	—	是
朱铭新	董事	男	43	2011年3月22日~ 2012年3月9日	0	0		205	否
	总经理			2010年5月31日~ 2012年3月9日					
魏明海	独立董事	男	47	2009年3月10日~ 2012年3月9日	0	0		6	否
张恒山	独立董事	男	57	2010年3月2日~ 2012年3月9日	0	0		6	否
张礼卿	独立董事	男	48	2011年3月22日~ 2012年3月9日	—	0	注3	4	否
陈凯	监事会主席	男	57	2009年3月10日~ 2012年3月9日	6,170,000	7,600,000	注1、 注2	192	否
刘军才	监事	男	46	2009年3月10日~ 2012年3月9日	0	0		—	是
余波	职工监事	男	39	2011年10月31日~ 2012年3月9日	—	0	注3	30	否

张曦	副总经理兼财务总监	男	49	2010年12月21日~ 2012年3月9日	0	0		185	否
刘平	副总经理	男	43	2009年3月10日~ 2012年3月9日	3,131,063	4,070,382	注1	183	否
余英	副总经理	男	49	2009年3月10日~ 2012年3月9日	0	0		180	否
陈冬桔	副总经理	女	47	2009年3月10日~ 2012年3月9日	0	0		180	否
王健	副总经理	男	39	2009年3月10日~ 2012年3月9日	0	0		176	否
胡在新	副总经理	男	42	2009年3月10日~ 2012年3月9日	0	0		176	否
吴章焰	副总经理	男	39	2009年3月10日~ 2012年3月9日	0	0		176	否
岳勇坚	副总经理兼 董事会秘书	男	36	2009年3月10日~ 2012年3月9日	2,028	2,637	注1	176	否
罗峰	离任董事	男	43	2009年3月10日~ 2011年4月28日	0	-		-	是
秦荣生	离任独立董事	男	49	2009年3月10日~ 2011年3月22日	0	-		2	否
李晶	离任职工监事	女	32	2009年3月10日~ 2011年10月31日	0	0		102	否
合计	/	/	/	/	/	/	/	/	/

注1：资本公积金转增股本；

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

注3：公司董事彭碧宏先生、独立董事张礼卿先生、职工监事余波先生自任职起未持有公司股票；

注4：根据公司董事会审定的薪酬体系，宋广菊董事长2011年度的报酬总额应为236万元，但根据国务院国资委相关要求2011年度实际已领取54.9万元。

#### 董事、监事、高级管理人员的主要工作经历：

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

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

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

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

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

(6) 朱铭新先生，本公司董事总经理，兼任保利南方集团有限公司董事。历任保利科技有限公司项目经理，中国保利集团公司项目主管，保利应用技术有限责任公司总经理助理，中国保利集团公司企业

经营处处长、项目管理处处长、企业发展部主任，中国保利集团公司职工监事，执业企业法律顾问，本公司副总经理。

(7) 魏明海先生，本公司独立董事，现任中山大学副校长、教授、博士生导师，兼任中山大学产业集团董事长，中国会计学会常务理事，财政部会计准则咨询专家组成员，财政部企业内部控制标准委员会委员。

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

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

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

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

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

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

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

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

(16) 陈冬桔女士，本公司副总经理，兼任上海保利董事长，浙江保利董事长。历任本公司计划部经理、物业产权部经理、销售部经理、助理总经理。

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

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

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

(20) 岳勇坚先生，本公司副总经理兼董事会秘书。历任本公司财务管理中心业务经理、中心副总经理、中心总经理。

(二) 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	在股东单位是否领取报酬津贴
宋广菊	中国保利集团公司	党委常委	否
	保利南方集团有限公司	董事	
张振高	中国保利集团公司	董事总经理	是
王小朝	中国保利集团公司	董事	是
	保利南方集团有限公司	董事长	否
彭碧宏	中国保利集团公司	总会计师	是
张玲	保利南方集团有限公司	董事总经理	是
朱铭新	保利南方集团有限公司	董事	否

刘军才	中国保利集团公司	办公厅主任	是
-----	----------	-------	---

在其他单位任职情况：

见董事、监事、高级管理人员的主要工作经历。

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

<b>董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序</b>	董事、监事报酬由公司股东大会确定，高级管理人员报酬依据董事会审议通过的公司薪酬制度确定。
<b>董事、监事、高级管理人员报酬确定依据</b>	(1) 在本公司专职工作的董事、监事、高级管理人员的薪金标准按其在本公司实际担任的经营管理职务，参照本公司工资制度确定；(2) 不在本公司专职工作的董事（除独立董事）、监事不在本公司领取报酬和津贴，因本公司业务发生的正常工作费用，在本公司每年的董事会费或监事会费中支出，董事每年不超过 6 万元，监事每年不超过 3 万元；(3) 本公司独立董事由本公司聘任后，每年可领取 6 万元津贴，因本公司业务发生的正常工作费用，在本公司每年的董事会费中支出，每年不超过 6 万元。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

2011 年 3 月 22 日，经公司 2010 年度股东大会审议通过，同意选举朱铭新先生为公司第三届董事会董事，同意选举张礼卿先生为公司第三届董事会独立董事，任期均自 2011 年 3 月 22 日至 2012 年 3 月 9 日。秦荣生先生不再担任公司独立董事。

2011 年 4 月 28 日，因工作原因，罗峰先生申请辞去公司董事职务。根据《公司章程》的有关规定，罗峰先生的辞职自辞职报告送达公司董事会时生效。

2011 年 7 月 26 日，经公司 2011 年第二次临时股东大会审议通过，同意选举彭碧宏先生为公司第三届董事会董事，任期自 2011 年 7 月 26 日至 2012 年 3 月 9 日。

2011 年 10 月 31 日，公司职工代表大会选举余波先生担任公司职工监事，任期自 2011 年 10 月 31 日至 2012 年 3 月 9 日。李晶女士不再担任公司职工监事。

(五) 公司员工情况

在职员工总数	14,880
公司需承担费用的离退休职工人数	1
<b>专业构成</b>	
<b>专业构成类别</b>	<b>专业构成人数（人）</b>
建筑设计	574
工程管理	1,589
财务管理	532
销售管理	1,517
企业管理	312
综合管理	390
商业管理与经营	1,961
物业服务	8,005
<b>教育程度</b>	
<b>教育程度类别</b>	<b>数量（人）</b>
研究生以上	796
本科	3,049
大专及其他	11,035

六、公司治理结构

(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、上海证券交易所的有关规定，规范运作，建立健全规章制度体系，进一步完善公司治理结构。针对公司股本变动情况，修订了《公司章程》；为进一步规范公司董事会秘书选任、履职、培训和考核工作，修订了《董事会秘书工作细则》；为明确董事会薪酬与考核委员会关于公司股权激励的相关职责和工作程序，结合董事会专门委员会改选情况，修订了《董事会专门委员会工作细则》；为规范下属各合作公司资金往来，维护公司权益，控制资金风险，新制定了《合作公司资金往来管理制度》。

公司法人治理结构的实际情况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在差异。公司治理的主要方面如下：

#### 1、关于股东与股东大会

报告期内，公司共召开 1 次年度股东大会和 2 次临时股东大会。公司股东大会的召集、召开等相关程序完全符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定，有效保障公司所有股东尤其是中小股东的合法权益。在保证股东大会合法有效的前提下，公司在股东大会的时间、地点及投票方式的选择上，从股东角度出发，尽量保障股东的参会需求。股东大会严格按照相关规定审议关联交易事项，关联股东回避表决，保证公司关联交易符合公平、公正、公开、合理的原则，并及时进行信息披露。

#### 2、关于董事与董事会

报告期内，公司共召开董事会 14 次、审计委员会 7 次、提名委员会 1 次、薪酬与考核委员会 3 次和战略委员会 1 次。公司董事会、董事会专门委员会和独立董事的构成符合相关法律法规的规定，人员结构合理，决策机制科学。公司董事会的召集、召开等程序完全符合《公司章程》及《董事会议事规则》的相关规定。

公司进一步提升董事会专门委员会和独立董事的指导监督作用。一方面各委员和独立董事通过召开专题会议、开展项目实地调研和审阅公司《经营月报》等方式，密切掌握公司经营动态，不断提升决策效率和科学性；另一方面董事会专门委员会和独立董事结合宏观经济形势、行业特点和公司发展实际，重点关注公司经营策略、财务资金保障、定期报告披露、长效激励机制建立、内部控制建设等重要方面，提出专业指导意见，促进公司平稳健康发展。

同时，公司持续深化下属子公司法人治理建设，完善二级法人治理结构，新制定了《二级公司管理规定（试行）》，并针对青岛、成都、华南和江苏等地区公司的法人治理建设情况实施了专项检查，强化对治理制度建立与有效执行的持续督导，全面提升集团整体规范治理水平。

#### 3、关于监事与监事会

报告期内，公司共召开监事会 6 次，审议了公司定期报告、股票期权激励计划等重要议题。公司监事会三人，其中职工监事一名，并设置专职的监事会主席，监事会的人数和人员构成符合相关法律、法规和《公司章程》的要求。公司监事本着对股东负责的态度，勤勉尽职，积极列席公司董事会、经理办公会和月度经营形势分析会，及时掌握公司经营情况，并通过内部审计和实地调研等多种方式持续监督公司财务情况、关联交易情况和公司董事及高级管理人员履职情况等，保障公司科学决策和规范运作。

#### 4、关于信息披露与透明度

公司严格按照《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关规定，真实、准确、完整、及时、公平地开展信息披露，指定《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》为公司信息披露报纸，并结合市场关注热点，主动披露月度销售数据和获取房地产项目的最新情况，帮助投资者更好地了解公司经营情况。同时，公司不断完善投资者关系管理工作，在充分保障信息披露公平性的基础上，通过接待股东来访、接听证券热线、健全投资者关系网站等多种方式加强与投资者的沟通互动。

2011 年 6 月，在广东上市公司协会主办的“广东辖区上市公司 2010 年报业绩说明会暨投资者接待日活动”中，公司作为广东辖区 5 家投资者关系管理先进单位之一进行了管理经验分享。报告期内，公司当选广东上市公司协会副会长单位，并经广东证监局推荐，成为中国上市公司协会的发起人单位，对于提升公司资本市场参与力度、巩固良好的资本市场形象发挥了重要的积极作用。

#### 5、关于打击和防控内幕交易专项活动情况

报告期内，公司按照中国证监会广东监管局《关于开展依法打击和防控内幕交易联合专项检查工作的通知》（广东证监[2011]170 号）要求，全面开展了打击和防控内幕交易的专项自查工作。经自

查，公司《内幕信息及知情人管理制度》完善有效，公司严格按照法律法规及制度要求开展内幕信息及知情人管理，保密措施健全得当，相关登记报备工作规范有序。未发现公司内幕信息泄露、内幕信息知情人利用内幕信息违规买卖公司股票等违法违规情况。同时，公司主动在全集团内部开展防控内幕交易专项活动。专项活动分为宣传学习、落实执行、完善提升三个阶段，按照“强化宣传、完善机制、促进规范”的原则，进一步普及防控内幕交易的基础知识，提升全集团员工内幕交易防范意识，督促各单位建立和完善内幕交易防控机制，强化内幕信息及知情人管理，构建公司规范经营、合法运作的长效机制，促进公司持续稳定健康发展。

报告期内，在广东上市公司协会主办的“防控和打击内幕交易法规知识竞赛”中，公司荣获“优秀组织奖”。

## (二)董事履行职责情况

### 1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
宋广菊	否	14	5	9	0	0	否
张振高	否	14	5	9	0	0	否
王小朝	否	14	5	9	0	0	否
彭碧宏	否	6	2	4	0	0	否
张玲	否	14	5	9	0	0	否
朱铭新	否	12	3	9	0	0	否
魏明海	是	14	5	9	0	0	否
张恒山	是	14	5	9	0	0	否
张礼卿	是	12	3	9	0	0	否

年内召开董事会会议次数	14
其中：现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	9
现场结合通讯方式召开会议次数	0

### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

2011年8月5日，公司第三届董事会第十四次会议在北京市新保利大厦28楼会议室召开。针对《关于北京蓟门桥项目立项的议案》，独立董事魏明海先生表示弃权，认为该项目盈利前景一般，如有可能应争取更佳获取条件；独立董事张礼卿先生表示反对，认为该项目成本较高，盈利前景存在较大不确定性，建议公司在目前市场环境中慎重考虑。

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

### 3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司制定了《独立董事工作制度》和《独立董事年报工作制度》，对独立董事的任职条件、任职程序、行使职权原则、享有的权利、在审查关联交易中的义务、年报编制和披露过程中的责任和义务等作出了规定。按照上述工作制度的具体要求，公司独立董事认真行使公司所赋予的权利，及时了解公司的生产经营信息并适时进行项目实地考察，全面关注公司的发展状况，积极出席公司2011年召开的相关会议，对公司董事会审议的相关事项发表了独立客观的意见，忠实履行职责，充分发挥独立董事的独立作用，积极维护公司全体股东尤其是中小股东的合法权益。

## (三)公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不独立的情况。

（四）公司内部控制制度的建立健全情况  
 详见《保利房地产（集团）股份有限公司内部控制自我评价报告》

（五）公司披露内部控制的相关报告：

- 1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：是
- 2、公司是否披露审计机构出具的财务报告内部控制审计报告：否
- 3、公司是否披露社会责任报告：是

上述报告的披露网址：[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

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

## 七、股东大会情况简介

（一）年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2010 年度 股东大会	2011 年 3 月 22 日	《中国证券报》、《上海证券报》、 《证券时报》	2011 年 3 月 23 日

（二）临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2011 年第一次 临时股东大会	2011 年 4 月 19 日	《中国证券报》、《上海证券报》、 《证券时报》	2011 年 4 月 20 日
2011 年第二次 临时股东大会	2011 年 7 月 26 日	《中国证券报》、《上海证券报》、 《证券时报》	2011 年 7 月 27 日

## 八、董事会报告

（一）管理层讨论与分析

### 1、市场形势分析

2011 年，国内房地产调控持续收紧。一方面，通过限购、限价、开征房地产税、取消房产交易税收优惠等方式抑制投机和投资需求，延缓改善性需求，下半年首次购房贷款利率的上浮更是压制了部分刚性购房需求；另一方面，通过 6 次上调存款准备金率、3 次加息收紧货币政策，严控房地产开发信贷规模，收紧房地产企业资金链，行业政策环境日趋严峻。

受政策调控影响，2011 年房地产市场出现一定调整，过热势头得以遏制。全年商品房销售面积和金额分别为 10.99 亿平方米和 5.91 万亿元，同比保持小幅增长，但增速较 2010 年回落超过 5 个百分点且呈逐季放缓趋势，其中 2011 年四季度销售面积同比下降近 7 个百分点。房价在市场持续调控的情况下开始松动。2011 年 12 月，全国 70 大中城市新建商品住宅价格环比回落的城市由年初的 3 个增加至 52 个。在销售和资金回笼速度趋缓、开发贷款总量同比大幅下降等因素综合影响下，房地产企业资金日趋紧张，投资热情减退，全年土地购置面积同比增速大幅回落 23 个百分点至 2.6%。

随着调控政策的持续深入，行业调控效果已逐步显现，房地产市场正朝着政府调控预期的方向发展。公司认为本轮调控的根本目的是抑制投机，促使房地产市场回归刚性居住需求和合理投资需求，促进行业的长远健康发展。

2011 年末至 2012 年“两会”期间，政府进一步明确了房地产调控决心，强调调控政策不放松。因此，公司认为 2012 年国内房地产调控不会转向，货币政策将稳中有松；在政府对普通住宅、保障性住房、首次购房需求支持政策的刺激下，中小户型的刚需产品仍将作为市场成交的主流，并将成为房地产市场平稳发展的主要支撑。同时，政府为保持经济增长而对调控政策进行微调，将成为影响市场走向的不确定性因素之一，购房者将在多变的政策环境中出现观望和反复，这些因素都将导致 2012 年的房地产市场呈现波动调整格局。

## 2、报告期内经营情况回顾

报告期内，面对复杂多变的市场形势，公司准确把握市场脉搏，坚持快速周转、以中小户型普通住宅开发为主的经营策略，取得了良好的经营业绩。

(1) 以中小户型普通住宅迎合市场，实现销售业绩稳步增长。报告期内，公司商品房销售中住宅占比达 78%，其中 144 平方米以下的普通住宅成交套数占比达 90%。公司产品锁定主流刚性需求、适销对路，获得了市场的高度认可，全年实现销售签约金额 732.42 亿元，同比增长 10.69%，销售签约面积达 650.29 万平方米，年销售去化率超 68%。

同时，公司规模化经营效益持续显现，市场份额稳步提升。2011 年，公司在广州地区销售额首次突破百亿元，在成都、佛山、北京、上海、天津等 5 个城市的销售额均超过 50 亿元；公司已进驻城市的市场占有率为 4.7%，其中当地市场占有率进入前三名的城市达 15 个。

(2) 降本增效，持续提升盈利水平。报告期内，公司深入推进降本增效，继续保持良好的成本费用控制能力，将管理费用和销售费用占营业收入的比例控制在 1.6%和 2.7%的较低水平；房地产结算收入 451.32 亿元，同比增长 30.06%，结算毛利率 36.17%，同比回升 2.95 个百分点；全年实现营业收入 470.36 亿元，实现净利润 65.31 亿元，同比分别增长 31.04%和 32.74%。

(3) 等量拓展，稳步扩大经营规模。报告期内，公司坚持等量拓展原则，进一步完善区域布局，适时补充公司发展所必需的项目资源。全年新进入合肥、郑州、石家庄、慈溪、德阳、通化等 6 个城市，新项目拓展 23 个，新增规划容积率面积 933 万平方米，新增权益容积率面积 677 万平方米，新拓展项目平均楼面地价 2582 元/平方米。

(4) 资金收支平衡，财务状况稳健。报告期内，公司完成房地产直接投资 647 亿元，实现销售回笼 660 亿元，新增借款 369 亿元，期末货币资金余额 181.5 亿元，资金收支实现良好平衡。报告期末，公司资产负债率为 78.43%，较 2010 年下降了 0.55 个百分点；期末负债总额 1529.50 亿元，其中预收账款 709.28 亿元，扣除预收账款后，其他负债占总资产的比例为 42.06%，较 2010 年降低了 3.08 个百分点。同时，公司负债结构合理，一年内到期的有息负债仅为 139.25 亿元，占有息负债的 20.42%，财务稳健，短期偿债压力较小。

(5) 商业地产租售并举，助力公司业绩提升。报告期内，公司抓住商业地产在市场调控中的销售机遇，实现商业物业销售签约额逾 150 亿元；同时公司商业物业经营初具规模，全年共实现物业租赁、展览服务、商场和酒店经营等收入超 8 亿元。截至报告期末，公司已拥有广州保利中心、广州保利中环广场、佛山保利水城、佛山保利洲际酒店、成都保利皇冠酒店、广州保利世贸中心等大型商业体投入运营，实际运营面积超 50 万平方米，为实现公司住宅开发与商业地产运营双轮驱动奠定了坚实的基础。

(6) 品牌价值持续提升，巩固行业龙头地位。2011 年，公司积极投身保障房建设，注重同客户、股东、员工、合作伙伴等利益相关方共同成长，切实履行央企社会责任，赢得了社会的好评，“保利地产”品牌价值大幅提升至 184.59 亿元，较上年度增长 34.85%，蝉联房地产行业领导公司品牌。同时，公司再度蝉联沪深房地产上市公司综合实力、财富创造能力、投资价值 TOP10 第二名，荣获“2011 中国主板上市公司最佳董事会（50 强）”等荣誉，进一步巩固行业龙头地位。

(7) 建立长效激励机制，完善治理结构。报告期内，公司启动了股票期权激励计划，通过向部分董事、高级管理人员和核心管理、技术人才授予股票期权，进一步完善公司法人治理结构，建立健全公司长效激励机制，帮助公司管理层平衡公司发展过程中的短期目标与长期目标，吸引和保留优秀人才，激励持续价值的创造，促进公司长期健康发展。

## 3、公司面临的困难与挑战



截至报告期末，公司已成为覆盖国内 39 个大中型城市、总资产近 2000 亿元、年销售签约额超 700 亿元的大型房地产集团，如何及时准确地把握行业发展规律和节奏，保持企业持续平稳发展，是公司在未来发展中的关注重点。

伴随行业调控的持续深入，行业政策和市场环境等外部因素的不确定性显著提升，加剧了公司发展面临的困难和挑战：一方面，短期内房地产市场在调控影响下，频繁的波动调整将成常态，加大了公司准确把握经营节奏、实现持续快速发展的难度；另一方面，土地和资金等主要生产资料的配置受到日益频繁的政策干预，预期不明朗、市场不确定，增加了企业合理安排经营计划、保持可持续发展的难度，不利于公司充分发挥自身竞争优势做大做强。

面对上述困难和挑战，公司将采取如下措施确保持续平稳发展：

(1) 继续坚持以普通住宅开发为主，进一步提高中小户型比例和产品性价比，抢占刚需市场，扩大销售规模；

(2) 坚持快速周转策略，加快资金回笼速度，同时充分发挥银行信贷和房地产基金等多元化融资优势，拓宽资金来源；

(3) 抓住市场机遇进一步优化拓展项目的产品和区域结构。

#### 4、财务状况分析

##### (1) 主要财务状况、经营成果指标比较情况

(单位：万元)

项目	期末数	期初数	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
应收账款	105,764.50	58,717.99	47,046.51	80.12	结转收入增加
存货	15,210,744.39	10,989,814.22	4,220,930.17	38.41	加大项目投入和项目拓展，经营规模扩大
固定资产	93,980.16	32,294.45	61,685.71	191.01	成都保利皇冠酒店等自营物业投入使用增加
应付账款	954,492.01	420,951.37	533,540.64	126.75	房地产预提成本和费用增加
预收账款	7,092,822.63	5,154,432.85	1,938,389.78	37.61	房地产销售增加，相应预收房款增加
应交税费	-395,192.55	-147,809.11	-247,383.44	-167.37	房款回笼增加，相应预缴营业税、企业所得税、土地增值税等增加
短期借款	212,340.00	45,000.00	167,340.00	371.87	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	1,180,203.07	688,380.00	491,823.07	71.45	
长期借款	4,997,978.61	4,702,937.84	295,040.77	6.27	
少数股东权益	680,674.92	231,104.07	449,570.85	194.53	子公司少数股东增资及合作公司增加
项目	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
营业收入	4,703,622.22	3,589,411.76	1,114,210.46	31.04	房地产竣工交楼面积增加及其他业务增长
营业税金及附加	507,337.82	358,421.08	148,916.74	41.55	营业收入增长，相应营业税、土地增值税等税金增加
销售费用	125,253.27	80,283.69	44,969.58	56.01	在售项目和销售额增长，相应销售代理费、广告费等费用增加
管理费用	75,033.47	57,253.90	17,779.57	31.05	经营规模扩大、在建项目增加，相应人员薪酬、办公等成本增长
财务费用	39,027.41	-10,241.63	49,269.04	481.07	不符合资本化条件的借款利息增加

营业外收入	15,407.05	3,020.68	12,386.37	410.05	取得的违约收入增加
所得税费用	270,689.16	189,929.65	80,759.51	42.52	公司利润总额增长，相应所得税费用增长
少数股东损益	83,625.45	58,529.41	25,096.04	42.88	本期合作项目结转利润较多

(2) 现金流量比较情况：

(单位：万元)

项目	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	-792,190.75	-2,236,989.59	1,444,798.84	64.59	房款回笼增加、地价支出减少
投资活动产生的现金流量净额	-44,784.60	-185,734.88	140,950.28	75.89	对外投资及取得子公司支付的现金减少
筹资活动产生的现金流量净额	739,342.20	2,813,264.72	-2,073,922.52	-73.72	净增加银行借款减少

(3) 主要供应商、客户情况

(单位：元)

前五名供应商金额合计	476,830,425.73	占采购总额比重	13.01%
前五名销售客户销售金额合计	1,214,349,488.00	占销售总额比重	2.58%

(4) 主要控股公司的经营情况及业绩

(单位：万元)

公司名称（均包含下属项目公司）	主要产品或服务	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
保利（北京）房地产开发有限公司	北京保利西山林语等	房地产开发	30,000.00	1,776,902.39	284,481.39	91,663.73
上海保利建锦房地产有限公司	上海保利林语溪等		5,000.00	1,338,750.80	147,230.40	80,208.78
保利（成都）实业有限公司	成都保利公园198、成都保利花园一期、成都保利金香槟等		20,000.00	1,527,234.98	169,380.91	73,873.03
保利广州房地产开发有限公司	广州保利心语花园、广州保利V座等		2,000.00	675,029.75	184,552.03	70,912.91
保利华南实业有限公司	南海保利花园、顺德保利百合花园等		10,000.00	1,544,042.26	176,652.29	59,324.45
保利（重庆）投资实业有限公司	重庆保利江上明珠、重庆保利心语、重庆保利康桥等		10,000.00	1,065,317.86	123,782.98	40,928.21

(5) 总体财务状况分析

报告期内，公司资产规模实现了稳健较快增长。截至 2011 年末，公司总资产达 1950.15 亿元，较年初增加 427 亿元，增幅达 28.02%。各区域子公司规模实力逐步增强，广州、上海、北京、成都、佛山、天津、浙江、江苏、重庆和武汉 10 个区域子公司的总资产规模均超过 100 亿元，较上年增加 5 个区域。

报告期内，公司经济效益保持快速增长，盈利能力进一步提升。2011 年公司实现营业收入 470.36 亿元，同比增长 31.04%；实现利润总额 100.74 亿元，同比增长 36.05%，首次突破 100 亿元；实现归属于母公司所有者的净利润 65.31 亿元，同比增长 32.74%，为股东创造了较好的回报。2011 年公司毛利率、净资产收益率等盈利能力指标均保持较高水平，且相比上年有较大幅度的提升，其中毛利率为 37.20%，同比提高 3.08 个百分点；净资产收益率（加权平均）为 20.20%，同比提高 2.18 个百分点。

报告期内，公司资金收支平衡，负债比率有所下降，抗风险能力进一步提升。2011 年，在严峻的市场销售环境中，公司仍取得了较好的销售及回笼成绩，全年实现销售回笼资金 660 亿元，同比增长 15.65%，较好地满足了公司经营发展的资金需求。同时在信贷紧缩、房地产行业融资环境日趋严峻的

情况下，公司凭借规模实力与良好信誉，全年新增借款 369 亿元，偿还借款 278 亿元，有效补充了公司经营资金需求，优化了债务结构。截至 2011 年末，公司资产负债率为 78.43%，较年初下降 0.55 个百分点；扣除预收账款后，其他负债占总资产的比例为 42.06%，相比年初下降 3.08 个百分点，公司财务状况的稳健程度明显提升。

5、公司 2011 年度房地产项目汇总表

(单位：平方米)

序号	项目名称	项目位置	类别	状态	公司权益	计划投资(万元)	占地面积	总建筑面积	容积率	2011年新开工面积	2011年竣工面积	累计开工	累计竣工	本年签约面积
1	广州保利V座	广州市珠江新城洗村路中段	写字楼	在建	51.00%	102345	12882	204959	148851	0	80494	204959	80494	17307
2	广州保利克洛维广场	广州市珠江新城华强路东段	写字楼	在建	51.00%	191392	19276	260200	192560	0	0	76979	0	47648
3	广州保利中环广场	广州市越秀区建设中马路2、4号	综合	在建	100.00%	179971	25181	286700	213081	0	76324	286700	169528	0
4	广州保利中汇广场	广州市天河区林和西路	综合	在建	60.00%	94662	10217	122563	97128	0	0	122563	0	58000
5	广州保利中宇广场	广州市天河区天河北路628号	综合	在建	100.00%	48560	11417	73878	54032	0	73878	73878	73878	387
6	广州保利中辰广场	广州市天河区龙口西路3号	综合	在建	51.00%	57750	8682	79454	66983	0	0	79454	0	17784
7	广州保利香雪山	广州市萝岗区科学城西环路	住宅	在建	100.00%	204566	224125	282563	224125	0	49931	282563	282563	1421
8	广州保利总部基地项目	广州市萝岗区科学城育星路	综合	在建	100.00%	47439	34678	89270	66829	89270	0	89270	0	0
9	广州保利世界贸易中心	广州市海珠区琶洲会展中心南侧	综合	在建	51.00%	390549	118613	537099	371805	0	0	507311	382296	53886
10	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	在建	80.00%	1575321	288129	1509513	1042041	0	0	329902	0	0
11	广州西海岸(含原星海花园)	广州市白云区金沙洲彩滨北路	住宅	在建	100.00%	1009049	204961	926438	727482	579663	0	885350	0	149721
12	广州保利春天里	广州市白云区金沙洲悦峰一街	住宅	在建	100.00%	26645	18055	39834	32499	0	39834	39834	39834	208
13	广州保利白云新城项目	广州市白云区云城东路	住宅	拟建	51.00%	490078	66483	223526	175631	0	0	0	0	0
14	广州保利紫薇花园	广州市白云区汇侨中路	住宅	在建	50.00%	52294	60396	142338	120882	0	0	142338	129774	497
15	广州保利公园九里(原芳村项目)	广州市荔湾区旧龙溪路高尔夫球场D、E地块	住宅	在建	100.00%	354508	103566	393125	281965	41112	0	41112	0	7663
16	广州保利芳村G地块*	广州市荔湾区旧龙溪路高尔夫球场G地块	住宅	拟建	100.00%	177494	63906	249740	178937	0	0	0	0	0
17	广州保利公馆2010	广州市番禺区石楼镇亚冠街1号	住宅	在建	100.00%	80234	64955	171321	116919	0	92000	171321	171321	308
18	广州保利香槟公馆	广州市番禺区市良路	住宅	在建	100.00%	46278	22978	72964	50552	72964	0	72964	0	5500
19	广州增城保利东江首府	广州市增城市新塘镇新塘大道东	住宅	在建	100.00%	641977	312365	838387	687203	234186	0	430561	0	57589
20	广州保利中达广场	广州市天河区珠江新城兴民路221号	综合	在建	100.00%	137015		157630	108690	157630	0	157630	0	
21	上海保利香槟花园	上海市杨浦区扬州路江浦路	住宅	在建	76.60%	110521	37279	136221	112244	0	0	27516	27516	33
22	上海保利海上五月花	上海市嘉定区永靖路899弄	住宅	在建	100.00%	201491	234952	393232	321118	3719	30309	339261	325713	5305
23	上海保利梧桐语	上海市嘉定区和政路	住宅	在建	100.00%	89146	39106	80317	67312	0	0	80317	0	6017
24	上海保利叶上海	上海市宝山区菊太路1198弄	住宅	在建	100.00%	642654	408374	704113	561069	24798	40031	652227	401873	57209
25	上海保利叶语	上海市宝山区宝菊路22弄	住宅	在建	100.00%	365002	241796	486361	403913	87892	0	461913	0	173429
26	上海保利大场镇项目*	上海市宝山区大场镇	住宅	在建	100.00%	481727	98805	238155	197610	49223	0	49223	0	0
27	上海保利林语溪	上海市浦东新区秀沿西路68弄	住宅	在建	100.00%	170315	120573	193388	144688	0	193388	193388	193388	181
28	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	100.00%	651254	37015	136836	88836	0	0	0	0	0
29	上海保利蔚蓝林语(原临港新城项目)	上海市浦东新区临港新城中心区一期建设区	住宅	在建	100.00%	252409	141692	176587	141692	173097	0	173097	0	0
30	上海保利茉莉公馆	上海市浦江镇中心河以南C1-1、2和A3地块	住宅	在建	100.00%	475113	199334	274056	242867	100870	0	100870	0	6687
31	上海保利马桥项目*	上海市闵行区马桥旗忠基地	住宅	拟建	100.00%	109756	64654	196269	155170	0	0	0	0	0

32	上海保利马桥动迁房项目*	上海市闵行区马桥基地	住宅	拟建	100.00%	60800	42109	110165	84218	0	0	0	0	0
33	北京保利西山林语	北京市海淀区黑龙潭路	住宅	在建	100.00%	357446	639732	597020	442977	0	0	507123	498361	65296
34	北京保利花园	北京市密云县阳光街	住宅	在建	100.00%	137057	178099	349037	315580	111180	141642	349037	178158	178200
35	北京保利嘉园	北京市朝阳区常营乡朝阳北路	住宅	在建	100.00%	201484	118212	399498	368849	0	24992	399498	399498	3182
36	北京保利东郡	北京市朝阳区石佛营里东路	住宅	在建	100.00%	430882	46188	172689	129326	31714	0	172689	0	21530
37	北京保利中央公园（含国际广场）	北京市朝阳区阜安路	综合	在建	100.00%	854599	95018	390260	280790	204392	0	204392	0	39385
38	北京保利茉莉公馆	北京市大兴区兴华大街	住宅	在建	100.00%	283547	89248	284883	224883	5343	112155	284883	112155	16546
39	北京保利新茉莉公馆（原生物医药基地项目）	北京市大兴区地铁4号线天宫院站	住宅	在建	100.00%	538925	156018	505907	404907	43694	0	43694	0	0
40	北京保利罗兰香谷（原沙河项目）	北京市昌平区沙阳路南	住宅	在建	90.00%	144368	57753	145057	115506	145057	0	145057	0	7711
41	北京保利沙河经适房项目	北京市昌平区新城5-1街区沙阳路	住宅	拟建	85.00%	41619	40239	118900	103957	0	0	0	0	0
42	北京保利垄上	北京市昌平区立汤路9号	住宅	在建	85.00%	219466	536015	331361	228235	0	0	331361	323113	21450
43	佛山保利香槟花园	佛山市禅城区张槎镇轻工路	住宅	在建	100.00%	161904	95298	353406	266111	127915	0	353406	0	77165
44	佛山保利紫山花园（原保利拉菲）	佛山市南海区里水镇	综合	拟建	60.00%	180708	273333	457129	347133	0	0	0	0	0
45	佛山保利东湖林语	佛山市南海区狮山镇禅炭路	住宅	在建	100.00%	154169	117117	416401	327928	212470	33234	416401	33234	91888
46	佛山保利大沥项目*	佛山市南海区大沥镇广佛国际商贸城中心区	住宅	拟建	60.00%	445416	170642	812537	614311	0	0	0	0	0
47	佛山保利东湾一期	佛山市东平新城文德路	综合	在建	100.00%	494468	127701	709207	509312	75490	0	75490	0	0
	佛山保利东湾二期	佛山市东平新城裕和路	综合	在建	100.00%	503981	128158	722851	553197	229841	0	321118	0	89315
48	佛山保利外滩一号	佛山市顺德区容桂外环路2号	住宅	在建	100.00%	211317	120536	391943	325447	295084	0	391943	0	51775
49	佛山保利中环	佛山市顺德区大良街道顺德新城	综合	在建	51.00%	562487	228230	1081125	816227	185307	0	185307	0	165000
50	顺德保利百合花园	佛山市顺德区容桂文海西路8号	住宅	在建	100.00%	94310	51809	277656	233140	0	146702	277656	277656	19758
51	佛山保利拉菲*	佛山市顺德区乐从南区	住宅	在建	100.00%	137104	47014	189185	141042	94670	0	94670	0	0
52	阳江保利罗兰香谷	阳江市江城区江朗大道48号	住宅	在建	100.00%	88777	209102	321503	273217	205348	105833	321503	198833	67050
53	阳江保利银滩项目	阳江市海陵岛南海一号馆侧十里银滩	综合	在建	100.00%	356787	1623897	829417	665416	153625	42831	153625	42831	66113
54	东莞保利红珊瑚	东莞市松山湖开发区新城路	住宅	拟建	100.00%	170826	121862	256568	212040	0	0	0	0	0
55	东莞保利樟木头项目*	东莞市樟木头镇樟洋社区	住宅	拟建	80.00%	273169	332762	625437	465435	0	0	0	0	0
56	中山保利林语	中山市火炬开发区神涌村	住宅	拟建	51.00%	396560	461944	1105014	747513	0	0	0	0	0
57	中山保利一方城（原港口镇项目）	中山市港口大道	住宅	拟建	100.00%	538606	425590	1536289	1358012	0	0	0	0	0
58	珠海保利香槟国际（原金湾项目）	珠海市金湾区机场东路	住宅	在建	100.00%	231759	109941	448550	329822	183107	0	183107	0	5097
59	福州保利香槟国际	福州市晋安区塔头路	住宅	在建	40.00%	591267	213068	855377	703124	196487	0	196487	0	23877
60	厦门保利海上五月花	厦门市集美区英环路	住宅	在建	50.00%	224613	143976	445166	339490	236194	0	236194	0	32775
61	杭州保利东湾	杭州市下沙区20号大街	综合	在建	100.00%	589367	289666	885206	685457	140266	176416	885206	469866	189175
62	杭州保利江语海	杭州市下沙区6号大街	住宅	在建	100.00%	165127	52655	180858	136903	0	0	180858	0	43239
63	杭州保利玫瑰湾	杭州市下沙区15号大街	住宅	在建	100.00%	138915	51228	169264	128070	169264	0	169264	0	1550
64	杭州保利城市果岭（原下沙42#地块）	杭州市下沙区大学城	住宅	在建	100.00%	129936	46063	195990	138189	93816	0	93816	0	0
65	杭州保利香槟国际	杭州市拱墅区申花路789号	住宅	在建	100.00%	86636	20454	69742	53180	69742	0	69742	0	22356
66	杭州保利霞飞郡（原萧山项目）	杭州市萧山区市北西部区块	住宅	在建	100.00%	214628	66920	198323	142378	146874	0	146874	0	0
67	绍兴保利湖畔林语（原柯桥项目）	绍兴市柯桥主城区西面	住宅	在建	100.00%	172835	129110	209856	142021	23922	0	23922	0	0

68	嘉兴保利西塘樾（原西塘项目）	嘉兴市嘉善县西塘古镇东南端	住宅	在建	70.00%	43279	99721	125089	99721	70441	0	70441	0	0
69	浙江保利慈溪项目*	慈溪市城西休闲娱乐商务区	综合	拟建	100.00%	562435	293693	733812	595987	0	0	0	0	0
70	南京保利香槟国际	南京市建邺区金沙江东街	住宅	在建	100.00%	279069	95805	262854	210770	0	0	262854	0	65695
71	南京保利紫晶山	南京市栖霞区仙林大道	住宅	在建	51.00%	298329	214444	361728	257302	246227	0	361728	0	93991
72	南京保利罗兰香谷	南京市栖霞区仙林湖公园以北	住宅	在建	100.00%	171826	75467	222251	166026	102932	0	102932	0	24662
73	南京保利梧桐语（原江宁项目）	南京市江宁区科学园学十三路以东	住宅	在建	51.00%	248244	155879	424449	327345	25566	0	25566	0	17783
74	无锡保利香槟国际	无锡市滨湖区蠡湖大道	住宅	在建	100.00%	270094	149945	354527	269901	100735	0	166790	0	27447
75	南通保利香槟国际	南通市港闸区城闸新路	住宅	在建	100.00%	325405	180877	567450	451650	114608	0	114608	0	16201
76	连云港保利海上五月花	连云港市连云区平山北路	住宅	在建	100.00%	132597	145036	377685	319079	45434	0	45434	0	15766
77	江苏保利常州项目	常州市钟楼区银杏路	住宅	拟建	100.00%	143047	96780	281077	212916	0	0	0	0	0
78	合肥保利香槟国际（原政务区项目）*	合肥市政务区科学大道	住宅	拟建	75.99%	346919	181900	652952	495061	0	0	0	0	0
79	合肥保利滨湖新区项目*	合肥市滨湖新区杭州路与四川路交口西南角	住宅	拟建	75.99%	288472	114300	533950	400050	0	0	0	0	0
80	天津保利上河雅颂	天津市武清区泉发路	住宅	在建	100.00%	415444	304598	919884	757450	312482	266848	919884	530660	137772
81	天津保利海棠湾	天津市武清区雍阳西道	住宅	在建	100.00%	190500	154281	372928	277706	372928	0	372928	0	45496
82	天津保利香槟国际	天津市和平区和平路	住宅	在建	100.00%	99809	14268	95331	71341	0	0	95331	0	13597
83	天津保利大都会	天津市和平区荣业大街76号	综合	在建	50.00%	1039657	91569	879510	659400	115353	0	356600	0	91919
84	天津保利玫瑰湾	天津市东丽区昆仑路	综合	在建	100.00%	508328	247357	706482	582232	275217	0	528845	0	86209
85	天津保利棉二项目*	天津市河西区解放南路与湘江道交口	综合	拟建	51.00%	536678	111446	399380	320000	0	0	0	0	0
86	包头保利花园	包头市青山区青东路	住宅	在建	55.00%	288705	508362	1088410	926591	117970	218739	973154	834923	104967
87	包头保利百合花园	包头市东河区东河槽东路（区政府北）	住宅	在建	55.00%	47937	130225	224566	212566	34901	0	138561	103660	32463
88	包头保利南海公园	包头市东河区包伊公路南侧	住宅	拟建	55.00%	93700	409037	168698	168698	0	0	0	0	0
89	包头保利拉菲公馆	包头市昆区黄河路	住宅	在建	55.00%	227342	254251	637492	590478	299529	280366	579895	280366	171381
90	包头保利香槟花园*（原昆河项目）	包头市昆区昆河东路	住宅	拟建	55.00%	59049	68925	170090	158528	0	0	0	0	0
91	石家庄保利项目*	石家庄市长安区金石化肥厂	综合	拟建	90.00%	628631	304248	1285180	1072181	0	0	0	0	0
92	青岛保利百合花园	青岛市四方区金华支路	住宅	在建	100.00%	114560	68128	232174	204385	0	136570	232174	232174	939
93	青岛保利百合花园西区	青岛市四方区金沙路	住宅	在建	100.00%	81743	48437	177998	154030	0	0	177998	0	19956
94	青岛保利里院里	青岛市四方区嘉定路	住宅	在建	100.00%	156972	78020	273882	210653	113812	0	222818	0	75447
95	青岛保利香槟国际*	青岛市四方区瑞海北路17号	住宅	拟建	100.00%	159961	84127	238641	184637	0	0	0	0	0
96	青岛保利海上罗兰	青岛胶南市滨海大道1399号	住宅	在建	100.00%	321698	398729	681173	560134	175935	0	175935	0	65811
97	沈阳保利花园	沈阳市东陵区东陵路29号	住宅	在建	60.00%	262250	578153	1048738	1002047	0	174456	1048738	975557	11818
98	沈阳保利上林湾	沈阳市白山路172号	住宅	在建	92.00%	193647	292429	562313	517225	152990	10805	559060	398070	89284
99	沈阳保利十二橡树庄园	沈阳市东陵区棋盘山沈棋路	住宅	在建	100.00%	100133	245589	164814	101522	0	60899	102483	91759	15804
100	沈阳保利心语花园	沈阳市铁西区重工街熊家岗路28号	住宅	在建	100.00%	241175	320000	719400	640000	160666	103709	625606	271805	176241
101	沈阳保利康桥	沈阳市沈河区浑河北岸五里河公园内	住宅	在建	92.00%	67612	31951	138110	111829	138110	0	138110	0	8356
102	沈阳保利溪湖林语	沈阳市皇姑区黄河北大街	住宅	在建	92.00%	323247	475287	931978	858216	226250	126200	377850	126200	114281
103	沈阳保利海上五月花	沈阳市沈河区东陵西路29号	住宅	在建	60.00%	265265	390000	530200	507000	97210	0	97210	0	57223
104	丹东保利锦江林语	丹东市振兴区宾馆路	住宅	在建	46.92%	141375	457276	546931	525895	56811	82150	173258	142270	49847
105	营口保利香槟花园	辽宁省营口市老边区盼盼路	住宅	在建	95.00%	299127	330062	1155217	1155217	117043	0	117043	0	36774

106	大连保利西海岸	大连市旅顺口区滨港路	住宅	在建	100.00%	76814	41021	206985	187780	112716	0	206985	0	70658
107	大连保利西山林语*	大连市甘井子区红旗街道湾家村	住宅	拟建	50.00%	329419	171844	404322	309317	0	0	0	0	0
108	长春保利香槟花园	长春市净月区临河街	住宅	在建	100.00%	138132	168069	315030	268910	196803	0	196803	0	22448
109	长春保利净月项目	长春市净月开发区内梧桐街	综合	拟建	100.00%	43473	228096	250906	250906	0	0	0	0	0
110	长春惠斯勒小镇	长春市净月区净月大街轻轨农博园站	住宅	在建	50.00%	360000	399715	589762	484714	65526	0	132958	0	44548
111	长春保利罗兰香谷	长春市高新区硅谷大街	住宅	在建	80.00%	205137	422808	619328	530875	0	0	601849	377400	7908
112	长春保利百合香湾	长春市二道区远达大街	住宅	在建	100.00%	165922	214481	504672	444359	0	134790	504672	134790	197534
113	长春保利林语	长春市南关区前进大街	住宅	在建	100.00%	233716	278255	349690	294351	77950	59709	232055	59709	73333
114	长春保利拉菲公馆（原散热厂项目）	长春市绿园区振兴路东侧	住宅	拟建	100.00%	181008	157891	385830	378973	0	0	0	0	0
115	吉林保利通化项目*	通化市王八脖子遗址南侧	住宅	拟建	80.00%	167627	297552	462458	453321	0	0	0	0	0
116	武汉保利十二橡树庄园	武汉市洪山东湖开发区民族大道	住宅	在建	100.00%	119698	490612	246372	193951	0	26487	226914	192609	15273
117	武汉保利心语	武汉市洪山东湖开发区光谷大道	住宅	在建	100.00%	282217	424773	752882	651437	0	0	631958	489453	57381
118	武汉保利拉菲	武汉市洪山区雄楚大街	住宅	在建	100.00%	138126	93196	282960	260948	157692	0	157692	0	52103
119	武汉保利中央公馆	武汉市洪山区南湖路中段	住宅	在建	51.00%	350408	203045	663454	601852	186979	0	186979	0	70811
120	武汉保利公园九里*（原红旗村项目）	武汉市洪山区红旗村	住宅	拟建	50.00%	554499	248437	1016191	870626	0	0	0	0	0
121	武汉保利马湖项目	武汉市洪山东湖开发区南湖大道	住宅	在建	100.00%	351988	199950	676763	613156	296516	0	296516	0	122010
122	武汉保利圆梦城	武汉阳逻经济开发区圆梦路	住宅	在建	70.00%	488777	711187	2158952	1914531	152506	0	462525	161097	46139
123	武汉保利海上五月花	武汉市江夏区江夏大道88号	住宅	在建	100.00%	153759	209339	517098	441374	82117	58291	279107	58291	133602
124	武汉保利香槟国际	武汉市硚口区解放大道	住宅	在建	88.00%	148358	51440	221697	205760	160437	0	160437	0	16605
125	黄冈保利壹号公馆	黄冈市黄州区东门路	住宅	在建	100.00%	25236	33021	82507	80366	82507	0	82507	0	37703
126	长沙保利润峰云墅	长沙市天心区芙蓉南路	住宅	在建	56.00%	99729	379831	192620	144580	49040	45650	192620	139964	13419
127	长沙保利花园二期	长沙市天心区湘府路	住宅	在建	56.00%	95568	103456	251286	234706	0	201024	251286	201024	26801
128	长沙保利国际广场	长沙市天心区湘江中路	综合	在建	80.00%	555483	80259	792450	481552	484043	0	582202	0	81853
129	长沙保利麓谷林语	长沙市岳麓区桐梓坡路408号	住宅	在建	80.00%	513788	790004	1454179	1154600	525837	256871	1327654	381844	245125
130	湖南保利洞庭东岸	岳阳市岳阳楼区巴陵西路	综合	在建	80.00%	40013	55300	103000	94500	0	0	63496	63496	0
131	南昌保利铭雅欧洲城	南昌市红谷滩新区庐山南大道1999号	住宅	在建	60.00%	204478	616975	424061	349472	0	135790	319946	297706	6440
132	南昌保利半山国际花园	南昌市湾里区红湾大道66号	住宅	在建	75.00%	336666	1647730	674000	644000	168381	111775	243720	111775	77476
133	南昌保利东湾国际花园	南昌市高新区京东大道1866号	住宅	在建	100.00%	152700	120880	333049	247804	268928	0	333049	0	73364
134	南昌保利香槟国际（原艾溪湖项目）	南昌市高新区艾溪湖二路	住宅	在建	100.00%	212744	191449	522695	421188	87669	0	87669	0	52195
135	郑州保利百合花园*（原省纺机项目）	郑州市天山路	住宅	拟建	50.00%	103849	54503	261433	207111	0	0	0	0	0
136	重庆保利花园	重庆市北部新区经开园留云路1号	住宅	在建	100.00%	338788	807410	831894	739524	103036	284385	824504	633977	11749
137	重庆保利香槟花园	重庆市渝北区北部城区东翼龙头寺新溉路	住宅	在建	100.00%	164768	258222	644257	526288	0	0	586610	586610	7595
138	重庆保利康桥	重庆市沙坪坝区沙滨路10号	住宅	在建	100.00%	59728	29190	193789	167956	0	193789	193789	193789	1335
139	重庆保利椰风半岛	重庆市江北区松石路	住宅	在建	100.00%	47913	16300	95235	77327	95235	0	95235	0	61310
140	重庆保利江上明珠	重庆市江北区观音桥鸿恩寺森林公园旁	住宅	在建	100.00%	832361	596498	1572663	1253100	385099	131315	516356	131315	47585
141	重庆保利香雪花园	重庆市江北区冉家坝南桥寺转盘盘溪路150号	住宅	在建	100.00%	367425	141668	694645	594888	295276	0	375584	0	131918

142	重庆保利心语	重庆市九龙坡区龙江路8号	住宅	在建	100.00%	77687	57185	261836	219811	0	261836	261836	261836	2244
143	重庆保利港湾国际	重庆市九龙坡区黄杨路83号	住宅	在建	100.00%	126549	47970	256123	215860	0	0	256123	0	58098
144	重庆保利工学院项目*	重庆市九龙坡区大杨石组团0分区	住宅	拟建	100.00%	325254	92780	615612	494067	0	0	0	0	0
145	重庆保利可爱岛	重庆市大渡口区双山一支路	住宅	在建	100.00%	47659	29833	124691	104430	124691	0	124691	0	102765
146	成都保利石象湖项目	成都市蒲江县石象湖	住宅	拟建	90.00%	335076	542002	700484	542002	0	0	0	0	0
147	成都保利公园198一期	成都市新都区蜀龙路1980号	住宅	在建	90.00%	226265	200000	688336	510000	56190	162913	688336	632146	174489
	成都保利公园198二期	成都市新都区蜀龙路1980号	住宅	在建	90.00%	215024	200000	595958	480000	0	261595	354590	354590	0
	成都保利公园198三期	成都市新都区蜀龙路1980号	住宅	在建	90.00%	160687	100000	322907	240000	182247	0	322907	0	0
	成都保利公园198四期(拉菲庄园)	成都市新都区蜀龙路1980号	住宅	在建	90.00%	215119	299998	678233	678233	0	0	49961	0	0
148	成都保利狮山水库项目	成都市新都区木兰镇狮子社三社、三河街道三都村	住宅	拟建	51.00%	151893	133333	363167	320000	0	0	0	0	0
149	成都保利城*	成都市新都区大丰街道办事处	住宅	在建	51.00%	338330	181006	754344	543018	66948	0	66948	0	53090
150	成都保利中心	成都市武侯区人民南路四段领事馆路7号	综合	在建	51.00%	307512	43682	389679	299959	98555	0	389679	0	101268
151	成都保利花园	成都市武侯区武侯大道聚龙路	住宅	在建	100.00%	385164	173189	699242	484930	258784	176719	563515	176719	187013
152	成都保利金香槟	成都市青羊区西三环IT大道	住宅	在建	100.00%	92784	45098	191362	130785	0	191362	191362	191362	3952
153	成都保利贝森公馆(原蝴蝶公馆项目)	成都市青羊区贝森北路	住宅	在建	100.00%	82627	23136	128122	87916	128122	0	128122	0	2036
154	成都保利康桥	成都市成华区杉板桥路	住宅	在建	100.00%	274683	82322	320963	246965	138684	0	138684	0	7415
155	成都保利心语花园	成都市高新区剑南大道	住宅	在建	100.00%	204510	132952	568389	428143	374892	31150	461973	31150	58682
155	成都保利国际广场	成都市高新区天府大道	写字楼	拟建	100.00%	280420	121414	286009	208103	0	0	0	0	0
156	成都保利心语四期	成都市高新区元华路	住宅	在建	100.00%	141603	43822	295150	219112	275483	0	275483	0	68814
157	成都保利香槟国际*	成都市高新西区西芯大道天目路	住宅	在建	51.00%	167839	122667	414850	306667	318990	0	318990	0	107383
158	成都保利百合公馆*(原玫瑰公馆项目)	成都市高新区天府新城大源组团	住宅	拟建	100.00%	157051	50531	204510	151593	0	0	0	0	0
159	德阳保利国际城*	德阳市经济技术开发区金沙江路	综合	在建	50.00%	437999	348776	1173815	930863	507175	0	507175	0	73116
	其他													62945
	<b>公告合计</b>					<b>43409692</b>	<b>33157855</b>	<b>75856055</b>	<b>61702386</b>	<b>15033428</b>	<b>5646188</b>	<b>37904706</b>	<b>14661976</b>	<b>6502873</b>

注：加“\*”为2011年公司新拓展项目



## 6、2012年经营计划

公司始终坚定看好房地产行业的中长期发展，同时密切关注宏观经济和行业政策调控的影响，坚持以发展为主题，以经济效益为中心，顺应形势防控风险，坚定信心稳定发展，积极把握行业调控机遇，确保企业持续平稳健康发展。

2012 年公司将以“促销售、降成本、强管理、提品质、重服务”为重点，做好以下工作：

(1) 紧跟形势，以抢为先，全力落实年度经营任务。公司将打好销售攻坚战，深入一线，以销定产，确保全年经营任务圆满完成。

(2) 降本增效，切实提升企业盈利能力。公司将继续推行产品标准化，扩充集团采购范围和使用率，建立健全以目标成本为核心的成本管控体系，通过成本战略降本增效。

(3) 强化内部控制，提高管理精细化水平。公司将针对经营管理中的薄弱环节和关键风险点，以完善内部管控机制为重点，以信息化为重要手段，进一步提高精细化管理水平。

(4) 把握机遇，严控风险，保障企业稳中有进。公司将进一步加大销售回笼和信贷融资管理，创新融资模式，努力降低资产负债水平，确保公司财务安全；同时公司将把握市场机遇，优化投资结构，切实提高资源利用效率，提升客户满意度，强化公司品牌建设，保障企业稳中有进。

(5) 构建专业平台，探索公司新的增长点。公司将完成商业公司平台搭建，推动养老地产在北京、上海、广州等地项目落实，积极提升物业管理整合力度，进一步提升品牌美誉度，同时大力促进专业公司发展，助力房地产主业做大做强。

(6) 完善长效激励机制，培养学习型团队。公司将继续推进股票期权激励计划实施，健全公司长效激励机制，完善员工培训和发展体系，继承和发扬优秀企业文化，构建学习型团队组织。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测或经营计划是否低 20%以上或高 20%以上：否

对公司未来发展的展望

公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

## （二）公司主营业务及其经营情况

### 1、主营业务分行业情况表

单位：元 币种：人民币

分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利增减 (%)
房地产	45,131,832,196.92	28,808,462,968.41	36.17	30.06	24.32	增加 2.95 个百分点
其他	1,900,112,833.20	727,714,809.60	61.70	59.70	53.79	增加 1.47 个百分点
合计	47,031,945,030.12	29,536,177,778.01	37.20	31.04	24.91	增加 3.08 个百分点

### 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	6,626,144,403.60	22.17	5,423,684,836.87
中国北京	5,821,356,537.16	6.84	5,448,496,036.21
中国成都	5,599,186,064.43	154.13	2,203,268,871.43
中国上海	4,281,071,317.00	-24.12	5,641,882,382.00
中国佛山	3,182,802,704.60	17.99	2,697,432,451.48
中国长沙(含岳阳)	3,167,853,575.00	112.86	1,488,211,797.13
中国重庆	3,089,561,219.12	63.21	1,892,974,752.54

中国沈阳(含丹东)	3,071,732,372.64	33.08	2,308,248,136.56
中国武汉	2,583,893,870.60	8.90	2,372,781,658.92
中国天津	2,228,361,037.99	103.44	1,095,347,682.47
中国包头	1,972,935,422.00	113.53	923,962,551.23
中国长春	1,832,080,191.24	150.48	731,439,672.17
中国杭州	1,412,276,711.29	-29.80	2,011,673,194.94
中国南昌	941,927,410.32	29.70	726,232,445.50
中国青岛	779,297,269.72	36.91	569,191,305.56
中国阳江	441,464,923.41	24.13	355,645,624.75
<b>合计</b>	<b>47,031,945,030.12</b>	<b>31.04</b>	<b>35,890,473,399.76</b>

3、房地产业务分地区情况表

币种:人民币

地区	结算收入(元)	比例(%)	结算面积(平方米)	比例(%)
中国北京	5,793,712,888.16	12.83	436,978.75	7.93
中国成都	5,518,079,666.00	12.23	725,897.00	13.18
中国广州	5,270,277,334.68	11.67	302,641.87	5.49
中国上海	4,279,845,696.00	9.48	218,006.42	3.96
中国长沙(含岳阳)	3,167,672,983.00	7.02	597,041.29	10.84
中国沈阳(含丹东)	3,064,702,672.56	6.79	537,103.50	9.75
中国重庆	3,044,454,423.00	6.75	491,379.24	8.92
中国佛山	2,828,136,423.98	6.27	375,192.22	6.81
中国武汉	2,583,893,870.60	5.73	423,309.63	7.68
中国天津	2,227,339,965.00	4.93	292,947.74	5.32
中国包头	1,972,805,422.00	4.37	440,557.57	8.00
中国长春	1,832,047,191.24	4.06	286,420.79	5.20
中国杭州	1,412,276,711.29	3.13	92,156.88	1.67
中国南昌	916,353,418.69	2.03	87,986.87	1.60
中国青岛	779,297,269.72	1.73	109,486.90	1.99
中国阳江	440,936,261.00	0.98	91,700.41	1.66
<b>合计</b>	<b>45,131,832,196.92</b>	<b>100.00</b>	<b>5,508,807.08</b>	<b>100.00</b>

(三) 公司投资情况

1、委托理财及委托贷款情况

(1) 委托理财情况

单位:万元 币种:人民币

受托人名称	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	实际收回本金金额	实际获得收益	计提减值准备金额	是否关联交易	资金来源是否为募集资金
中国工商银行北京路支行	50	2010年12月30日	2011年2月17日	浮动收益	50	0.1052	0	否	否
中国工商银行北京路支行	260	2011年1月4日	2011年2月17日	浮动收益	260	0.5015	0	否	否
中国工商银行北京路支行	100	2011年1月10日	2011年2月17日	浮动收益	100	0.1666	0	否	否
中国工商银行北京路支行	430	2011年2月16日	2011年2月17日	浮动收益	430	0.0330	0	否	否
中国工商银行北京路支行	100	2011年2月17日	2011年2月17日	浮动收益	100	0.0038	0	否	否
中国工商银行北京路支行	50	2011年2月28日	2011年3月23日	浮动收益	50	0.0712	0	否	否
中国工商银行北京路支行	50	2011年2月28日	2011年4月19日	浮动收益	50	0.0525	0	否	否
中国工商银行北京路支行	100	2011年2月28日	2011年4月20日	浮动收益	100	0.3107	0	否	否
中国工商银行北京路支行	200	2011年2月28日	2011年4月26日	浮动收益	200	0.6904	0	否	否
中国工商银行北京路支行	150	2011年2月28日	2011年5月13日	浮动收益	150	0.6645	0	否	否
中国工商银行北京路支行	250	2011年2月28日	2011年10月14日	浮动收益	250	4.4702	0	否	否
中国工商银行北京路支行	50	2011年4月26日	2011年10月14日	浮动收益	50	0.6090	0	否	否
中国工商银行北京路支行	50	2011年4月26日	2011年10月17日	浮动收益	50	0.7103	0	否	否
中国工商银行北京路支行	100	2011年5月26日	2011年10月17日	浮动收益	100	1.1244	0	否	否
中国工商银行北京路支行	150	2011年6月3日	2011年10月17日	浮动收益	150	2.0397	0	否	否
中国银行成都锦江支行	4000	2011年6月10日	2011年6月30日	固定收益	4000	4.0000	0	否	否
中国银行成都锦江支行	4000	2011年6月10日	2011年6月30日	固定收益	4000	4.0000	0	否	否
合计	10090	/	/	/	10090	19.5530	0	/	/
<b>逾期未收回的本金和收益累计金额（元）</b>						<b>0</b>			

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

2、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

3、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	运作或管理项目
广东保利房地产开发有限公司	20,000	100%		拟整合广州分公司与保利广州公司项目的平台公司
保利（中山）房地产开发有限公司	5,000	100%		中山保利一方城
保利（珠海）房地产开发有限公司	5,000	100%		珠海保利香槟国际
佛山市顺德区保利恒坤房地产开发有限公司	5,000		100%	佛山保利拉菲
上海保利建瓏房地产有限公司	10,000		100%	上海保利大场镇项目
上海保利建融房地产有限公司	500		100%	上海保利马桥项目、上海保利马桥动迁房项目
慈溪保利建锦房地产开发有限公司	10,000	50%	50%	浙江保利慈溪项目
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	10,000		51%	南京保利梧桐语
绍兴保利房地产开发有限公司	5,000	100%		绍兴保利湖畔林语
合肥保利房地产开发有限公司	10,000	51%	49%	合肥保利香槟国际
合肥保利和盛房地产有限公司	10,000		100%	合肥保利滨湖新区项目
重庆保利中汇房地产开发有限公司	5,000		100%	重庆保利工学院项目
武汉保利康桥房地产开发有限公司	10,000		50%	武汉保利公园九里
保利（通化）房地产开发有限公司	5,000		80%	吉林保利通化项目
大连保利红旗房地产开发有限公司	5,000		50%	大连保利西山林语
天津保利融创投资有限公司	200,000		51%	天津保利棉二项目
北京保利成房地产开发有限公司	1,000		90%	北京保利罗兰香谷
北京世博宏业房地产开发有限公司	5,000		100%	
青岛保利广源置业有限公司	20,005.6750		100%	青岛保利香槟国际
郑州恒天兴华房地产有限公司	10,000	50%		郑州保利百合花园
成都雅驰置业有限公司	7,000		51%	成都保利香槟国际
保利（德阳）房地产开发有限公司	10,000		50%	德阳保利国际城
广州市琶洲投资有限公司	13,513.5135	59.2%		

(2) 其他重大项目投资情况（单位：万元）

序号	项目名称	项目进度	开发主体	项目本年投资	项目累计投资
1	广州保利白云新城项目	进行前期规划和报建工作	保利广州房地产开发有限公司	336576	360896
2	北京保利新茉莉公馆		北京保利兴房地产开发有限公司	283990	328937
3	上海保利大场镇项目		上海保利建瓏房地产有限公司	266495	266495
4	天津保利棉二项目		天津保利融创投资有限公司	185000	185000
5	成都保利公园198	分期开发，部分已建成交楼	保利（成都）实业有限公司	143155	587620
		成都市新都区保利投资有限公司			
6	武汉保利公园九里	进行前期规划和报建工作	武汉保利康桥房地产开发有限公司	160311	170311
7	浙江保利慈溪项目		慈溪保利建锦房地产开发有限公司	115452	115452
8	成都保利康桥	进行主体施工	成都市保华房地产开发有限公司	144397	200923
9	绍兴保利湖畔林语		绍兴保利房地产开发有限公司	107584	122544
10	大连保利西山林语	进行前期规划和报建工作	大连保利红旗房地产开发有限公司	100843	100843

(四) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更的原因及影响的讨论结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更。

(五) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第三届董事会第十次会议	2011 年 1 月 22 日	关于 2011 年度财务预算的议案、关于近期已取得项目备案的议案、关于大连市马栏河项目立项的议案、关于山东即墨嵩山三路项目立项的议案、关于武汉城中村改造项目立项的议案、关于广州琶洲经济联合社经济发展用地项目立项的议案、关于石家庄金石化肥厂项目跟踪立项的议案、关于唐山市环城水系项目跟踪立项的议案、关于东莞市樟木头项目跟踪立项的议案、关于 2011 年度对外捐赠预算的议案、关于子公司合并的议案等		
第三届董事会第十一次会议	2011 年 2 月 25 日	关于 2010 年度董事会工作报告的议案、关于 2011 年度投资计划的议案、关于 2010 年度财务决算的议案、关于 2010 年度利润分配及资本公积金转增股本预案的议案、关于 2010 年度报告及摘要的议案、关于公司 2011 年度对外担保的议案、关于授权董事长批准金融机构借款的议案、关于《审计委员会关于大信会计师事务所有限公司 2010 年度审计工作总结》的议案、关于续聘会计师事务所的议案、关于 2010 年度募集资金存放与实际使用情况专项报告的议案、关于对保利财务公司增资的议案、关于向中国保利集团申请借款及担保的议案、关于内部控制自我评估报告的议案、关于 2010 年度社会责任报告的议案、关于组织机构调整的议案、关于制订《合作公司资金往来管理制度》的议案、关于保利广州物业管理有限公司增资的议案、关于选举董事的议案、关于授权经营层积极进行项目拓展的议案、关于召开 2010 年度股东大会的议案	《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券时报》	2011 年 3 月 1 日
第三届董事会第十二次会议	2011 年 3 月 22 日	关于改选董事会专门委员会的议案	同上	2011 年 3 月 23 日
第三届董事会第十三次会议	2011 年 3 月 23 日	关于延长公司 2010 年非公开发行 A 股股票决议有效期并调整发行底价的议案、关于中国保利集团公司与公司签订非公开发行附条件生效的股份认购协议的议案、关于召开 2011 年第一次临时股东大会的议案	同上	2011 年 3 月 25 日
2011 年第 1 次临时董事会	2011 年 4 月 20 日	关于项目备案及成立子公司的议案、关于对信保（天津）股权投资基金管理有限公司增资的议案		
2011 年第 2 次临时董事会	2011 年 4 月 21 日	关于 2011 年第一季度报告全文及正文的议案		
2011 年第 3 次临时董事会	2011 年 5 月 15 日	关于修订《董事会秘书工作细则》的议案		
2011 年第 4 次临时董事会	2011 年 7 月 6 日	关于公司拟发行中期票据的议案、关于补选公司董事的议案、关于召开 2011 年第二次临时股东大会的议案	同上	2011 年 7 月 8 日
第三届董事会第十四次会议	2011 年 8 月 5 日	关于改选董事会专门委员会的议案、关于成立养老产业专业管理公司的议案、关于向关联方销售及出租物业的议案、关于北京蓟门桥项目立项的议案、关于近期获得房地产项目备案的议案	同上	2011 年 8 月 10 日
2011 年第 5 次临时董事会	2011 年 8 月 25 日	关于 2011 年半年度报告及摘要的议案、关于 2011 年半年度募集资金存放与实际使用情况专项报告的议案		
2011 年第 6 次临时董事会	2011 年 10 月 27 日	关于 2011 年第三季度报告全文及正文的议案		
第三届董事会第十五次会议	2011 年 11 月 3 日	关于近期获得房地产项目备案的议案、关于对子公司增资的议案、关于修订《董事会专门委员会工作细则》的议案、关于制定公司《股票期权激励计划管理办法》的议案、关于制定公司《股票期权激励计划实施考核办法》的议案、关于授权董事会办理公司股票期权激励计划相关事宜的议案、关于公司股票期权激励计划（草案）及摘要的议案、关于公司撤回 2010 年非公开发行 A 股股票申请的议案	同上	2011 年 11 月 5 日
2011 年第 7 次临时董事会	2011 年 11 月 29 日	关于修订公司《内幕信息及知情人管理制度》的议案		
2011 年第 8 次临时董事会	2011 年 12 月 23 日	关于修订公司股票期权激励计划（草案）及摘要的议案	同上	2011 年 12 月 24 日

## 2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司共召开了 1 次年度股东大会和 2 次临时股东大会，董事会能够按照《公司法》、《证券法》及《公司章程》的有关规定，严格在股东大会授权的范围内进行决策，认真履行董事会职责，逐项落实股东大会决议内容。

## 3、董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

2011 年度，审计委员会按照《审计委员会工作细则》和《审计委员会年度审计工作规程》的具体要求逐项落实相关工作，共计召开了 7 次会议以监督和审议公司定期财务报告编制等工作。针对 2011 年度审计工作，具体情况如下：

### （1）审计计划的确定

2011 年 12 月 13 日，大信会计师事务所有限公司派出审计组对部分分公司进行预审，并根据预审的情况和公司的实际情况编制初步的审计计划。2011 年 12 月 30 日，董事会审计委员会召开 2011 年第七次董事会审计委员会，审议公司 2011 年年度审计计划事项。在审查审计工作计划过程中，审计委员会对大信会计师事务所有限公司拟安排参加审计人员的专业胜任能力、独立性等方面进行了审核，对审计计划提出的审计风险评估、重点审计内容、采取的审计策略等方面进行了讨论，对审计时间安排进行了沟通和协商。经审计委员会与大信会计师事务所有限公司沟通协商，最终确定于 2012 年 3 月出具 2011 年度审计报告初稿并提交审计委员会审阅。

公司按规定在大信会计师事务所有限公司进场审计前向每位独立董事书面提交了本年度审计工作的具体安排。

### （2）未审财务报表的审阅

2012 年 1 月 8 日，审计委员会委员收到公司提交的 2011 年度财务报告（未经审计）。2012 年 1 月 8 日，董事会审计委员会召开 2012 年第一次董事会审计委员会，公司经营层汇报了公司 2011 年主要经营状况、未经审计财务指标情况。同时，大信会计师事务所有限公司汇报了 2011 年审计最新进展情况以及在审计过程中发现的内部控制、会计核算方面的问题。

董事会审计委员会认为：公司编制的财务报告（未经审计）基本反映了公司截至 2011 年 12 月 31 日的财务状况和 2011 年度的经营成果及现金流量，同意以此财务报告为基础进行 2011 年度财务审计。

### （3）审计过程中的监督与沟通

在前期对部分子公司已进行预审的基础上，大信会计师事务所有限公司派出 8 个审计小组对公司本级和各子公司全面开展审计。

审计过程中，大信会计师事务所有限公司定期向审计委员会汇报审计进展情况以及审计结果，审计委员会根据审计完成进度两次书面督促大信会计师事务所有限公司严格按照审计计划安排审计工作，确保在约定时间内完成审计工作。

2012 年 2 月 28 日，大信会计师事务所有限公司对公司 2011 年度财务审计的现场审计工作结束。

### （4）审计报告初稿的审阅

2012 年 3 月 12 日，大信会计师事务所有限公司向审计委员会提交审计报告等相关报告初稿。2012 年 3 月 30 日，审计委员会召开 2012 年第二次董事会审计委员会，审阅大信会计师事务所有限公司提交的审计报告和其他相关报告初稿。经表决，审计委员会一致通过上述报告初稿，同意将其提交公司董事会审议。

## 4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

2011 年度，薪酬与考核委员会共计召开了 3 次会议，审议了《关于公司股票期权激励计划（草案）及摘要的议案》、《关于授权董事会办理公司股票期权激励计划相关事宜的议案》、《关于制定公司〈股票期权激励计划实施考核办法〉的议案》、《关于制定公司〈股票期权激励计划管理办法〉的议案》、《关于调整基本薪酬方案的议案》和《关于修订公司股票期权激励计划（草案）及摘要的议案》等相关事项。薪酬与考核委员会始终保持与管理层的顺畅沟通，多次就股权激励等有关事项听取管理层的工作汇报，并积极提出专业意见。2012 年薪酬与考核委员会将继续积极推动公司建立健全股权激励管理体系，切实将股票期权的长效激励作用落到实处，推动公司平稳健康发展。

## 5、公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

公司 2010 年第 4 次临时董事会会议审议通过了《关于制定〈外部信息使用人管理制度〉的议案》，对公司定期报告及重大事项在编制、审议和披露期间的外部信息使用人管理做出了具体规定，重点规范了公司对外报送信息的保密管理程序和信息使用人的责任及义务。报告期内，该制度得到了有效执行。

## 6、董事会对于内部控制责任的声明

公司董事会全面负责内部控制体系的建立健全与有效实施，内部控制的目标是合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进企业实现发展战略。报告期内，未发现公司内部控制存在设计或执行方面的重大缺陷，相关内部控制制度健全并得到有效执行。

## 7、建立健全内部控制体系的工作计划和实施方案

根据中国证监会广东监管局《关于做好辖区主板上市公司内控规范实施工作的通知》（广东证监[2012]27 号）要求，公司制定了《保利房地产（集团）股份有限公司内部控制规范实施工作方案》，并经公司 2012 年第 2 次临时董事会审议通过，具体内容已于 2012 年 3 月 31 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露。

## 8、内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

报告期内，根据中国证券监督管理委员会、上海证券交易所关于加强内幕信息管理的相关规定，公司进一步修订了《内幕信息及知情人管理制度》，并经公司 2011 年第 7 次临时董事会审议通过。公司严格实施内幕信息管理，认真履行内幕信息知情人的登记和报备程序，并结合监管要求深入开展内幕信息管理自查工作。报告期内，公司未发现内幕信息知情人违规交易公司股份的行为。

## 9、公司及其子公司是否列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

公司不存在重大环保问题。

公司不存在其他重大社会安全问题。

## (六) 现金分红政策的制定及执行情况

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 2010 年度每 10 股派发现金红利 2.13 元（含税）的分配方案。

## (七) 利润分配或资本公积金转增预案

以截至 2011 年 12 月 31 日公司 5,948,328,659 股总股本为基数，每 10 股派发现金红利 2.15 元（含税），并以资本公积金每 10 股转增 2 股。该预案尚需经公司股东大会审议通过。

## (八) 公司前三年股利分配情况及资本公积转增股本情况：

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2008	3	1.32	0	323,709,300.55	2,238,861,382.60	14.46
2009	0	1.00	3	351,972,110.00	3,519,226,528.73	10.00
2010	0	2.13	3	974,610,772.59	4,919,983,998.37	19.81

## 九、监事会报告

### （一）监事会的工作情况

召开会议的次数	6
监事会会议情况	监事会会议议题
第三届监事会第九次会议于 2011 年 2 月 25 日以现场方式召开	关于 2010 年度监事会工作报告的议案、关于 2010 年度财务决算的议案、关于 2010 年度利润分配及资本公积金转增股本预案的议案、关于 2010 年度报告及摘要的议案、关于 2010 年度募集资金存放与实际使用情况专项报告的议案、关于 2010 年度社会责任报告的议案
第三届监事会第十次会议于 2011 年 4 月 21 日以传真方式召开	关于 2011 年第一季度报告全文及正文的议案
第三届监事会第十一次会议于 2011 年 8 月 25 日以传真方式召开	关于 2011 年半年度报告及摘要的议案、关于 2011 年半年度募集资金存放与实际使用情况专项报告的议案
第三届监事会第十二次会议于 2011 年 10 月 27 日以传真方式召开	关于 2011 年第三季度报告全文及正文的议案
第三届监事会第十三次会议于 2011 年 11 月 3 日以现场方式召开	关于公司股票期权激励计划（草案）及摘要的议案、关于核实公司股票期权激励对象名单的议案
第三届监事会第十四次会议于 2011 年 12 月 23 日以传真方式召开	关于修订公司股票期权激励计划（草案）及摘要的议案、关于核实公司股票期权激励对象名单的议案

### （二）监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，董事会和经营层能够依照法律法规、《公司章程》规范运作，无损害公司利益行为。

### （三）监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会认为，公司财务状况良好、管理规范。公司 2011 年度财务决算报告经大信会计师事务所有限公司审计，并以大信审字[2012]第 1-0858 号审计报告予以确认，公允、客观地反映了公司的财务状况和经营成果。

### （四）监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司募集资金实际投入项目和承诺投入项目一致，不存在募集资金投资项目变更的情况。

### （五）监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司发生的关联交易决策程序合法合规，公司各项关联交易遵循了公正、公平的原则，未发现关联交易损害公司和其他股东的利益。

### （六）监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况及意见

公司监事会对公司 2011 年度内部控制自我评价报告进行了审阅。监事会认为，公司已建立较为完善的内部控制制度体系并得到有效执行，未发现公司内部控制存在设计或执行方面的重大缺陷。

## 十、重要事项

### （一）重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

### （二）破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

### （三）公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

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	76,802,985	长期股权投资
韶山光大村镇银行 股份有限公司	4,000,000	-	8	4,000,000	长期股权投资
合计	39,000,000	-	/	80,802,985	

## (四) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本年度公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

## (五) 公司股权激励的实施情况及其影响

公司第三届董事会第十五次会议和2011年第8次临时董事会审议通过了公司股票期权激励计划（以下简称“本计划”）及相关议案，需经公司股东大会审议通过后正式实施。

本计划拟授予激励对象5,666万份股票期权，涉及公司股票5,666万股，占当前公司已发行股本总额的0.953%，拟授予股票期权的行权价格为9.97元。激励对象包括公司部分董事、高级管理人员及对公司经营业绩和持续发展有直接影响的管理骨干和技术骨干，共计178人。本计划的有效期为6年，授予的股票期权从授权日开始，经过两年的行权限制期，在之后的行权有效期内分三期分别有30%、30%、40%的股票期权在满足行权条件前提下获得可行权的权利。本计划的股票来源为公司向激励对象定向发行的公司股票，激励对象行权资金以自筹方式解决，本计划实施后激励对象缴纳的股权认购款用于补充公司的流动资金。

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

## (六) 报告期内公司重大关联交易事项

## 1、关联债权债务往来

单位：万元 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
天津盛世鑫和置业有限公司	合营公司	-107,734.00	70,360.27		
福州中鼎投资有限公司	联营公司	66,800.00	133,600.00		
福建中联盛房地产开发有限公司	合营公司	13,500.00	38,805.00		
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	合营公司	-8,000.00	24,071.36		
中国保利集团公司	实际控制人			-41,179.62	566,05.44
上海三利实业有限公司	集团兄弟公司			-98.42	4,038.04
信保（天津）股权投资基金管理有限公司	联营公司			60,137.78	60,137.78
信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	其他关联人			15,038.39	186,365.48
合计		-35,434.00	266,836.63	33,898.13	307,146.74
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）					0.00
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）					0.00

## (七) 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

本年度公司无托管事项。

## (2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

## (3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

## 2、担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	84,810
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	84,810
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	502,976
报告期末对子公司担保余额合计（B）	4,952,876
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额（A+B）	5,037,686
担保总额占公司净资产的比例（%）	142.88
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0.00
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）	4,916,686
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）	3,274,803
上述三项担保金额合计（C+D+E）	4,916,686

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 245,557 万元，截至 2011 年 12 月 31 日累计银行按揭担保余额为 1,822,763 万元。

## 3、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

## 4、重大土地出让及合作开发合同

(单位：万元)

序号	合同性质	项目名称	地块名称	合同主体	出让方	签约日期	签约金额
1	国 土 出 让 合 同	北京保利新茉莉公馆	北京市大兴区生物医药基地12、13、14号地块	保利（北京）房地产开发有限公司	北京市国土资源局	2011年1月10日	316800
2		天津保利棉二项目	天津市河西区津西解（挂）2011-188号地块	天津保利融创投资有限公司	天津市国土资源和房屋管理局	2011年10月19日	299000
3		上海保利大场镇项目	上海市宝山区大场镇捆绑基地塘祁路201011203554419454号地块	上海保利建霖房地产有限公司	上海市宝山区规划和土地管理局	2011年1月21日	265686
4		石家庄保利项目	石家庄市长安区2011（048）\2011（049）号地块	保利（北京）房地产开发有限公司	石家庄市国土资源局	2011年12月21日	202200
5		重庆保利工学院项目	重庆市九龙坡区 JL-1-63号地块	重庆保利中汇房地产开发有限公司	重庆市国土资源和房屋管理局	2011年11月4日	147000
6		合肥保利香槟国际	合肥市政务区 ZWQTB-033号地块	合肥保利房地产开发有限公司	合肥市国土资源局	2011年4月14日	141809
7		大连保利西山林语	大连市甘井子区（甘）2011-027号地块	大连保利红旗房地产开发有限公司	大连市国土资源和房屋局	2011年10月10日	132708
8		绍兴保利湖畔林语	绍兴县柯桥城区 BF-17\BF-18号地块	保利房地产（集团）股份有限公司	绍兴县国土资源局	2011年1月6日	115000
9		浙江保利慈溪项目	慈溪市城西休闲娱乐商务区2#\3#地块	保利房地产（集团）股份有限公司	慈溪市国土资源局	2011年1月10日	111000
10		合肥保利滨湖新区项目	合肥市滨湖新区 BHC-10号地块	合肥保利房地产开发有限公司	合肥市国土资源局	2011年9月1日	96012

5、重大借款合同

(单位：万元)

借款行	借款金额	合同主体	贷款期限	保证方式及保证方
国家开发银行	240,000	保利房地产（集团）股份有限公司	2011.9.9-2016.9.8	保证，保利（北京）房地产开发有限公司、上海保利建霖房地产有限公司、保利（重庆）投资实业有限公司
中信银行	200,000	保利房地产（集团）股份有限公司	2011.1.13-2013.1.12	信用
广州农商行	150,000	保利增城房地产开发有限公司	2011.1.7-2014.1.7	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
中信银行	150,000	保利增城房地产开发有限公司	2011.6.15-2013.12.23	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
建设银行	150,000	北京保利营房地产开发有限公司	2011.7.29-2014.7.28	保证加抵押，保利房地产（集团）股份有限公司、保利（北京）房地产开发有限公司
北京农商行	100,000	北京保利营房地产开发有限公司	2011.8.11-2014.8.10	保证加抵押，保利（北京）房地产开发有限公司
招商银行	100,000	保利房地产（集团）股份有限公司	2011.2.18-2021.2.18	抵押
广州农商行	100,000	广州市保利国贸投资有限公司	2011.4.2-2021.4.2	抵押
交通银行	100,000	保利增城房地产开发有限公司	2011.6.13-2014.6.13	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
中信银行	80,000	长春市东朗房地产开发有限公司	2011.1.21-2014.1.20	保证，保利房地产（集团）股份有限公司

#### (八) 承诺事项履行情况

2003 年 5 月，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。

#### (九) 聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，公司未改聘会计师事务所，公司现聘任大信会计师事务所有限公司为公司的境内审计机构，2011 年度审计费用为 150 万元（不含差旅费等工作费用）。截至本报告期末，该会计师事务所已为本公司提供了 5 年审计服务。

#### (十) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、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。

#### (十一) 其他重大事项的说明

1、报告期内，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》（财企[2009]94 号）及《中华人民共和国财政部国务院国有资产监督管理委员会中国证券监督管理委员会全国社会保障基金理事会公告》（2009 年第 63 号）的规定，公司控股股东保利南方集团有限公司（简称“保利南方”）已将持有本公司的 13,182 万股股份划转至全国社会保障基金理事会转持二户。报告期末，保利南方持有本公司股份 2,506,597,041 股，占公司总股本的 42.14%。

2、2011 年 5 月 9 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+，维持评级展望为正面。2011 年 7 月 11 日，“08 保利债”第三年债券利息派付完毕。

3、2010 年 4 月，公司 2010 年第一临时股东大会审议通过了公司 2010 年非公开发行 A 股股票方案。2011 年 4 月，经公司 2011 年第一次临时股东大会审议通过，公司将 2010 年非公开发行 A 股股票方案的有效期限延长 12 个月。2011 年 11 月，结合资本市场融资环境及募投项目进展情况，经与主承销商协商，公司撤回了 2010 年非公开发行 A 股股票申请，并于 2011 年 11 月 25 日取得了《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》[2011]191 号文件。

4、2010 年因建设银行工作人员涉嫌与社会不法分子串通伪造印鉴、非法挪用保利博高华（武汉）房地产股份有限公司存放于建设银行武汉解放公园路支行账户的资金 9,000 万元，该事项已在 2010 年报中进行了披露。2010 年度追回被查封的 2,000 万元资金已解除查封并收回，尚有 7,000 万元未收回。根据已掌握的事实证据及相关司法文书，该笔存款依法应受到保护。公司一方面采取司法途径追款，另一方面也加强对银行的催款。

5、公司全资子公司保利（北京）房地产开发有限公司（下称“保利北京”）与盘古氏投资有限公司（以下简称“盘古投资”）关于七星摩根广场 A 座写字楼的有关情况详见公司历次信息披露资料。

2011 年，通过仲裁和解，盘古投资向保利北京支付退房款和违约金 8.2881 亿元，其中以现金支付 6.2 亿元，剩余部分以价值 2.0881 亿元的盘古大观房产冲抵，目前该部分房产已交付我司。

截至目前，公司在政泉及盘古项目共计投入 8 亿元，累计收回投资和收益共 16.2881 亿元，项目的投资与收益已全部收回。

#### (十二) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期
2010 年 12 月份销售情况简报	上海证券报 B16、证券时报 D8、中国证券报 B013	2011 年 1 月 12 日
关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B16、证券时报 D8、中国证券报 B013	2011 年 1 月 12 日
2010 年度业绩快报	上海证券报 36、证券时报 D13、中国证券报 A20	2011 年 2 月 1 日
2011 年 1 月份销售情况简报	上海证券报 B24、证券时报 D5、中国证券报 B005	2011 年 2 月 17 日
关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B24、证券时报 D5、中国证券报 B005	2011 年 2 月 17 日
2010 年年报摘要	上海证券报 B25B26B27、证券时报 D21D23、中国证券报 B015B016	2011 年 3 月 1 日
2010 年年报		2011 年 3 月 1 日
第三届董事会第十一次会议决议公告暨召开 2010 年度股东大会通知	上海证券报 B25、证券时报 D21、中国证券报 B015	2011 年 3 月 1 日
第三届监事会第九次会议决议公告	上海证券报 B25、证券时报 D21、中国证券报 B015	2011 年 3 月 1 日
关于 2010 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告	上海证券报 B25、证券时报 D21、中国证券报 B015	2011 年 3 月 1 日
2011 年 2 月份销售情况简报	上海证券报 B24、证券时报 D16、中国证券报 B008	2011 年 3 月 9 日
2010 年度股东大会决议公告	上海证券报 B8、证券时报 D13、中国证券报 B004	2011 年 3 月 23 日
第三届董事会第十二次会议决议公告	上海证券报 B8、证券时报 D13、中国证券报 B004	2011 年 3 月 23 日
第三届董事会第十三次会议决议公告暨召开 2011 年第一次临时股东大会通知	上海证券报 B11、证券时报 D60、中国证券报 B080	2011 年 3 月 25 日
2011 年 3 月份销售情况简报	上海证券报 B64、证券时报 D5、中国证券报 A08	2011 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 B64、证券时报 D5、中国证券报 A08	2011 年 4 月 8 日
2011 年第一次临时股东大会的二次通知	上海证券报 B48、证券时报 D016、中国证券报 B013	2011 年 4 月 13 日
关于 2011 年第一次临时股东大会的催告通知	上海证券报 B96、证券时报 D21、中国证券报 B004	2011 年 4 月 15 日
2011 年第一次临时股东大会决议公告	上海证券报 B94、证券时报 D21、中国证券报 A29	2011 年 4 月 20 日
2011 年第一季度报告正文	上海证券报 61、证券时报 D40、中国证券报 B007	2011 年 4 月 25 日
2011 年第一季度报告全文		2011 年 4 月 25 日
关于董事辞职的公告	上海证券报 B17、证券时报 D12、中国证券报 B009	2011 年 5 月 5 日
关于“08 保利债(122012)”跟踪评级结果的公告	上海证券报 B32、证券时报 D8、中国证券报 B008	2011 年 5 月 10 日
2011 年 4 月份销售情况简报	上海证券报 B32、证券时报 D8、中国证券报 B008	2011 年 5 月 10 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 D8、中国证券报 B008	2011 年 5 月 10 日
2010 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 B8、证券时报 D21、中国证券报 B005	2011 年 5 月 11 日
2011 年 5 月份销售情况简报	上海证券报 B19、证券时报 D32、中国证券报 A28	2011 年 6 月 10 日
关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B19、证券时报 D32、中国证券报 A28	2011 年 6 月 10 日
“08 保利债”2011 年付息公告	上海证券报 B17、证券时报 D9、中国证券报 A24	2011 年 7 月 5 日
2011 年 6 月份销售情况简报	上海证券报 B16、证券时报 D13、中国证券报 B009	2011 年 7 月 8 日
关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B16、证券时报 D13、中国证券报 B009	2011 年 7 月 8 日
2011 年第 4 次临时董事会决议暨第二次临时股东大会通知	上海证券报 B16、证券时报 D13、中国证券报 B009	2011 年 7 月 8 日
2011 年第二次临时股东大会决议公告	上海证券报 B30、证券时报 D25、中国证券报 B005	2011 年 7 月 27 日
2011 年 7 月份销售情况简报	上海证券报 B49、证券时报 D9、中国证券报 A29	2011 年 8 月 10 日
关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B49、证券时报 D9、中国证券报 A29	2011 年 8 月 10 日
第三届董事会第十四次会议决议公告	上海证券报 B49、证券时报 D9、中国证券报 A29	2011 年 8 月 10 日
2011 年半年报摘要	上海证券报 194、证券时报 C24、中国证券报 B16	2011 年 8 月 29 日

关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B17、证券时报 D12、中国证券报 B004	2011 年 9 月 8 日
2011 年 8 月份销售情况简报	上海证券报 B17、证券时报 D12、中国证券报 B004	2011 年 9 月 8 日
2011 年 9 月份销售情况简报	上海证券报 B9、证券时报 D5、中国证券报 B005	2011 年 10 月 12 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 D5、中国证券报 B005	2011 年 10 月 12 日
关于更换职工监事的公告	上海证券报 B17、证券时报 D12、中国证券报 B004	2011 年 11 月 1 日
重大事项停牌公告	上海证券报 B8、证券时报 D12、中国证券报 B012	2011 年 11 月 4 日
第三届董事会第十五次会议决议公告	上海证券报 17、证券时报 B10、中国证券报 B005	2011 年 11 月 5 日
第三届监事会第十三次会议决议公告	上海证券报 17、证券时报 B10、中国证券报 B005	2011 年 11 月 5 日
股票期权激励计划(草案)摘要	上海证券报 17、证券时报 B10、中国证券报 B005	2011 年 11 月 5 日
股票期权激励计划(草案)		2011 年 11 月 5 日
2011 年 10 月份销售情况简报	上海证券报 B19、证券时报 D20、中国证券报 B004	2011 年 11 月 8 日
关于撤回 2010 年非公开发行 A 股股票申请文件的公告	上海证券报 24、证券时报 D20、中国证券报 B012	2011 年 11 月 26 日
2011 年 11 月份销售情况简报	上海证券报 B32、证券时报 D20、中国证券报 B004	2011 年 12 月 7 日
2011 年第 8 次临时董事会决议公告	上海证券报 17、证券时报 B004、中国证券报 B020	2011 年 12 月 24 日
第三届监事会第十四次会议决议公告	上海证券报 17、证券时报 B004、中国证券报 B020	2011 年 12 月 24 日
股票期权激励计划(草案修订稿)摘要	上海证券报 17、证券时报 B004、中国证券报 B020	2011 年 12 月 24 日
股票期权激励计划(草案修订稿)		2011 年 12 月 24 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”中输入“600048”可查询	

## 十一、财务报告

公司年度财务报告已经大信会计师事务所有限公司注册会计师韩志娟、王世恩审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

- (一) 审计报告（附后）
- (二) 财务报表（附后）

## 十二、备查文件目录

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

董事长：宋广菊  
保利房地产（集团）股份有限公司  
2012 年 4 月 6 日

保利房地产（集团）股份有限公司

# 审计报告

大信审字[2012]第 1-0858 号

大信会计师事务所有限公司

DAXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS



# 目 录

- 审计报告 ..... 第 1-2 页
- 财务报表 ..... 第 3-14 页
- 财务报表附注 ..... 第 15-97 页
- 会计师事务所营业执照、资格证书

# 审 计 报 告

大信审字[2012]第 1-0858 号

## 保利房地产（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的保利房地产（集团）股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2011 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

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

### 二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2011 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大信会计师事务所有限公司

中国注册会计师：韩志娟

中国·北京

中国注册会计师：王世恩

二〇一二年四月一日

# 合并资产负债表

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司 2011年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	18,152,615,651.13	19,151,445,548.58
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据		300,000.00	
应收账款	五、2	1,057,645,022.59	587,179,871.06
预付款项	五、3	12,544,707,816.47	13,370,679,535.74
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、4	4,128,675,144.80	3,664,209,563.14
买入返售金融资产			
存货	五、5	152,107,443,875.54	109,898,142,220.58
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		187,991,387,510.53	146,671,656,739.10
<b>非流动资产：</b>			
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、7	986,581,400.71	936,959,326.88
投资性房地产	五、8	4,801,205,507.65	4,239,603,167.46
固定资产	五、9	939,801,630.69	322,944,471.40
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、10	10,208,094.19	8,956,359.98
开发支出			
商誉	五、11	10,342,507.30	10,378,093.86
长期待摊费用	五、12	11,340,866.20	5,163,680.75
递延所得税资产	五、13	263,697,755.35	132,310,738.10
其他非流动资产			
非流动资产合计		7,023,177,762.09	5,656,315,838.43
资产总计		195,014,565,272.62	152,327,972,577.53

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合并资产负债表（续）

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司 2011年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五、15	2,123,400,000.00	450,000,000.00
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	五、16		7,760,100.00
应付账款	五、17	9,544,920,135.41	4,209,513,742.17
预收款项	五、18	70,928,226,314.06	51,544,328,495.06
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、19	56,960,440.72	240,519,095.01
应交税费	五、20	-3,951,925,458.72	-1,478,091,090.81
应付利息	五、21	143,490,410.95	143,932,910.96
应付股利	五、22	44,210,308.70	21,397,682.70
其他应付款	五、23	7,894,629,475.23	6,873,513,871.14
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	11,802,030,714.60	6,883,800,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		98,585,942,340.95	68,896,674,806.23
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	五、25	49,979,786,059.93	47,029,378,401.38
应付债券	五、26	4,282,412,432.03	4,271,786,299.18
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	五、13	102,014,654.45	109,802,286.81
其他非流动负债			
非流动负债合计		54,364,213,146.41	51,410,966,987.37
负债合计		152,950,155,487.36	120,307,641,793.60
<b>所有者权益：</b>			
实收资本（或股本）	五、27	5,948,328,659.00	4,575,637,430.00
资本公积	五、28	11,897,228,400.45	13,279,626,961.94
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、29	627,750,361.36	475,630,539.34
一般风险准备			
未分配利润	五、30	16,782,918,271.70	11,378,702,908.87
外币报表折算差额		1,434,923.40	-307,709.68
归属于母公司所有者权益合计		35,257,660,615.91	29,709,290,130.47
少数股东权益		6,806,749,169.35	2,311,040,653.46
所有者权益合计		42,064,409,785.26	32,020,330,783.93
负债和所有者权益总计		195,014,565,272.62	152,327,972,577.53

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 母公司资产负债表

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司 2011年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,857,308,384.78	4,517,677,485.44
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十一、1	72,702,791.65	73,528,779.60
预付款项		630,047,701.00	2,463,649,670.60
应收利息			
应收股利		253,909,003.04	14,780,745.52
其他应收款	十一、2	29,041,374,150.75	22,559,461,607.13
存货		11,644,653,015.44	9,464,456,741.32
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		43,499,995,046.66	39,093,555,029.61
<b>非流动资产：</b>			
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	5,596,828,027.74	4,707,762,456.02
投资性房地产		720,172,924.46	611,563,038.72
固定资产		103,197,883.77	85,302,681.10
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		5,346,285.66	5,605,693.32
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		1,616,785.82	4,912,190.45
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,427,161,907.45	5,415,146,059.61
资产总计		49,927,156,954.11	44,508,701,089.22

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 母公司资产负债表（续）

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司 2011年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款			300,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		434,623,949.42	248,095,840.10
预收款项		3,058,861,232.11	1,553,473,335.53
应付职工薪酬		4,630,437.65	48,834,100.49
应交税费		-480,942,237.27	-157,922,640.23
应付利息		143,490,410.95	143,490,410.96
应付股利			
其他应付款		15,646,500,449.84	11,857,438,429.86
一年内到期的非流动负债		3,235,594,740.00	780,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		22,042,758,982.70	14,773,409,476.71
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		3,000,406,575.00	5,408,090,000.00
应付债券		4,282,412,432.03	4,271,786,299.18
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			423,796.53
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,282,819,007.03	9,680,300,095.71
负债合计		29,325,577,989.73	24,453,709,572.42
<b>所有者权益：</b>			
股本		5,948,328,659.00	4,575,637,430.00
资本公积		11,838,724,864.09	13,211,416,093.09
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		627,750,361.36	475,630,539.34
一般风险准备			
未分配利润		2,186,775,079.93	1,792,307,454.37
所有者权益合计		20,601,578,964.38	20,054,991,516.80
负债和所有者权益总计		49,927,156,954.11	44,508,701,089.22

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并利润表

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

2011年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		47,036,222,186.18	35,894,117,625.86
其中：营业收入	五、31	47,036,222,186.18	35,894,117,625.86
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		37,053,942,947.98	28,511,658,213.57
其中：营业成本	五、31	29,536,802,590.39	23,645,483,609.23
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	5,073,378,235.80	3,584,210,849.87
销售费用	五、33	1,252,532,651.85	802,836,864.37
管理费用	五、34	750,334,697.83	572,539,028.61
财务费用	五、35	390,274,058.59	-102,416,311.90
资产减值损失	五、37	50,620,713.52	9,004,173.39
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	五、36	-18,188,191.75	42,002,079.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、36	-20,180,911.17	-15,010,072.97
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		9,964,091,046.45	7,424,461,491.66
加：营业外收入	五、38	154,070,523.11	30,206,790.23
减：营业外支出	五、39	44,069,467.95	50,093,632.03
其中：非流动资产处置损失		4,593,520.48	158,134.04
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		10,074,092,101.61	7,404,574,649.86
减：所得税费用	五、40	2,706,891,605.76	1,899,296,529.47
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		7,367,200,495.85	5,505,278,120.39
其中：归属于母公司所有者的净利润		6,530,945,957.44	4,919,983,998.37
少数股东损益		836,254,538.41	585,294,122.02
六、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)	五、41	1.10	0.83
（二）稀释每股收益(元/股)	五、41	1.10	0.83
七、其他综合收益	五、42	1,742,633.08	-32,292,473.99
八、综合收益总额		7,368,943,128.93	5,472,985,646.40
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额		6,532,688,590.52	4,919,638,623.05
归属于少数股东的综合收益总额		836,254,538.41	553,347,023.35

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 母公司利润表

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司 2011年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十一、4	1,408,398,420.73	1,744,936,609.99
减：营业成本	十一、4	792,850,540.90	1,101,659,334.08
营业税金及附加		215,231,293.91	123,020,874.29
销售费用		67,873,231.52	69,970,303.54
管理费用		59,920,490.13	69,310,577.68
财务费用		50,955,799.49	28,996,790.89
资产减值损失		599,407.66	-1,506,260.06
加：公允价值变动收益			
投资收益	十一、5	1,303,871,954.76	299,323,871.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		21,951,733.17	-285,064.64
二、营业利润		1,524,839,611.88	652,808,861.01
加：营业外收入		68,293,885.07	2,292,592.16
减：营业外支出		5,963,972.09	4,188,526.22
其中：非流动资产处置损失		5,373.20	43,733.99
三、利润总额		1,587,169,524.86	650,912,926.95
减：所得税费用		65,971,304.69	91,637,456.96
四、净利润		1,521,198,220.17	559,275,469.99
五、每股收益			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		1,521,198,220.17	559,275,469.99

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并现金流量表

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

2011年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		66,038,279,695.29	57,104,089,957.39
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、43	4,206,708,924.31	3,442,061,232.56
经营活动现金流入小计		70,244,988,619.60	60,546,151,189.95
购买商品、接受劳务支付的现金		62,562,504,314.31	74,348,822,489.74
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		1,079,317,954.10	635,821,703.55
支付的各项税费		11,311,655,780.29	6,703,791,689.52
支付其他与经营活动有关的现金	五、43	3,213,418,026.87	1,227,611,169.40
经营活动现金流出小计		78,166,896,075.57	82,916,047,052.21
经营活动产生的现金流量净额		-7,921,907,455.97	-22,369,895,862.26
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		9,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		1,992,719.42	2,901,748.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		417,836.31	285,069.19
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			
投资活动现金流入小计		11,410,555.73	-9,399,793.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		48,585,512.62	66,439,986.09
投资支付的现金		101,234,501.67	710,888,638.90
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		309,436,530.50	1,070,620,400.68
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		459,256,544.79	1,847,949,025.67
投资活动产生的现金流量净额		-447,845,989.06	-1,857,348,819.53
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		3,694,897,000.00	330,631,290.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,694,897,000.00	330,631,290.00
取得借款收到的现金		36,916,192,026.25	46,315,755,333.87
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		40,611,089,026.25	46,646,386,623.87
偿还债务支付的现金		27,768,791,854.22	15,244,861,451.72
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,348,378,486.00	3,235,189,959.48
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		141,908,943.55	217,806,614.00
支付其他与筹资活动有关的现金	五、43	100,496,646.21	33,687,963.27
筹资活动现金流出小计		33,217,666,986.43	18,513,739,374.47
筹资活动产生的现金流量净额		7,393,422,039.82	28,132,647,249.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-2,498,492.24	-1,868,986.24
五、现金及现金等价物净增加额		-978,829,897.45	3,903,533,581.37
加：期初现金及现金等价物余额		19,131,445,548.58	15,227,911,967.21
六、期末现金及现金等价物余额		18,152,615,651.13	19,131,445,548.58

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 母公司现金流量表

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

2011年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,891,940,064.67	2,595,216,469.42
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		59,245,426,193.16	36,897,099,005.15
经营活动现金流入小计		62,137,366,257.83	39,492,315,474.57
购买商品、接受劳务支付的现金		1,850,005,803.02	3,776,915,871.34
支付给职工以及为职工支付的现金		74,292,554.92	58,430,204.57
支付的各项税费		581,988,602.44	387,531,747.64
支付其他与经营活动有关的现金		62,123,989,427.75	37,393,696,941.57
经营活动现金流出小计		64,630,276,388.13	41,616,574,765.12
经营活动产生的现金流量净额		-2,492,910,130.30	-2,124,259,290.55
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			1,600,000.00
取得投资收益收到的现金		1,042,791,964.07	284,828,190.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		200.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,042,792,164.07	286,428,190.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,852,634.54	5,267,157.82
投资支付的现金		255,883,838.55	729,388,638.90
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		551,000,000.00	773,400,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		815,736,473.09	1,508,055,796.72
投资活动产生的现金流量净额		227,055,690.98	-1,221,627,606.16
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,537,000,000.00	7,098,090,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,537,000,000.00	7,098,090,000.00
偿还债务支付的现金		2,190,998,685.00	1,100,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,716,707,276.54	775,133,210.68
支付其他与筹资活动有关的现金		23,808,699.80	23,478,149.13
筹资活动现金流出小计		3,931,514,661.34	1,898,611,359.81
筹资活动产生的现金流量净额		-394,514,661.34	5,199,478,640.19
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		-2,660,369,100.66	1,853,591,743.48
加：期初现金及现金等价物余额		4,517,677,485.44	2,664,085,741.96
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		1,857,308,384.78	4,517,677,485.44

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合并所有者权益变动表

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

2011年度

单位：人民币元

项 目	本 期 金 额										
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者 权益合计
	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	小计		
一、上年年末余额	4,575,637,430.00	13,279,626,961.94			475,630,539.34		11,378,702,908.87	-307,709.68	29,709,290,130.47	2,311,040,653.46	32,020,330,783.93
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	4,575,637,430.00	13,279,626,961.94			475,630,539.34		11,378,702,908.87	-307,709.68	29,709,290,130.47	2,311,040,653.46	32,020,330,783.93
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,372,691,229.00	-1,382,398,561.49			152,119,822.02		5,404,215,362.83	1,742,633.08	5,548,370,485.44	4,495,708,515.89	10,044,079,001.33
（一）净利润							6,530,945,957.44		6,530,945,957.44	836,254,538.41	7,367,200,495.85
（二）其他综合收益								1,742,633.08	1,742,633.08		1,742,633.08
上述（一）和（二）小计							6,530,945,957.44	1,742,633.08	6,532,688,590.52	836,254,538.41	7,368,943,128.93
（三）所有者投入和减少资本		-9,707,332.49							-9,707,332.49	3,824,175,547.03	3,814,468,214.54
1.所有者投入资本										3,824,175,547.03	3,824,175,547.03
2.股份支付计入所有者权益的金额											
3.其他		-9,707,332.49							-9,707,332.49		-9,707,332.49
（四）利润分配					152,119,822.02		-1,126,730,594.61		-974,610,772.59	-164,721,569.55	-1,139,332,342.14
1.提取盈余公积					152,119,822.02		-152,119,822.02				
2.提取一般风险准备											
3.对所有者的分配							-974,610,772.59		-974,610,772.59	-164,721,569.55	-1,139,332,342.14
4.其他											
（五）所有者权益内部结转	1,372,691,229.00	-1,372,691,229.00									
1.资本公积转增资本	1,372,691,229.00	-1,372,691,229.00									
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
（六）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（七）其他											
四、本期期末余额	5,948,328,659.00	11,897,228,400.45			627,750,361.36		16,782,918,271.70	1,434,923.40	35,257,660,615.91	6,806,749,169.35	42,064,409,785.26

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合并所有者权益变动表

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

2011年度

单位：人民币元

项 目	上 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
	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	小计		
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	25,088,237,101.19	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	25,088,237,101.19	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	-1,002,529,813.77			55,927,547.00		4,512,084,341.37	-345,375.32	4,621,053,029.28	437,728,954.70	5,058,781,983.98
（一）净利润							4,919,983,998.37		4,919,983,998.37	585,294,122.02	5,505,278,120.39
（二）其他综合收益								-345,375.32	-345,375.32	-31,947,098.67	-32,292,473.99
上述（一）和（二）小计							4,919,983,998.37	-345,375.32	4,919,638,623.05	553,347,023.35	5,472,985,646.40
（三）所有者投入和减少资本		53,386,516.23							53,386,516.23	123,586,228.05	176,972,744.28
1.所有者投入资本		53,386,516.23							53,386,516.23	123,586,228.05	176,972,744.28
2.股份支付计入所有者权益的金额											
3.其他											
（四）利润分配					55,927,547.00		-407,899,657.00		-351,972,110.00	-239,204,296.70	-591,176,406.70
1.提取盈余公积					55,927,547.00		-55,927,547.00				
2.提取一般风险准备											
3.对所有者的分配							-351,972,110.00		-351,972,110.00	-239,204,296.70	-591,176,406.70
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	1,055,916,330.00	-1,055,916,330.00									
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
（六）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（七）其他											
四、本期期末余额	4,575,637,430.00	13,279,626,961.94			475,630,539.34		11,378,702,908.87	-307,709.68	29,709,290,130.47	2,311,040,653.46	32,020,330,783.93

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 母公司所有者权益变动表

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

2011年度

单位：人民币元

项 目	本 期 金 额							
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	4,575,637,430.00	13,211,416,093.09			475,630,539.34		1,792,307,454.37	20,054,991,516.80
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	4,575,637,430.00	13,211,416,093.09			475,630,539.34		1,792,307,454.37	20,054,991,516.80
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,372,691,229.00	-1,372,691,229.00			152,119,822.02		394,467,625.56	546,587,447.58
（一）净利润							1,521,198,220.17	1,521,198,220.17
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							1,521,198,220.17	1,521,198,220.17
（三）所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
（四）利润分配					152,119,822.02		-1,126,730,594.61	-974,610,772.59
1.提取盈余公积					152,119,822.02		-152,119,822.02	
2.提取一般风险准备								
3.对所有者的分配							-974,610,772.59	-974,610,772.59
4.其他								
（五）所有者权益内部结转	1,372,691,229.00	-1,372,691,229.00						
1.资本公积转增资本	1,372,691,229.00	-1,372,691,229.00						
2.盈余公积转增资本								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
（六）专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	5,948,328,659.00	11,838,724,864.09			627,750,361.36		2,186,775,079.93	20,601,578,964.38

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 母公司所有者权益变动表

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

2011年度

单位：人民币元

项 目	上 期 金 额							
	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			55,927,547.00		151,375,812.99	207,303,359.99
（一）净利润							559,275,469.99	559,275,469.99
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							559,275,469.99	559,275,469.99
（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					55,927,547.00		-407,899,657.00	-351,972,110.00
1.提取盈余公积					55,927,547.00		-55,927,547.00	
2.提取一般风险准备								
3.对所有者的分配							-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	1,055,916,330.00	-1,055,916,330.00						
2.盈余公积转增资本								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
（六）专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	4,575,637,430.00	13,211,416,093.09			475,630,539.34		1,792,307,454.37	20,054,991,516.80

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 保利房地产（集团）股份有限公司

## 财务报表附注

2011年1月1日—2011年12月31日

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

### 一、公司的基本情况

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

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

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

2006年3月，公司更名为“保利房地产（集团）股份有限公司”。

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

### 1. 财务报表的编制基础

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

### 2. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司2011年12月31日的财务状况、2011年度的经营成果和现金流量等相关信息。

### 3. 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

### 4. 记账本位币

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

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### （1）同一控制下的企业合并

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

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

#### （2）非同一控制下的企业合并

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

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

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

### 6. 合并财务报表的编制方法

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

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

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

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

## **7. 现金及现金等价物的确定标准**

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

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

## **8. 外币业务及外币财务报表折算**

### **(1) 外币业务折算**

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。

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

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

### **(2) 外币财务报表折算**

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

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

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

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

## 9. 金融工具

### (1) 金融工具的分类、确认和计量

金融工具划分为金融资产或金融负债。

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

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

本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债。

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

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

### (2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

### （3）金融负债终止确认条件

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

### （4）金融资产和金融负债的公允价值确认方法

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

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

### （5）金融资产减值

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

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

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

**(6) 金融资产重分类**

尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产主要判断依据：

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

2) 管理层没有意图持有至到期；

3) 受法律、行政法规的限制或其他原因，难以将该金融资产持有至到期；

4) 其他表明本公司没有能力持有至到期。

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

**10. 应收款项**

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

**(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：**

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

**(2) 按组合计提坏账准备的应收款项：**

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备情况如下：

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

**(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款**

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

## 11. 存货

### （1）存货的分类

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

### （2）发出存货的计价方法

存货发出时，采取个别认定法确定其发出的实际成本。

### （3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

### （4）存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

### （5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品领用按一次摊销法摊销。

## 12. 长期股权投资

### （1）投资成本的确定

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

②以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；

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

④投资者投入的长期股权投资，初始投资成本为合同或协议约定的价值；

⑤非货币性资产交换取得或债务重组取得的，初始投资成本根据准则相关规定确定。

## （2）后续计量及损益确认方法

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

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

长期股权投资具有共同控制、重大影响的采用权益法核算，其他采用成本法核算。

## （3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

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

## （4）减值测试方法及减值准备计提方法

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

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

## 13. 投资性房地产

### （1）投资性房地产的种类和计量模式

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

本公司投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。



## （2）采用成本模式核算政策

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

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

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

## 14. 固定资产

### （1）固定资产确认条件

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

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

### （2）固定资产分类和折旧方法

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

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

### （3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

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

#### **(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法**

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

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

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

## **15. 在建工程**

### **(1) 在建工程的类别**

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

### **(2) 在建工程结转固定资产的标准和时点**

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

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

### （3）在建工程减值测试方法、减值准备计提方法

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

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

## 16. 借款费用

### （1）借款费用资本化的确认原则

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

### （2）资本化金额计算方法

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

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

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

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

## 17. 无形资产

### （1）无形资产的计价方法

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

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

### （2）使用寿命有限的无形资产使用寿命估计

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

### （3）使用寿命不确定的判断依据

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

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

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

### （4）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

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

## 18. 商誉及其他资产减值准备的确认方法

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

对商誉，无论是否存在减值迹象，在每个会计年均进行减值测试。在对商誉进行减值测试时，将其账面价值按照合理的方法分配到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，并对被分配了商誉的资产组或资产组组合每年均进行减值测试。如资产组或资产组组合的可收回金额少于其账面价值，减值损失将首先冲减分配到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，然后再按照该资产组或资产组组合的各项资产的账面价值的比例进行分配。资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

## 19. 长期待摊费用

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

## 20. 预计负债

### （1）预计负债的确认标准

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

### （2）预计负债的计量方法

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

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

## 21. 股份支付及权益工具

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

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；

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

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

## 22. 收入

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

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

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

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

（4）其他收入：

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

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

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

## 23. 政府补助

### （1）政府补助类型

政府补助主要包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

### （2）政府补助会计处理

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

## 24. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债的确认：

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

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

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

## 25. 持有待售资产

### (1) 持有待售资产的确认标准

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

### (2) 持有待售资产的会计处理

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

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

## 26. 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

### (1) 主要会计政策变更说明

无

### (2) 主要会计估计变更说明

无

## 27. 前期会计差错更正

无

### 三、税项

#### (一) 主要税种及税率

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

注：除以下所列地区公司外，本公司及子公司适用的所得税税率为 25%，上海保利在报告期内企业所得税税率为 24%，恒利置业按香港当地的税法规定执行 16.50%的所得税率。

#### (二) 税收优惠及批文

根据《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》（国发[2007]39 号）文件的有关规定，自 2008 年 1 月 1 日起，原享受低税率优惠政策的企业，在新税法施行后 5 年内逐步过渡到法定税率。其中：享受企业所得税 15%税率的企业，2008 年按 18%税率执行，2009 年按 20%税率执行，2010 年按 22%税率执行，2011 年按 24%税率执行，2012 年按 25%税率执行；原执行 24%税率的企业，2008 年起按 25%税率执行。

上海保利地处上海浦东新区，原执行 18%的企业所得税税率，根据国发[2007]39 号文件，本期所得税税率为 24%。

### 四、企业合并及合并财务报表

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

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

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

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



## 1. 子公司情况

## (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
1-1.保利广州房地产开发有限公司(“保利广州”)	控股子公司	广州市	房地产开发	2,000.00	房地产开发、经营等	1,020.00		51	51	是	90,430.50	
1-2.广州保利荔城房地产开发有限公司(“保利荔城”)	控股子公司	广州市	房地产开发	1,000.00	房地产开发、经营等	1,000.00		100	100	是		
1-3.中山祥誉实业有限公司(“中山祥誉”)	控股子公司	中山市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、经营等	10,000.00		100	100	是		
2.保利增城房地产开发有限公司(“保利增城”)	全资子公司	广州市	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营等	5,000.00		100	100	是		
3.广东保利房地产开发有限公司(“广东保利”)	全资子公司	广州市	房地产开发	20,000.00	房地产开发与经营等	20,000.00		100	100	是		
4.广州科学城保利房地产有限公司(“科学城”)	全资子公司	广州市	房地产开发	5,000.00	房地产开发、经营等	6,015.60		100	100	是		
5.保利(东莞)房地产开发有限公司(“保利东莞”)	全资子公司	东莞市	房地产开发	5,000.00	房地产开发与经营等	5,000.00		100	100	是		
6.保利(东莞)投资有限公司(“东莞投资”)	控股子公司	东莞市	房地产开发	10,000.00	房地产开发与经营等	8,000.00		80	80	是	1,988.15	
7.保利(珠海)房地产开发有限公司(“珠海保利”)	全资子公司	珠海市	房地产开发	5,000.00	房地产开发与经营等	5,000.00		100	100	是		
8.保利(中山)房地产开发有限公司(“中山保利”)	全资子公司	中山市	房地产开发	5,000.00	房地产开发与经营等	5,000.00		100	100	是		
9.恒利(香港)置业有限公司(“恒利置业”)	全资子公司	香港	房地产销售及租赁代理	HKD100	房地产销售及租赁代理业务等		HKD100	100	100	是		
10-1.广州市保利国贸投资有限公司(“保利国贸”)	控股子公司	广州市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营等	5,100.00		51	51	是	12,298.65	
10-2.广州市保利世贸物业管理有限公司(“世贸物业”)	控股子公司	广州市	物业管理	100.00	物业管理等	100.00		100	100	是		
11.广州市琶洲投资有限公司(“琶洲投资”)注1	控股子公司	广州市	房地产开发	13,513.51	房地产开发与经营等	8,000.00		59.2	59.2	是	255,105.49	
12-1.保利(沈阳)房地产开发有限公司(“保利沈阳”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	10,000.00	房地产开发等	6,000.00		60	60	是	28,043.90	
12-2.沈阳保利溪岸房地产开发有限公司(“沈阳溪岸”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	5,000.00	房地产开发、销售等	2,550.00		51	51	是	3,387.03	
13-1.沈阳保利盛华房地产开发有限公司(“沈阳盛华”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	1,000.00	房地产开发、销售等	988.86		55	55	是	1,517.15	
13-2.沈阳盛兴图书城投资开发有限公司(“图书城”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	800.00	房屋开发、商品房出租等	720.00		90	90	是	107.32	
14-1.辽宁保利房地产开发有限公司(“辽宁保利”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、商品房销售等	10,000.00		100	100	是		
14-2.沈阳保利溪湖房地产开发有限公司(“沈阳溪湖”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	5,000.00	房地产开发、商品房销售等	5,000.00		100	100	是		
15-1.保利(营口)房地产开发有限公司(“保利营口”)	控股子公司	营口市	房地产开发	5,000.00	房地产开发与经营等	4,750.00		95	95	是	187.89	
15-2.大连保利红旗房地产开发有限公司(“大连红旗”)	控股子公司	大连市	房地产开发	5,000.00	房地产开发与经营等	2,500.00		50	50	是	2,153.92	
15-3.沈阳恒富房地产开发有限公司(“沈阳恒富”)	全资子公司	沈阳市	房地产开发	27,687.00	房地产开发与经营	27,687.00		100	100	是		
15-4.大连滨港房地产开发有限公司(“大连滨港”)	全资子公司	大连市	房地产开发	10,000.00	房地产开发与经营等	10,000.00		100	100	是		
16.保利(大连)房地产开发有限公司(“保利大连”)	全资子公司	大连市	房地产开发	10,000.00	房地产开发与经营等	10,000.00		100	100	是		
17-1.保利(长春)恒富房地产开发有限公司(“长春恒富”)	全资子公司	长春市	房地产开发	5,000.00	房地产开发与经营等	5,000.00		100	100	是		
17-2.长春广田房地产开发有限公司(“长春广田”)	全资子公司	长春市	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营	5,000.00		100	100	是		
17-2-1.长春保利房地产开发有限公司(“长春保利”)	全资子公司	长春市	房地产开发	5,000.00	房地产开发、经营等	5,000.00		100	100	是		
17-3.长春市东朗房地产开发有限公司(“长春东朗”)	全资子公司	长春市	房地产开发	1,000.00	房地产开发与经营等	1,000.00		100	100	是		
17-4.保利(通化)房地产开发有限公司(“通化保利”)	控股子公司	通化市	房地产开发	5,000.00	房地产开发、经营等	4,000.00		80	80	是	994.60	

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
18-1.保利(北京)房地产开发有限公司(“保利北京”)	全资子公司	北京市	房地产开发	30,000.00	房地产开发、商品房销售等	30,493.24		100	100	是		
18-2.北京保利兴房地产开发有限公司(“北京保利兴”)	全资子公司	北京市	房地产开发	1,000.00	房地产开发与经营	1,000.00		100	100	是		
18-3.北京保利营房地产开发有限公司(“北京保利营”)	全资子公司	北京市	房地产开发	1,000.00	房地产开发与经营	1,000.00		100	100	是		
18-4.北京保利成房地产开发有限公司(“北京保利成”)	控股子公司	北京市	房地产开发	1,000.00	房地产开发与经营	900.00		90	90	是	36.54	
19-1.上海保利房地产开发有限公司(“上海保利”)	控股子公司	上海市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、经营等	6,087.00		61	61	是	4,569.78	
19-2.上海君兰置业有限公司(“君兰置业”)	控股子公司	上海市	房地产开发	1,000.00	房地产开发经营等	1,000.00		100	100	是		
20-1.上海建锦房地产有限公司(“上海建锦”)	全资子公司	上海市	房地产开发	5,000.00	房地产开发、经营等	5,000.00		100	100	是		
20-2.上海保利建肇房地产有限公司(“上海建肇”)	全资子公司	上海市	房地产开发	5,000.00	房地产开发、经营等	5,000.00		100	100	是		
20-3.上海保利建晔房地产有限公司(“上海建晔”)	全资子公司	上海市	房地产开发	5,000.00	房地产开发、经营等	5,000.00		100	100	是		
20-4.上海保利建衡房地产有限公司(“上海建衡”)	全资子公司	上海市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、经营等	10,000.00		100	100	是		
20-5.上海保利建臻房地产有限公司(“上海建臻”)	全资子公司	上海市	房地产开发	5,000.00	房地产开发、经营等	5,000.00		100	100	是		
20-6.上海保利建缙投资咨询有限公司(“上海建缙”)	全资子公司	上海市	商业开发	100.00	房地产开发、经营等	100.00		100	100	是		
20-7.上海保利建昊商业投资有限公司(“上海建昊”)	全资子公司	上海市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、经营等	10,000.00		100	100	是		
20-8.嘉善安平养生置业有限公司(“嘉善置业”)	控股子公司	嘉兴市	房地产开发	1,000.00	房地产开发、经营等	700.00		70	70	是	265.29	
20-9.保利地产南通房地产有限公司(“保利南通”)	全资子公司	南通市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、经营等	10,000.00		100	100	是		
20-10.上海保利建融房地产有限公司(“上海建融”)	全资子公司	上海市	房地产开发	500.00	房地产开发、经营等	500.00		100	100	是		
21-1.上海保利建霖房地产有限公司(“上海建霖”)	全资子公司	上海市	房地产开发	10,000.00	房屋开发经营等	10,000.00		100	100	是		
21-2.上海保利建钺房地产有限公司(“上海建钺”)	全资子公司	上海市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、经营等	10,000.00		100	100	是		
21-3.上海保利建曜房地产有限公司(“上海建曜”)	全资子公司	上海市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、经营等	10,000.00		100	100	是		
22-1.保利华南实业有限公司(“华南实业”)	全资子公司	佛山市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营、物业管理等	10,000.00		100	100	是		
22-2.佛山市顺德区保利房地产有限公司(“顺德保利”)	全资子公司	佛山市	房地产开发	2,000.00	房地产开发经营	2,000.00		100	100	是		
22-2-1.佛山市顺德区保利恒坤房地产开发有限公司(“佛山恒坤”)	全资子公司	佛山市	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营	5,000.00		100	100	是		
22-3.佛山市保利水城商业经营有限公司(“南海水城”)	全资子公司	佛山市	房地产开发	500.00	房地产经营	500.00		100	100	是		
22-4.保利(佛山)酒店有限公司(“佛山酒店”)	全资子公司	佛山市	酒店管理	100.00	旅业、餐饮、酒店管理服务等	100.00		100	100	是		
22-5.佛山保利房地产开发有限公司(“佛山保利”)	全资子公司	佛山市	房地产开发	2,000.00	房地产开发经营	2,000.00		100	100	是		
22-6.佛山保利正高房地产开发有限公司(“佛山正高”)	控股子公司	佛山市	房地产开发	1,000.00	房地产开发经营	600.00		60	60	是	347.82	
22-7.佛山保利恒顺置业有限公司(“佛山恒顺”)	全资子公司	佛山市	房地产开发	29,493.2	房地产开发经营	29,493.20		100	100	是		
22-8.佛山市保利恒信房地产有限公司(“佛山恒信”)	控股子公司	佛山市	房地产开发	2,000.00	房地产开发经营	1,020.00		51	51	是	755.32	
23.广州保利地产会所管理有限公司(“保利会所”)	全资子公司	广州市	会所管理	300.00	酒店管理等等	300.00		100	100	是		
24-1.保利(重庆)投资实业有限公司(“重庆投资”)	全资子公司	重庆市	房地产开发	10,000.00	项目投资等	10,000.00		100	100	是		
24-2.重庆保利中汇房地产开发有限公司(“重庆中汇”)	全资子公司	重庆市	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营等	5,000.00		100	100	是		
25-1.保利(天津)房地产开发有限公司(“天津保利”)	全资子公司	天津市	房地产开发	20,000.00	房地产开发等	20,000.00		100	100	是		
25-2.天津保利香槟房地产开发有限公司(“天津香槟”)	全资子公司	天津市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营等	10,000.00		100	100	是		

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
25-3.天津保利昆仑房地产开发有限公司(天津昆仑)	全资子公司	天津市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营等	10,000.00		100	100	是		
25-4.天津保利大都会物业服务管理有限公司(天津物业)	全资子公司	天津市	物业管理	50.00	物业管理	50.00		100	100	是		
25-5.天津保利融创投资有限公司(天津融创)	控股子公司	天津市	房地产开发	200,000.00	房地产投资、开发	102,000.00		51	51	是	97,975.25	
26-1.保利(武汉)房地产开发有限公司(保利武汉)	全资子公司	武汉市	房地产开发	10,000.00	房地产开发和商品房销售等	10,132.00		100	100	是		
26-2.武汉保利百合房地产开发有限公司(武汉百合)	全资子公司	武汉市	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营	5,000.00		100	100	是		
26-3.黄冈保利房地产开发有限公司(黄冈保利)	全资子公司	黄冈市	房地产开发	2,000.00	房地产开发等	2,000.00		100	100	是		
26-4.武汉保利五月花房地产开发有限公司(武汉五月花)	全资子公司	武汉市	房地产开发	2,000.00	房地产开发等	2,000.00		100	100	是		
26-5.武汉保利金砺房地产开发有限公司(武汉金砺)	控股子公司	武汉市	房地产开发	2,000.00	房地产开发等	2,000.00		100	100	是		
26-6.武汉林宇房地产开发有限公司(武汉林宇)	控股子公司	武汉市	房地产开发	9,803.92	房地产开发等	5,000.00		51	51	是	5,388.02	
26-7.武汉林海房地产开发有限公司(武汉林海)	全资子公司	武汉市	房地产开发	5,000.00	房地产开发等	5,000.00		100	100	是		
26-8.武汉保利康桥房地产开发有限公司(武汉康桥)	控股子公司	武汉市	房地产开发	10,000.00	房地产开发和商品房销售等	5,000.00		50	50	是	4,997.99	
27.保利博高华(武汉)房地产股份有限公司(保利博高华)	控股子公司	武汉市	房地产开发	15,000.00	房屋开发等	10,500.00		70	70	是	4,190.41	
28-1.浙江保利房地产开发有限公司(浙江保利)	全资子公司	杭州市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	10,000.00		100	100	是		
28-2.浙江保利建屹房地产发展有限公司(杭州建屹)	全资子公司	杭州市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	10,000.00		100	100	是		
28-3.杭州保利建嘉房地产开发有限公司(杭州建嘉)	全资子公司	杭州市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	10,000.00		100	100	是		
28-4.杭州祥博投资咨询有限公司(杭州祥博)	全资子公司	杭州市	房地产咨询	500.00	房地产咨询、投资咨询	500.00		100	100	是		
28-5.慈溪保利建锦房地产开发有限公司(慈溪保利)	全资子公司	宁波市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	10,000.00		100	100	是		
29.绍兴保利房地产开发有限公司(绍兴保利)	全资子公司	绍兴市	房地产开发	5,000.00	房地产开发与经营等	5,000.00		100	100	是		
30-1.保利(成都)实业有限公司(保利成都)	全资子公司	成都市	房地产开发	20,000.00	房地产开发经营	20,000.00		100	100	是	3,402.20	
30-2.成都市新都区保利投资有限公司(新都保利)	控股子公司	成都市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营等	9,000.00		90	90	是	6,576.77	
30-3.成都市香榭房地产开发有限公司(成都香榭)	全资子公司	成都市	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营等	5,000.00		100	100	是		
30-4.保利(成都)房地产开发有限公司(成都房地产)	全资子公司	成都市	房地产开发	20,000.00	房地产开发经营	20,000.00		100	100	是		
30-5.成都市保华房地产开发有限公司(成都保华)	全资子公司	成都市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	10,000.00		100	100	是		
30-6.成都市保丰投资有限公司(成都保丰)	控股子公司	成都市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	5,100.00		51	51	是	4,608.02	
30-7.保利(德阳)实业有限公司(保利德阳)	控股子公司	德阳市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	5,000.00		50	50	是	4,993.95	
30-8.保利(德阳)房地产开发有限公司(德阳地产)	控股子公司	德阳市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	5,000.00		50	50	是	6,003.99	
30-9.成都保鑫投资有限公司(成都保鑫)	全资子公司	成都市	房地产开发	20,000.00	房地产开发经营	20,402.18		100	100	是		
31.成都市保睿房地产开发有限公司(成都保睿)	控股子公司	成都市	房地产开发	5,000.00	房地产开发与经营等	2,550.00		51	51	是	1,028.04	
32-1.湖南保利房地产开发有限公司(湖南保利)	控股子公司	长沙市	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营等	4,000.00		80	80	是	10,537.16	
32-2.长沙永峰生态动物园建设开发有限公司(长沙永峰)	控股子公司	长沙市	房地产开发	2,000.00	房地产开发等	1,400.00		70	70	是	600.00	
32-3.长沙金利和泰房地产开发有限公司(长沙金利和泰)	控股子公司	长沙市	房地产开发	1,000.00	房地产开发与经营	700.00		70	70	是	4,935.89	
32-4.长沙南湖广场置业有限公司(南湖置业)	控股子公司	长沙市	房地产开发	1,000.00	房地产开发与经营	1,000.00		100	100	是		
32-5.岳阳保利置业有限公司(岳阳保利)	控股子公司	岳阳市	房地产开发	2,000.00	房地产开发、经营等	2,000.00		100	100	是		

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
33-1.保利江苏房地产发展有限公司(“保利江苏”)	全资子公司	南京市	房地产开发	10,000.00	房地产开发与经营等	10,000.00		100	100	是		
33-2.江苏保利宁祥房地产有限公司(“江苏宁祥”)	全资子公司	南京市	房地产开发	5,000.00	房地产开发与经营等	5,000.00		100	100	是		
33-3.江苏保利宁晟房地产开发有限公司(“江苏宁晟”)	控股子公司	南京市	房地产开发	10,000.00	房地产开发与经营等	5,100.00		51	51	是	4,763.89	
33-4.保利宁远无锡房地产发展有限公司(“宁远无锡”)	全资子公司	无锡市	房地产开发	2,000.00	房地产开发与经营等	2,000.00		100	100	是		
33-5.保利连云港房地产发展有限公司(“保利连云港”)	全资子公司	连云港市	房地产开发	5,000.00	房地产开发与经营等	5,000.00		100	100	是		
33-6.保利常州房地产发展有限公司(“保利常州”)	全资子公司	常州市	房地产开发	2,000.00	房地产开发与经营等	2,000.00		100	100	是		
34.江苏保利宁远房地产开发有限公司(“江苏宁远”)	控股子公司	南京市	房地产开发	9,803.92	房地产开发与经营等	5,000.00		51	51	是	6,430.19	
35.保利安信(青岛)房地产开发有限公司(“青岛安信”)	控股子公司	青岛市	房地产开发	10,000.00	房屋开发等	6,400.00		64	64	是	3,553.56	
36-1.保利(青岛)实业有限公司(“保利青岛”)	全资子公司	青岛市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、物业管理等	10,000.00		100	100	是		
36-2.青岛保利广成置业有限公司(“青岛广成”)	全资子公司	青岛市	房地产开发	10,831.20	房地产开发、物业管理等	10,831.20		100	100	是		
36-3.青岛保利广惠置业有限公司(“青岛广惠”)	全资子公司	青岛市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、物业管理等	10,000.00		100	100	是		
36-4.青岛保利广源有限公司(“青岛广源”)	全资子公司	青岛市	房地产开发	20,005.68	房地产开发、物业管理等	20,005.68		100	100	是		
37-1.保利(阳江)房地产开发有限公司(“阳江保利”)	全资子公司	阳江市	房地产开发	6,000.00	房地产开发经营等	6,000.00		100	100	是		
37-2.广东保利南海一号文化实业有限公司(“南海一号”)	控股子公司	阳江市	文化展览	6,666.00	旅游服务、博物馆经营等	2,000.00		75.01	75.01	是	-35.64	
38.保利(海陵岛)房地产开发有限公司(“保利海陵岛”)	全资子公司	阳江市	房地产开发	5,000.00	房地产开发与经营等	5,000.00		100	100	是		
39.保利(西安)房地产开发有限公司(“保利西安”)	控股子公司	西安市	房地产开发	100.00	房地产开发经营、物业管理等	70.00		70	70	是	-386.59	
40.保利(包头)房地产开发有限公司(“保利包头”)	控股子公司	包头市	房地产开发	8,000.00	房地产开发等	4,400.00		55	55	是	21,590.91	
41-1.合肥保利房地产开发有限公司(“合肥保利”)	控股子公司	合肥市	房地产开发	10,000.00	房地产开发与经营等	10,000.00		100	100	是		
41-2.合肥保利和盛房地产有限公司(“合肥和盛”)	控股子公司	合肥市	房地产开发	10,000.00	房地产开发与经营等	10,000.00		100	100	是		
42-1.辽宁富利建筑安装工程有限公司(“辽宁富利”)	全资子公司	沈阳市	土木工程建筑	2,000.00	土木工程建筑、建筑设计等	2,000.00		100	100	是		
42-2.大连富利建筑安装工程有限公司(“大连富利”)	全资子公司	大连市	土木工程建筑	2,000.00	土木工程建筑、建筑设计等	2,000.00		100	100	是		
42-3.吉林富利建筑安装有限公司(“吉林富利”)	全资子公司	长春市	土木工程建筑	2,000.00	土木工程建筑、建筑设计等	2,000.00		100	100	是		
43-1.保利物业管理有限公司(“保利物业”)	全资子公司	广州市	物业管理	5,000.00	物业管理、室内外装饰等	5,000.00		100	100	是		
43-2.保利(厦门)物业管理有限公司(“厦门物业”)	全资子公司	厦门市	物业管理	50.00	物业管理等	50.00		100	100	是		
43-3.保利物业管理(北京)有限公司(“北京物业”)	全资子公司	北京市	物业管理	500.00	物业管理、家居装饰等	500.00		100	100	是		
43-4.保利重庆物业管理有限公司(“重庆物业”)	全资子公司	重庆市	物业管理	500.00	物业管理等	500.00		100	100	是		
43-5.保利物业管理沈阳有限公司(“沈阳物业”)	控股子公司	沈阳市	物业管理	500.00	物业管理等	500.00		100	100	是		
43-5.保利(武汉)物业管理有限公司(“武汉物业”)	全资子公司	武汉市	物业管理	508.00	物业管理等	508.00		100	100	是		
43-6.浙江保利物业管理有限公司(“浙江物业”)	全资子公司	杭州市	物业管理	500.00	物业管理等	500.00		100	100	是		
43-7.保利(包头)物业管理有限公司(“包头物业”)	控股子公司	包头市	物业管理	300.00	物业管理等	300.00		100	100	是		
43-8.阳江保利物业管理有限公司(“阳江物业”)	全资子公司	阳江市	物业管理	300.00	物业管理等	300.00		100	100	是		
43-9.江西保利物业管理有限公司(“江西物业”)	全资子公司	南昌市	物业管理	300.00	物业管理等	300.00		100	100	是		
43-10.保利(佛山)物业服务管理有限公司(“佛山物业”)	全资子公司	佛山市	物业管理	500.00	物业管理	500.00		100	100	是		

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
43-11.湖南保利物业管理有限公司(“湖南物业”)	控股子公司	长沙市	物业管理	500.00	物业管理等	500.00		100	100	是		
43-12.保利(长春)物业服务集团有限公司(“长春物业”)	控股子公司	长春市	物业管理	300.00	物业管理等	300.00		100	100	是		
44.恒福(香港)置业有限公司(“香港恒福”)注2	全资子公司	香港	房地产开发、经营、管理	USD100 万元	房地产开发、经营、管理			100	100	否		

注 1: 本年信保源(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)(以下简称“信保源”)向琶洲投资公司出资 2,529,897,000.00 元。根据协议约定将 35,135,135.00 元用于增加注册资本,增资后占注册资本的 26%。

注 2: 2010 年 10 月,公司在香港注册成立恒福(香港)置业有限公司,截至 2011 年 12 月 31 日,公司尚未实际投入资金,该公司也未有经营业务,因而未纳入合并范围。

## (2) 同一控制下企业合并取得的子公司

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

## (3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
1.广州华储房地产开发有限公司(“华储公司”)	全资子公司	广州市	房地产开发	800.00	房地产经营、销售等	800.00		100.00	100.00	是		
2.广州天利房地产开发有限公司(“广州天利”)	控股子公司	广州市	房地产开发	11,000.00	房地产开发经营	11,071.08		51.00	51.00	是	12,369.47	
3.广州金地房地产开发有限公司(“广州金地”)	全资子公司	广州市	房地产开发	1,000.00	房地产开发经营等	3,993.97		100.00	100.00	是		
4.广州金诺房地产开发有限公司(“广州金诺”)	控股子公司	广州市	房地产开发	1,500.00	房地产开发	900.00		60.00	60.00	是	214.38	
5.广州怡顺房地产开发有限公司(“广州怡顺”)	全资子公司	广州市	房地产开发	USD5,176	房屋开发等	USD5,176		100.00	100.00	是		
6.沈阳万怡房产置业有限公司(“沈阳万怡”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	21,202.30	房地产开发	21,202.30		100.00	100.00	是		
7.丹东保利天鹏房地产开发有限公司(“丹东保利”)	控股子公司	丹东市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、商品房销售等	5,100.00		51.00	51.00	是	5,929.41	
8.沈阳广田房地产开发有限公司(“沈阳广田”)	全资子公司	沈阳市	房地产开发	20,000.00	房地产开发经营	20,000.00		100.00	100.00	是		
9.长春市轻轨六合房地产开发有限公司(“长春六合”)	控股子公司	长春市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	8,000.00		80.00	80.00	是	9,061.78	
10.北京源鑫房地产开发有限公司(“北京源鑫”)	全资子公司	北京市	房地产开发	2,000.00	房地产开发与经营	2,000.00		100.00	100.00	是		
11.北京世博宏业房地产开发有限公司(“北京世博”)	全资子公司	北京市	土木工程建筑	5,000.00	房地产开发经营	5,113.32		100.00	100.00	是		
12.北京金成华房地产开发有限公司(“金成华”)	控股子公司	北京市	房地产开发	3,000.00	房地产开发等	2,550.00		85.00	85.00	是	3,431.99	
13.上海城乾房地产开发有限公司(“上海城乾”)	全资子公司	上海市	房地产开发	22,500.00	房地产开发与经营	27,983.36		100.00	100.00	是		
14.上海建乔房产有限公司(“上海建乔”)	控股子公司	上海市	房地产开发	2,000.00	房地产开发经营等	1,800.00		90.00	90.00	是	331.60	
15.重庆盛创鑫浩房地产开发有限公司(“重庆盛创”)	全资子公司	重庆市	房地产开发	2,000.00	房屋开发等	2,000.00		100.00	100.00	是		
16.保利(成都)石象湖旅游发展有限公司(“成都石象湖”)	控股子公司	成都市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	9,000.00		90.00	90.00	是	1,045.89	
17.成都富通置业有限公司(“成都富通”)	全资子公司	成都市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	26,691.05		100.00	100.00	是		
18.成都市保新房地产开发有限公司(“成都保新”)	控股子公司	成都市	房地产开发	10,000.00	房地产开发	5,100.00		51.00	51.00	是	4,842.69	
19.成都雅雅置业有限公司(“成都雅雅”)	控股子公司	成都市	房地产开发	7,000.00	房地产开发经营	17,164.05		51.00	51.00	是	2,728.77	

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
20.湖南华源房地产开发有限公司(“湖南华源”)	控股子公司	长沙市	房地产开发	800.00	房地产开发	1,800.00		100.00	100.00	是		
21.南昌瑞达置业有限公司(“南昌瑞达”)	全资子公司	南昌市	房地产开发	10,000.00	房地产开发等	63,540.00		100.00	100.00	是		
22.江西金通泰置业有限公司(“江西金通泰”)	控股子公司	南昌市	房地产开发	3,000.00	房地产开发经营、物业管理等	2,250.00		75.00	75.00	是	2,013.63	
23.南昌铭雅欧洲城实业有限公司(“南昌铭雅”)	控股子公司	南昌市	房地产及体育	USD2500	房地产开发及体育健身中心、旅游景点开发及餐饮	USD1500		60.00	60.00	是	22,717.29	
23-1.南昌保利物业管理有限公司(“南昌物业”)	控股子公司	南昌市	物业管理	300	物业管理	300		100.00	100.00	是		
23-2.南昌雅高实业有限公司(“南昌雅高”)	控股子公司	南昌市	体育场馆管理	60.68	体育场馆及健身活动中心管理	60.68		100.00	100.00	是		
24.青岛西海岸房地产开发有限公司(“青岛西海岸”)	全资子公司	青岛市	房地产开发	1,000.00	房地产开发、物业管理等	1,000.00		100.00	100.00	是		
25.郑州恒大兴华房地产开发有限公司(“郑州恒天”)	控股子公司	郑州市	房地产开发	10,000.00	房地产开发与经营等	10,000.00		50.00	50.00	是	9,852.99	
26.广州富利建筑安装工程有限公司(“富利建安”)	全资子公司	广州市	土木工程建筑	10,000.00	土木工程建筑、建筑设计等	13,313.73		100.00	100.00	是		
27.广州市佳利装饰工程有限公司(“佳利装饰”)	全资子公司	广州市	装饰、设计	2,400.00	室内装修、装饰设计等	3,593.57		100.00	100.00	是		
28.广州保利数码科技有限公司(“保利数码”)	全资子公司	广州市	小区智能	800.00	安装小区智能化系统等	850.00		100.00	100.00	是		
29.广州保利地产代理有限公司(“保利代理”)	全资子公司	广州市	房产销售代理	1,000.00	房地产代理的房地产中介服务	1,234.79		100.00	100.00	是		
30.广州市保利锦汉展览有限公司(“保利锦汉”)	控股子公司	广州市	展览服务	320.00	展览服务、场地出租等	163.20		51.00	51.00	是	5,086.51	
31-1.广东省重工建筑设计院有限公司(“重工设计院”)	控股子公司	广州市	建筑工程	1,145.40	建筑工程设计等	1,056.78		60.00	60.00	是	1,218.12	
31-2.广东重工建设监理有限公司(“重工监理”)	控股子公司	广州市	建设监理	600.00	建设监理	647.88		100.00	100.00	是		

## 2. 本公司拥有半数或半数以下表决权而纳入合并范围的子公司

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

## 3. 特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	与公司主要业务往来	收益比例	在合并报表内确认的主要资产期末余额	在合并报表内确认的负债期末余额
广州保利紫薇花园项目(注)	合作开发项目	50%	335,684,297.10	195,472,255.04
广州琶州项目部	合作开发项目	80%	3,754,437,810.36	3,780,616,413.80

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

## 4. 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

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

名 称	期末净资产	本期净利润
北京保利成	3,654,382.74	-6,345,617.26
佛山恒坤	49,996,871.91	-3,128.09
大连红旗	43,078,372.05	-6,921,627.95
上海建融	4,711,768.65	-288,231.35
上海建瑾	98,082,494.82	-1,917,505.18
重庆中汇	49,990,206.56	-9,793.44
武汉康桥	99,959,772.13	-40,227.87
德阳地产	120,079,876.98	20,079,876.98
成都雅驰	55,689,238.95	-14,339,339.87
成都保鑫	198,125,265.76	-1,874,734.24
杭州祥博	4,975,446.10	-24,553.90
慈溪建锦	98,197,724.62	-1,802,275.38
天津融创	1,999,494,855.41	-505,144.59
青岛广源	198,649,908.11	-1,406,841.89
通化保利	49,730,205.34	-269,794.66
江苏宁晟	97,222,181.44	-2,777,818.56
珠海保利	47,369,222.15	-2,630,777.85
中山保利	48,515,803.56	-1,484,196.44
广东保利	199,953,742.12	-46,257.88
绍兴保利	46,792,830.80	-3,207,169.20
合肥保利	93,345,017.07	-6,654,982.93
合肥和盛	99,451,172.04	-548,827.96
郑州恒天	93,936,569.38	-3,890,682.62
厦门物业	592,266.81	92,266.81
江西物业	2,869,187.51	-130,812.49
北京世博	11,397,636.39	-773,895.61
辽宁富利	22,800,773.49	2,896,157.66
大连富利	20,293,113.07	293,113.07
吉林富利	20,008,755.47	8,755.47

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

名 称	处置日净资产	期初至处置日净利润
青岛恒利基础工程有限公司	99,389,611.52	46,111.52

注：青岛恒利基础工程有限公司本期已办理注销。

**5. 本期发生的非同一控制下企业合并**

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
北京世博	无商誉	合并成本等于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额
成都雅驰	无商誉	合并成本等于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额
郑州恒天	无商誉	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

**6. 本期出售丧失控制权的股权而减少子公司**

无

**7. 境外经营实体主要报表项目的折算汇率**

对本期子公司恒利（香港）置业有限公司外币报表进行折算。对于资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率 0.8107 折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。

**五、合并财务报表重要项目注释**

**1. 货币资金**

**(1) 货币资金按类别列示如下**

项 目	期末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	---	---	8,593,527.48	---	---	7,115,050.04
其中：人民币	---	---	8,593,527.48	---	---	7,115,050.04
银行存款：	---	---	18,125,226,677.93	---	---	19,113,133,050.64
其中：人民币	---	---	18,119,231,883.37	---	---	18,870,246,980.04
港 元	184,578.63	0.8107	149,637.90	219,108.24	0.8509	186,439.20
美 元	927,670.12	6.3009	5,845,156.66	36,646,629.23	6.6227	242,699,631.40
其他货币资金：	---	---	18,795,445.72	---	---	31,197,447.90
其中：人民币	---	---	18,795,445.72	---	---	31,197,447.90
美 元						
合 计	---	---	18,152,615,651.13	---	---	19,151,445,548.58



## (2) 其他货币资金按明细列示如下

项 目	期末余额	年初余额
保证金存款	18,795,445.72	11,197,447.90
其他存款		20,000,000.00
合 计	18,795,445.72	31,197,447.90

注：公司不存在受限、质押的货币资金。

## 2. 应收账款

## (1) 应收账款按种类列示如下

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

(续)

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	618,084,074.80	100.00	30,904,203.74	5.00
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	618,084,074.80	100.00	30,904,203.74	5.00

注：应收账款种类的划分及坏账计提政策详见附注二.10。

## 组合中，按余额百分比法计提坏账准备的应收账款情况：

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1年以内	852,945,336.38	76.61	42,647,266.82	502,537,569.83	81.31	25,126,878.49
1至2年	188,954,848.37	16.97	9,447,742.42	93,648,274.63	15.15	4,682,413.73
2至3年	68,120,119.72	6.12	3,406,005.99	21,796,061.54	3.52	1,089,803.08
3年以上	3,290,245.63	0.30	164,512.28	102,168.80	0.02	5,108.44
合 计	1,113,310,550.10	100.00	55,665,527.51	618,084,074.80	100.00	30,904,203.74

期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

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

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
1.招商银行股份有限公司广州分行	客户	63,505,618.82	2-3 年	5.71
2.交通银行股份有限公司广东省分行	客户	48,749,740.00	1 年以内	4.38
3.刘福、焦建峰	客户	15,954,826.00	1 年以内	1.43
4.翁良栋	客户	9,840,000.00	1-2 年	0.88
5.肖孟雄	客户	9,364,680.00	1 年以内	0.84
合 计	—	147,414,864.82		13.24

### 3. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示如下

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	10,127,829,659.32	80.73	9,479,734,575.58	70.90
1 至 2 年	1,257,998,676.76	10.03	1,807,677,799.81	13.52
2 至 3 年	780,511,417.94	6.22	1,191,261,016.54	8.91
3 年以上	378,368,062.45	3.02	892,006,143.81	6.67
合 计	12,544,707,816.47	100.00	13,370,679,535.74	100.00

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

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	占预付款项总额的比例%	时间	未结算原因
1.广州市海珠区人民政府琶洲街道办事处	无关联	1,100,000,000.00	8.77	1 年以内	拆迁款
2.石家庄市地产交易市场	无关联	840,000,000.00	6.70	1 年以内	土地保证金
3.山东东金投资管理有限公司	无关联	440,000,000.00	3.51	2-3 年	项目合作款
4.成都市鑫金农发投资有限公司	无关联	430,000,000.00	3.43	1 年以内	项目合作款
5.上海鑫马城市建设服务有限公司	无关联	385,165,745.55	3.07	(注)	拆迁款
合 计	—	3,195,165,745.55	25.48	—	—

注：预付上海鑫马城市建设服务有限公司拆迁款，其中账龄 1 年以内的金额 147,734,384.21 元，1 至 2 年（含 2 年）的金额为 224,970,630.00 元，2 至 3 年（含 3 年）的金额 12,460,731.34 元。

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

#### 4. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示如下

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

(续)

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	3,022,706,283.28	81.74		
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款	675,266,610.38	18.26	33,763,330.52	5.00
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	3,697,972,893.66	100.00	33,763,330.52	5.00

注：其他应收款种类的划分及坏账计提政策详见附注二. 10。

组合中，按余额百分比法计提坏账准备的其他应收款情况：

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1 年以内	765,005,689.30	64.15	38,250,284.46	498,559,657.59	73.83	24,927,982.88
1 至 2 年	276,988,223.99	23.23	13,849,411.20	143,758,236.18	21.29	7,187,911.81
2 至 3 年	126,297,751.90	10.59	6,314,887.60	16,444,936.07	2.44	822,246.80
3 年以上	24,162,740.27	2.03	1,208,137.01	16,503,780.54	2.44	825,189.03
合 计	1,192,454,405.46	100.00	59,622,720.27	675,266,610.38	100.00	33,763,330.52

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

(3) 单项金额较大的其他应收款的性质或内容，及无需计提坏账准备的原因

单位名称	金额	其他应收款性质或内容
1. 福州中鼎投资有限公司（“福州中鼎”）	1,336,000,000.00	项目合作资金，本公司全资子公司广州金地联营企业
2. 天津盛世鑫和置业有限公司（“盛世鑫和”）	703,602,683.28	项目合作资金，本公司全资子公司天津香槟合营企业

单位名称	金额	其他应收款性质或内容
1.福州中鼎投资有限公司（“福州中鼎”）	1,336,000,000.00	项目合作资金，本公司全资子公司广州金地联营企业
3.福建中联盛房地产开发有限公司（“福建中联盛”）	388,050,000.00	项目合作资金，本公司全资子公司广州金地合营企业
4.上海绿地集团成都置业有限公司	327,477,176.33	往来款，本公司子公司的合作方股东
5.长春万科溪之谷房地产开发有限公司（“长春溪之谷”）	240,713,600.00	项目合作资金，本公司全资子公司长春恒富合营企业
合 计	2,995,843,459.61	—

注：上述款项除上海绿地集团成都置业有限公司外，均为公司按照相关项目合作协议，按股权比例对等向联营和合营企业投入的款项，公司对其采用个别认定法进行减值测试，由于公司能有效参与上述公司的经营管理，且上述公司所开发的房地产项目均具有较好的经济效益，经测算未发现存在减值迹象，因而未计提坏账准备。上海绿地集团成都置业有限公司为本公司控股子公司成都保蓉的少数股东，在成都保蓉实现正现金流的情况下，为提高资金使用效益，双方股东按股权比例调出资金使用，由于股东之间相互制约、权利义务对等，因而未计提坏账准备。

#### （4）其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
1.福州中鼎	联营企业	1,336,000,000.00	2年以内	31.89
2.盛世鑫和	合营企业	703,602,683.28	2-3年	16.80
3.福建中联盛	合营企业	388,050,000.00	2年以内	9.27
4.上海绿地集团成都置业有限公司	无关联	327,477,176.33	1年以内	7.82
5.长春溪之谷	合营企业	240,713,600.00	1-2年	5.75
合 计	—	2,995,843,459.61		71.53

#### （5）应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
1.福州中鼎	本公司的联营企业	1,336,000,000.00	31.89
2.盛世鑫和	本公司的合营企业	703,602,683.28	16.80
3.福建中联盛	本公司的合营企业	388,050,000.00	9.27
4.长春溪之谷	本公司的合营企业	240,713,600.00	5.75
合 计	—	2,668,366,283.28	63.71

### 5. 存货

#### （1）按存货种类分项列示如下

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	41,077,887.11		41,077,887.11	303,588,000.33		303,588,000.33

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	146,297,209,267.60		146,297,209,267.60	106,332,916,460.91		106,332,916,460.91
开发产品	5,768,662,913.04		5,768,662,913.04	3,260,155,955.28		3,260,155,955.28
低值易耗品	493,807.79		493,807.79	1,481,804.06		1,481,804.06
合 计	152,107,443,875.54		152,107,443,875.54	109,898,142,220.58		109,898,142,220.58

## (2) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广州保利北京大厦	2001年9月	4,286,203.49		722,145.06	3,564,058.43
广州保利红棉花园	2001年12月	1,622,983.83		110,518.47	1,512,465.36
广州保利大厦	2006年4月	4,968,962.46			4,968,962.46
广州保利花园二期	2006年12月	21,701,374.76		21,701,374.76	
广州保利白云山庄	2002年12月	4,100,360.37			4,100,360.37
广州保利百合花园	2005年4月	3,128,367.82	3,987,739.37	3,441,701.08	3,674,406.11
广州保利百合花园二期	2007年4月	15,426,563.06		2,539,578.24	12,886,984.82
广州保利香樟花园	2005年11月	7,069,712.89		4,449,043.46	2,620,669.43
广州保利香雪山	2011年9月	77,818,219.77	297,477,808.70	156,795,738.53	218,500,289.94
广州保利西子湾	2010年12月	45,541,892.84	24,624,069.98	9,858,767.63	60,307,195.19
广州保利海棠花园	2006年6月	1,473,986.25			1,473,986.25
广州保利国际广场	2007年3月	307,272,337.46		69,083,863.51	238,188,473.95
广州保利林海山庄	2010年2月	69,329,520.13	22,882,483.08	1,866,679.39	90,345,323.82
广州保利中心	2010年7月	162,365,716.14		101,227,699.04	61,138,017.10
广州保利公馆 2010	2011年9月	56,958,253.81	336,428,384.57	308,902,255.49	84,484,382.89
广州保利春天里	2011年11月		251,015,142.47	239,792,634.40	11,222,508.07
广州保利林语山庄	2011年6月	32,031,084.55	135,518,663.17	156,353,606.15	11,196,141.57
广州保利麓苑	2007年9月	6,045,222.42	1,026,714.53	7,071,936.95	
广州保利紫薇花园	2013年6月	9,913.81	41,725,123.07	3,246,834.00	38,488,202.88
广州保利心语花园	2010年6月	55,891,384.41		14,855,810.98	41,035,573.43
广州增城保利壹号公馆	2010年12月	30,614,065.11	45,910,353.79	31,245,377.70	45,279,041.20
广州保利V座	2012年6月		711,969,695.35	711,969,695.35	
广州保利中宇广场	2011年4月		438,625,464.15	382,165,418.88	56,460,045.27
广州保利中环广场	2011年9月	8,761,835.88	934,637,770.64	785,936,029.74	157,463,576.78
南海保利水城	2011年6月	150,385,360.78	109,973,180.03	43,165,321.15	217,193,219.66
南海保利花园	2011年6月	41,554,241.68	905,669,901.47	900,908,928.39	46,315,214.76
南海保利星座	2010年5月	42,019,903.31		1,132,887.52	40,887,015.79
佛山保利东湖林语	2014年12月		322,458,929.53		322,458,929.53
阳江保利罗兰香谷	2013年6月		319,070,432.90	258,877,675.53	60,192,757.37

沈阳保利花园	2012年6月	45,746,928.50	673,618,737.82	677,204,498.21	42,161,168.11
沈阳海棠花园	2007年7月	4,866,078.04		1,405,422.84	3,460,655.20
沈阳保利上林湾	2013年12月	210,542,271.66	19,594,859.91	186,442,087.92	43,695,043.65
丹东保利锦江林语	2015年12月	26,816,997.09	109,187,816.23	108,096,503.91	27,908,309.41
沈阳保利溪湖林语	2015年6月		479,280,994.23	386,116,723.60	93,164,270.63
沈阳保利百合花园	2010年7月	121,874,181.34	21,699,292.12	9,390,122.06	134,183,351.40
北京保利欣苑	2005年7月	5,490,012.00	34,825.00	34,825.00	5,490,012.00
北京保利蔷薇花园	2010年3月	19,891,980.73	4,861,519.27	6,158,425.29	18,595,074.71
北京保利香槟花园	2009年12月	6,862,789.26	1,792,027.23		8,654,816.49
北京保利西山林语	2014年12月	1,176,602.31	1,153,160,996.61	1,041,027,247.45	113,310,351.47
北京保利百合花园	2010年3月	5,178,176.97	73,383,149.06	78,561,326.03	
北京保利花园	2012年12月		705,279,424.82	665,801,902.34	39,477,522.48
北京保利茉莉公馆	2012年12月		1,346,101,358.22	1,293,696,958.41	52,404,399.81
武汉保利花园	2008年7月	40,044,281.03	4,622,737.44	7,600,979.49	37,066,038.98
武汉保利十二橡树庄园	2012年12月	11,412,153.47	150,452,392.23	149,982,619.10	11,881,926.60
武汉保利心语	2013年12月	148,197,554.76	655,353,183.78	775,193,657.97	28,357,080.57
武汉保利海寓	2010年12月	5,597,332.11	19,952,173.44	25,549,505.55	
武汉保利海上五月花	2014年12月		689,280,103.03	653,726,804.80	35,553,298.23
武汉保利圆梦城	2015年12月	64,929,346.02	94,545,920.92	155,827,108.33	3,648,158.61
长沙今利园	2002年12月	4,223,117.23		727,192.00	3,495,925.23
长沙保利苑	2002年1月	196,099.71			196,099.71
长沙保利花园一期	2010年1月	70,522,838.81		41,187,942.08	29,334,896.73
长沙保利花园二期	2012年6月		928,977,599.69	817,400,887.38	111,576,712.31
湖南保利洞庭东岸	2013年6月		160,743,954.75	95,249,301.06	65,494,653.69
长沙保利麓谷林语	2013年12月	282,016,794.94	1,726,040,584.77	1,463,262,439.21	544,794,940.50
长沙保利润峰云墅	2012年12月	111,039,166.40	64,255,166.31	114,236,833.44	61,057,499.27
上海保利香槟花园	2015年12月	28,321,353.83		823,609.47	27,497,744.36
上海十二橡树庄园	2008年12月	4,283,696.48		2,236,253.55	2,047,442.93
上海保利西子湾	2010年11月	8,767,364.33	206,713,748.67	119,699,607.88	95,781,505.12
上海保利海上五月花	2012年12月		227,653,816.43	117,927,313.62	109,726,502.81
上海保利林语溪	2011年5月		1,660,034,283.61	1,626,878,734.15	33,155,549.46
上海保利叶上海	2013年12月	155,028,457.00	929,523,936.85	785,995,190.80	298,557,203.05
重庆保利花园	2012年12月	45,184,753.36		43,430,893.90	1,753,859.46
重庆保利香槟花园	2014年12月	8,485,180.20		3,369,014.46	5,116,165.74
重庆保利心语	2011年5月		741,050,584.63	705,365,921.53	35,684,663.10
重庆保利康桥	2011年5月		574,150,035.24	529,078,373.25	45,071,661.99
重庆保利江上明珠	2015年12月		768,442,823.89	750,724,224.67	17,718,599.22
重庆保利国宾上院	2010年3月	15,445,738.20		943,360.01	14,502,378.19

包头保利百合花园	2013年12月		15,631,787.55	9,867,167.00	5,764,620.55
包头保利拉菲公馆	2013年6月		911,787,831.30	900,304,880.34	11,482,950.96
包头保利花园	2013年6月	115,355.65	612,273,610.04	564,878,650.64	47,510,315.05
南昌保利铭雅欧洲城	2013年12月	70,561,757.36	116,571,349.64	157,957,814.05	29,175,292.95
南昌保利东湾国际花园	2013年12月		200,493,125.17	91,458,266.90	109,034,858.27
南昌保利半山国际花园	2015年12月		395,007,274.50	251,212,500.00	143,794,774.50
长春保利罗兰香谷	2012年12月	55,126,015.76	221,833,834.35	274,235,519.23	2,724,330.88
长春保利百合香湾	2013年6月		555,666,343.06	540,404,025.72	15,262,317.34
长春保利林语	2013年12月		372,773,306.04	371,402,182.94	1,371,123.10
成都保利公园198一期	2012年6月	31,817,036.91	626,430,799.56	586,479,909.76	71,767,926.71
成都保利公园198二期	2011年12月	6,821,722.31	922,444,804.67	789,958,929.19	139,307,597.79
成都保利公园198四期(拉菲庄园)	2014年12月		616,735,746.39	433,196,759.74	183,538,986.65
成都保利金香槟	2011年12月		881,695,754.35	861,574,028.38	20,121,725.97
成都保利花园	2014年12月		996,773,545.65	948,694,542.67	48,079,002.98
成都保利心语花园(含国际广场)	2013年12月		353,815,135.25	281,689,851.59	72,125,283.66
天津保利上河雅颂	2012年12月	49,151,629.06	1,261,026,182.61	1,224,180,119.85	85,997,691.82
天津保利海棠湾	2013年12月		233,365,119.80	215,578,897.00	17,786,222.80
沈阳保利心语花园	2013年12月	48,993,681.88	346,584,242.47	332,727,078.30	62,850,846.05
沈阳保利十二橡树庄园	2013年12月	166,144,844.17	387,982,982.95	382,768,869.61	171,358,957.51
青岛保利百合花园	2011年12月	8,002,383.29	680,525,075.38	591,983,557.50	96,543,901.17
杭州保利东湾	2012年12月	220,902,816.08	651,943,381.59	763,150,054.16	109,696,143.51
北京保利嘉园	2011年12月		177,070,466.65	60,056,827.31	117,013,639.34
北京保利垄上	2012年6月		468,087,830.57	383,277,624.99	84,810,205.58
顺德保利百合花园	2011年7月		943,110,761.51	859,099,847.26	84,010,914.25
合计		3,260,155,955.28	32,042,420,194.05	29,533,913,236.29	5,768,662,913.04

### (3) 开发成本

编号	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1	广州保利香雪山	2007年2月		204,566.00	184,801,030.37	112,676,778.33	297,477,808.70	
2	广州保利公馆2010	2008年2月		80,234.10	250,092,317.37	86,336,067.20	336,428,384.57	
3	广州保利西海岸	2009年9月	2014年12月	787,373.22	4,948,840,122.63	427,903,586.52		5,376,743,709.15
4	广州保利春天里	2010年6月		26,644.50	177,789,757.95	73,225,384.52	251,015,142.47	
5	广州保利星海花园	2010年9月	2012年12月	221,675.57	924,898,887.58	141,441,468.17		1,066,340,355.75
6	广州保利公园九里(原芳村项目)	2011年11月	2015年12月	354,508.30	1,864,235,039.47	138,740,496.95		2,002,975,536.42
7	广州保利芳村G地块	2012年3月	2015年10月	177,493.70		848,677,554.46		848,677,554.46
8	广州保利香槟公馆	2011年11月	2013年12月	46,278.00	222,019,697.88	44,105,295.29		266,124,993.17
9	广州保利中达广场	2010年9月	2014年12月	137,014.53		845,762,670.60		845,762,670.60
10	广州保利总部基地项目	2010年10月	2013年6月	47,439.00	26,339,781.82	23,942,365.43		50,282,147.25

编号	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
11	广州保利林语山庄	2004年8月		152,626.00	18,855,325.84	116,663,337.33	135,518,663.17	
12	广州保利世界贸易中心	2006年12月	2014年12月	390,549.00	497,773,172.64	297,087,279.30		794,860,451.94
13	广州保利心语花园	2005年10月			28,964,165.51		28,964,165.51	
14	广州保利V座	2007年12月	2012年6月	102,345.00	606,030,817.41	180,907,579.51	711,969,695.35	74,968,701.57
15	广州保利中环广场	2006年10月		179,971.40	626,583,641.27	308,054,129.37	934,637,770.64	
16	广州保利中宇广场	2008年5月		48,560.30	359,353,890.84	79,271,573.31	438,625,464.15	
17	广州保利克洛维广场	2009年9月	2015年12月	191,391.80	653,038,057.48	138,119,362.87		791,157,420.35
18	中山保利林语	2012年3月	2015年12月	396,560.30	1,958,631,790.08	31,208,350.49	979,514,000.00	1,010,326,140.57
19	中山保利一方城（原港口镇项目）	2012年3月	2015年12月	538,606.40		812,691,734.12		812,691,734.12
20	广州保利白云新城项目	2012年3月	2015年6月	490,078.20		3,688,920,568.17		3,688,920,568.17
21	广州保利紫薇花园	2006年4月	2013年6月	52,294.00	41,735,036.88		41,735,036.88	
22	广州保利中汇广场	2010年9月	2012年12月	94,662.40	368,640,428.25	159,118,253.58		527,758,681.83
23	广州保利琶洲村项目	2010年12月	2015年12月	1,575,321.00	2,316,487,476.15		328,508,569.84	1,987,978,906.31
24	广州增城保利东江首府	2010年5月	2015年12月	641,977.23	2,185,645,709.47	455,685,922.29		2,641,331,631.76
25	顺德保利百合花园	2008年4月		94,310.39	715,637,351.40	227,473,410.11	943,110,761.51	
26	南海保利水城	2006年1月		254,379.00	91,628,952.32	59,398,201.08	151,027,153.40	
27	南海保利花园	2007年1月		312,196.00	538,396,881.86	367,273,019.61	905,669,901.47	
28	佛山保利东湖林语	2010年6月	2014年12月	154,169.00	714,297,229.54	627,036,930.63	322,458,929.53	1,018,875,230.64
29	佛山保利香槟花园	2010年10月	2014年6月	161,904.00	730,113,450.70	274,350,481.58		1,004,463,932.28
30	佛山保利外滩一号	2010年6月	2013年12月	211,317.00	1,228,741,788.14	275,568,894.83		1,504,310,682.97
31	佛山保利东湾一期	2010年9月	2015年12月	494,468.00	2,090,738,598.78	157,821,065.10		2,248,559,663.88
32	佛山保利东湾二期	2010年9月	2015年12月	503,981.00	1,513,680,926.52	357,896,065.11		1,871,576,991.63
33	佛山保利紫山花园（原保利拉菲）	2012年3月	2016年12月	180,708.30	541,055,651.83	5,292,639.40		546,348,291.23
34	佛山保利拉菲	2011年4月	2014年12月	137,103.61		752,335,457.39		752,335,457.39
35	佛山保利中环	2011年5月	2015年6月	562,487.30	736,327,112.80	1,048,836,282.34		1,785,163,395.14
36	广州保利中辰广场	2008年7月	2013年6月	57,750.10	457,921,596.87	27,061,007.69		484,982,604.56
37	沈阳保利花园	2004年3月	2012年6月	262,250.00	466,297,107.99	275,909,005.29	673,618,737.82	68,587,375.46
38	沈阳保利海上五月花	2011年3月	2014年6月	265,264.50	642,245,995.60	414,153,443.88		1,056,399,439.48
39	沈阳保利百合花园	2006年6月		89,156.00	5,851,024.17	15,848,267.95	21,699,292.12	
40	沈阳保利上林湾	2007年5月	2013年12月	193,647.00	202,502,097.19	223,296,821.11	19,594,859.91	406,204,058.39
41	沈阳保利溪湖林语	2010年4月	2015年6月	323,246.60	609,764,905.05	675,160,850.42	479,280,994.23	805,644,761.24
42	沈阳保利康桥	2011年5月	2013年12月	67,612.00	376,770,977.86	138,177,856.37		514,948,834.23
43	丹东保利锦江林语	2009年3月	2015年12月	141,375.00	254,538,498.91	272,389,442.14	109,187,816.23	417,740,124.82
44	沈阳保利心语花园	2008年6月	2013年12月	241,174.80	791,782,270.64	583,388,943.13	346,584,242.47	1,028,586,971.30
45	营口保利香槟花园	2011年4月	2016年6月	299,127.00	271,283,179.12	238,813,321.10		510,096,500.22
46	沈阳保利十二橡树庄园	2009年3月	2013年12月	100,133.10	188,788,062.51	330,180,124.83	387,982,982.95	130,985,204.39
47	大连保利西海岸	2010年11月	2015年12月	76,814.00	259,688,722.94	196,048,789.43		455,737,512.37
48	大连保利西山林语	2012年3月	2015年11月	329,419.14		987,932,355.87		987,932,355.87



编号	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
49	包头保利花园	2006年6月	2013年6月	288,704.60	248,766,260.73	511,246,344.57	612,273,610.04	147,738,995.26
50	包头保利百合花园	2006年10月	2013年12月	47,937.00	46,910,235.92	37,089,614.60	15,631,787.55	68,368,062.97
51	包头保利南海公园	2012年9月	2015年6月	93,700.00	565,626,147.51	264,405,955.14		830,032,102.65
52	包头保利香槟花园（原昆河项目）	2012年3月	2015年5月	59,049.20		159,789,788.78		159,789,788.78
53	包头保罗拉菲公馆	2009年4月	2013年6月	227,342.00	838,399,423.68	600,379,413.12	911,787,831.30	526,991,005.50
54	北京保利垄上	2005年7月	2012年6月	219,465.90	244,913,986.88	232,991,179.81	468,087,830.57	9,817,336.12
55	北京保利罗兰香谷（原沙河项目）	2011年10月	2014年6月	144,367.70		928,530,934.97		928,530,934.97
56	北京保利沙河经适房项目	2012年3月	2014年6月	41,618.70		134,623,284.20		134,623,284.20
57	北京保利蔷薇花园	2005年11月		41,500.00	294,693.57	4,566,825.70	4,861,519.27	
58	北京保利百合花园	2008年1月		172,661.00	11,931,313.43	61,451,835.63	73,383,149.06	
59	北京保利西山林语	2007年4月	2014年12月	357,446.41	292,896,750.97	995,374,174.33	1,153,160,996.61	135,109,928.69
60	北京保利嘉园	2007年12月		201,484.30	124,014,697.28	53,055,769.37	177,070,466.65	
61	北京保利茉莉公馆	2009年4月	2012年12月	283,547.30	1,852,583,716.33	594,549,671.02	1,346,101,358.22	1,101,032,029.13
62	北京保利花园	2010年3月	2012年12月	137,057.00	547,589,745.03	492,489,303.70	705,279,424.82	334,799,623.91
63	北京保利东郡	2010年9月	2013年6月	430,882.00	3,150,967,186.75	256,923,803.11		3,407,890,989.86
64	北京保利新茉莉公馆（原生物医药基地项目）	2011年10月	2014年12月	538,925.20		3,289,365,475.50		3,289,365,475.50
65	北京保利中央公园（含国际广场）	2011年7月	2015年12月	854,599.00	5,049,007,601.23	310,332,596.58		5,359,340,197.81
66	上海保利香槟花园	2004年12月	2015年12月	110,521.00	258,568,487.78	9,801,424.88		268,369,912.66
67	上海保利海上五月花	2007年4月	2012年12月	201,491.00	129,591,839.61	126,193,991.95	227,653,816.43	28,132,015.13
68	上海保利西子湾	2008年2月		221,703.00	203,069,843.61	3,643,905.06	206,713,748.67	
69	上海保利梧桐语	2010年9月	2013年12月	89,146.00	580,046,669.14	128,300,273.99		708,346,943.13
70	上海保利林语溪	2008年9月		170,314.85	1,268,470,386.10	391,563,897.51	1,660,034,283.61	
71	上海保利黄浦江项目	2012年8月	2015年12月	651,254.00	3,015,736,318.50	11,417,046.38		3,027,153,364.88
72	上海保利蔚蓝林语（原临港新城项目）	2011年8月	2014年12月	252,409.00	1,203,521,773.25	148,385,062.91		1,351,906,836.16
73	嘉兴保利西塘樾（原西塘项目）	2011年9月	2013年12月	43,278.50	68,926,299.80	17,623,139.42		86,549,439.22
74	南通保利香槟国际	2011年7月	2015年12月	325,404.90	759,914,027.37	875,925,395.69		1,635,839,423.06
75	上海保利茉莉公馆	2011年3月	2014年6月	475,113.00	2,614,672,478.60	279,386,253.96		2,894,058,732.56
76	上海保利马桥项目	2012年5月	2014年12月	109,756.40		145,918,744.36		145,918,744.36
77	上海保利马桥动迁房项目	2012年3月	2014年10月	60,800.00		280,813,029.94		280,813,029.94
78	武汉保利十二橡树庄园	2006年10月	2012年12月	119,697.60	172,831,515.55	49,373,628.42	150,452,392.23	71,752,751.74
79	武汉保利心语	2007年1月	2013年12月	282,217.00	233,621,208.63	575,857,851.24	655,353,183.78	154,125,876.09
80	武汉保利海上五月花	2009年6月	2014年12月	153,758.90	505,863,744.36	561,373,100.29	689,280,103.03	377,956,741.62
81	武汉保罗拉菲	2011年1月	2014年12月	138,126.00	761,242,992.59	219,784,172.88		981,027,165.47
82	武汉保利香槟国际	2011年7月	2014年12月	148,358.40	893,736,934.20	197,804,946.60		1,091,541,880.80
83	武汉保利马湖项目	2011年6月	2015年6月	351,987.80	1,170,724,277.74	378,948,666.75		1,549,672,944.49
84	武汉保利中央公馆	2011年8月	2015年6月	350,408.20	1,114,172,012.32	444,662,282.30		1,558,834,294.62
85	黄冈保利壹号公馆	2011年6月	2013年8月	25,236.10	114,651,381.96	57,907,723.88		172,559,105.84
86	武汉保利公园九里（原红旗村项目）	2012年4月	2016年6月	554,498.5		1,703,169,384.00		1,703,169,384.00

编号	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
87	武汉保利圆梦城	2008年4月	2015年12月	488,777.00	473,115,303.73	172,159,750.37	94,545,920.92	550,729,133.18
88	湖南保利洞庭东岸	2007年9月	2013年6月	40,013.50	203,645,983.89	2,779,217.49	160,743,954.75	45,681,246.63
89	长沙保利麓谷林语	2009年3月	2013年12月	513,788.09	983,575,947.55	1,398,399,578.05	1,726,040,584.77	655,934,940.83
90	长沙保利润峰云墅	2006年6月	2012年12月	99,729.00	36,637,572.55	201,483,668.32	64,255,166.31	173,866,074.56
91	长沙保利花园二期	2009年7月	2012年6月	95,568.30	521,356,876.46	408,416,828.07	928,977,599.69	796,104.84
92	长沙保利国际广场	2011年3月	2014年12月	555,483.20	1,345,530,237.25	564,957,864.37		1,910,488,101.62
93	重庆保利花园	2004年8月	2012年12月	338,788.20	432,499,191.34	212,498,768.27		644,997,959.61
94	重庆保利香槟花园	2005年4月	2014年12月	164,768.00	90,589,633.37		40,810,629.14	49,779,004.23
95	重庆保利心语	2009年7月		77,686.50	488,031,983.06	253,018,601.57	741,050,584.63	
96	重庆保利康桥	2009年7月		59,727.90	383,112,952.15	191,037,083.09	574,150,035.24	
97	重庆保利椰风半岛	2011年6月	2013年2月	47,912.80	82,631,531.32	23,423,497.32		106,055,028.64
98	重庆保利江上明珠	2010年8月	2015年12月	832,360.80	3,744,303,973.99	973,611,734.24	768,442,823.89	3,949,472,884.34
99	重庆保利香雪花园	2010年8月	2014年12月	367,425.00	1,717,279,887.80	257,141,387.09		1,974,421,274.89
100	重庆保利可爱岛	2011年3月	2013年6月	47,659.00	212,790,545.83	108,824,511.31		321,615,057.14
101	重庆保利港湾国际	2010年7月	2013年12月	126,549.30	687,518,591.39	271,676,850.41		959,195,441.80
102	重庆保利工学院项目	2012年5月	2015年10月	325,253.73		883,070,254.00		883,070,254.00
103	长春保利罗兰香谷	2007年8月	2012年12月	205,137.00		240,676,319.47	221,833,834.35	18,842,485.12
104	长春保利百合湾	2010年6月	2013年6月	165,922.00	538,143,931.24	569,280,239.86	555,666,343.06	551,757,828.04
105	南昌保利铭雅欧洲城		2013年12月	204,478.00	129,269,717.73	78,330,338.85	116,571,349.64	91,028,706.94
106	南昌保利半山国际花园	2010年10月	2015年12月	336,666.00	706,464,859.32	175,951,001.50	395,007,274.50	487,408,586.32
107	成都保利石象湖项目	2012年6月	2015年12月	335,075.80	594,744,398.29	103,060,284.14		697,804,682.43
108	成都保利心语花园(含国际广场)	2010年4月	2013年12月	484,930.00	771,644,628.81	628,629,177.26	353,815,135.25	1,046,458,670.82
109	成都保利心语四期	2011年3月	2013年12月	141,603.20	426,689,290.35	238,817,984.74		665,507,275.09
110	成都保利康桥	2011年8月	2014年12月	274,683.00	926,948,887.60	1,067,626,972.89		1,994,575,860.49
111	成都保利狮山水库项目	2012年6月	2015年6月	151,893.00	177,030,000.00	120,592,838.98		297,622,838.98
112	成都保利贝森公馆(原蝴蝶公馆项目)	2011年9月	2014年12月	82,627.00	268,208,777.40	324,524,709.07		592,733,486.47
113	成都保利金香槟	2010年5月		92,783.60	592,593,590.28	289,102,164.07	881,695,754.35	
114	成都保利花园	2010年5月	2014年12月	385,163.90	1,818,683,167.56	775,471,351.46	996,773,545.65	1,597,380,973.37
115	成都保利公园198一期	2008年4月	2012年6月	226,264.79	523,381,806.96	185,826,062.40	626,430,799.56	82,777,069.80
116	成都保利公园198二期	2009年2月		215,024.00	650,854,043.56	271,590,761.11	922,444,804.67	
117	成都保利公园198三期	2010年12月	2013年12月	160,687.00	347,091,572.28	679,087,645.60		1,026,179,217.88
118	成都保利公园198四期(拉菲庄园)	2010年8月	2014年12月	215,119.00	687,603,508.16	1,021,159,500.87	616,735,746.39	1,092,027,262.64
119	成都保利香槟国际	2011年5月	2014年6月	167,838.90		581,233,599.84		581,233,599.84
120	成都保利百合公馆(原玫瑰公馆项目)	2013年3月	2016年12月	157,050.80		862,621,403.77		862,621,403.77
121	德阳保利国际城	2011年6月	2016年12月	437,999.10		882,306,445.45		882,306,445.45
122	成都保利城	2011年9月	2015年12月	338,330.00		726,023,563.59		726,023,563.59
123	成都保利中心	2010年6月	2012年12月	307,511.86	1,499,873,476.55	675,197,636.69		2,175,071,113.24
124	上海保利叶上海	2008年2月	2013年12月	642,653.79	1,377,508,709.31	748,480,599.70	929,523,936.85	1,196,465,372.16

编号	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
125	上海保利大场镇项目	2011年12月	2015年12月	481,727.00		2,664,954,976.10		2,664,954,976.10
126	上海保利叶语	2010年8月	2014年12月	365,002.00	1,604,632,537.45	773,296,356.36		2,377,928,893.81
127	杭州保利江语海	2010年6月	2013年12月	165,127.00	1,086,219,222.73	153,481,242.16		1,239,700,464.89
128	杭州保利香槟国际	2011年1月	2013年6月	86,636.00	604,713,104.45	95,495,908.76		700,209,013.21
129	杭州保利玫瑰湾	2011年6月	2013年12月	138,915.00	394,035,590.00	485,660,895.45		879,696,485.45
130	杭州保利城市果岭(原下沙42#地块)	2011年12月	2014年12月	129,936.30	363,286,526.00	393,021,660.40		756,308,186.40
131	杭州保利霞飞郡(原萧山项目)	2011年12月	2013年12月	214,628.50	1,435,003,000.00	60,091,771.15		1,495,094,771.15
132	杭州保利东湾	2008年3月	2012年12月	589,366.70	1,634,177,434.34	705,462,305.63	651,943,381.59	1,687,696,358.38
133	浙江保利慈溪项目	2012年6月	2016年12月	562,434.60		1,156,325,597.81		1,156,325,597.81
134	绍兴保利湖畔林语(原柯桥项目)	2011年10月	2014年12月	172,834.90		1,196,654,953.09		1,196,654,953.09
135	天津保利上河雅颂	2008年3月	2012年12月	415,444.29	890,060,712.55	1,196,534,332.66	1,261,026,182.61	825,568,862.60
136	天津保利玫瑰湾	2010年9月	2014年12月	508,328.47	2,159,591,830.63	477,087,230.50		2,636,679,061.13
137	天津保利香槟国际	2010年7月	2012年12月	99,808.60	414,149,587.54	320,947,454.74		735,097,042.28
138	天津保利海棠湾	2011年1月	2013年12月	190,500.00	561,215,066.30	178,656,720.52	233,365,119.80	506,506,667.02
139	天津保利棉二项目	2012年3月	2015年9月	536,678.49		1,858,089,725.30		1,858,089,725.30
140	青岛保利百合花园西区	2010年6月	2012年12月	81,743.00	399,298,396.84	149,910,312.41		549,208,709.25
141	青岛保利海上罗兰	2011年6月	2015年12月	321,698.30	518,159,270.38	768,696,348.67		1,286,855,619.05
142	青岛保利百合花园	2008年7月		114,559.50	524,944,779.63	155,580,295.75	680,525,075.38	
143	青岛保利香槟国际	2012年3月	2015年6月	159,960.50		417,501,000.55		417,501,000.55
144	青岛保利里院里	2010年8月	2013年12月	156,972.20	565,290,189.06	275,592,978.82		840,883,167.88
145	长春保利香槟花园	2011年11月	2014年12月	138,132.00	603,741,114.06	199,095,989.15		802,837,103.21
146	长春保利林语	2010年6月	2013年12月	233,715.80	850,213,560.84	364,739,454.24	372,773,306.04	842,179,709.04
147	长春保利拉菲公馆(原散热厂项目)	2012年4月	2015年12月	181,007.70		540,558,853.38		540,558,853.38
148	长春保利净月项目	2012年4月	2014年12月	43,473.00	110,042,239.93	5,930,922.00		115,973,161.93
149	吉林保利通化项目	2012年8月	2016年12月	167,626.60		242,168,800.37		242,168,800.37
150	阳江保利罗兰香谷	2009年9月	2013年6月	88,776.50	125,703,665.07	229,619,074.65	319,070,432.90	36,252,306.82
151	阳江保利银滩项目	2010年9月	2015年12月	356,787.00	765,941,900.46	483,407,236.51		1,249,349,136.97
152	南京保利香槟国际	2010年6月	2012年12月	279,068.80	1,876,899,882.93	392,172,507.87		2,269,072,390.80
153	无锡保利香槟国际	2010年11月	2014年6月	270,094.20	1,607,941,750.58	203,875,814.90		1,811,817,565.48
154	江苏保利常州项目	2012年9月	2015年6月	143,047.10	319,308,039.71	130,790,485.15		450,098,524.86
155	南京保利罗兰香谷	2011年8月	2014年12月	171,825.80	760,000,000.00	66,614,331.46		826,614,331.46
156	连云港保利海上五月花	2011年6月	2014年12月	132,597.30	82,065,650.69	376,706,286.21		458,771,936.90
157	南京保利梧桐语(原江宁项目)	2011年12月	2014年12月	248,244.50		1,128,134,423.50		1,128,134,423.50
158	南京保利紫晶山	2010年9月	2013年12月	298,329.00	1,953,650,457.92	446,988,148.91		2,400,638,606.83
159	珠海保利香槟国际(原金湾项目)	2011年8月	2015年8月	231,759.00		953,271,957.20		953,271,957.20
160	东莞保利红珊瑚	2012年6月	2014年12月	170,826.40	395,015,290.43	434,916,507.98		829,931,798.41
161	东莞保利樟木头项目	2012年10月	2016年12月	273,169.05		526,246,847.62		526,246,847.62
162	南昌保利香槟国际(原艾溪湖项目)	2011年11月	2013年12月	212,743.80		850,225,715.62		850,225,715.62

编号	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
163	南昌保利东湾国际花园	2010年8月	2013年12月	152,700.00	556,188,603.26	182,685,534.26	200,493,125.17	538,381,012.35
164	合肥保利香槟国际(原政务区项目)	2012年1月	2015年12月	346,919.50		886,737,886.41		886,737,886.41
165	合肥保利滨湖新区项目	2012年10月	2015年7月	288,471.78		481,196,717.70		481,196,717.70
166	郑州保利百合花园(原省纺机项目)	2012年6月	2014年12月	103,849.50		446,323,044.61		446,323,044.61
	合计				106,332,916,460.91	73,300,741,128.55	33,336,448,321.86	146,297,209,267.60

#### (4) 资本化利息

报告期末资本化利息余额 6,050,775,438.85 元，本期利息资本化比例为 89.47%。

#### (5) 存货抵押

公司账面价值合计为 2,527,411.38 万元的北京保利东郡等存货项目已作抵押，具体见附注七.6 资产抵押。

### 6. 对合营企业投资和联营企业投资

#### (1) 合营企业基本情况

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
1.盛世鑫和	50.00	50.00	7,468,390,464.04	7,120,842,676.32	347,547,787.72		-36,583,822.07
2.福建中联盛	50.00	50.00	1,323,818,906.07	1,287,635,024.17	36,183,881.90		-12,956,584.19
3.长春溪之谷	50.00	50.00	1,518,918,368.94	1,505,602,258.79	13,316,110.15		-25,003,246.13

#### (2) 联营企业基本情况

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
1.广州市葆成企业管理有限公司(“广州葆成”)	30.00	30.00	1,150,746.06	2,411,097.23	-1,260,351.17		-15,650.91
2.福州中鼎	40.00	40.00	3,537,079,514.38	3,449,998,069.91	87,081,444.47		-12,152,045.34
3.信保(天津)股权投资基金管理有限公司	40.00	40.00	665,361,266.46	511,194,595.15	154,166,671.31	89,480,509.25	54,879,332.92

### 7. 长期股权投资

#### (1) 长期股权投资情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
北京新保利大厦房地产开发有限公司(“新保利大厦”)	成本法	14,822,800.00	10,751,229.53		10,751,229.53	10.53	10.53				530,000.00
保利财务有限公司(“保利财务”)	成本法	76,802,985.00	35,000,000.00	41,802,985.00	76,802,985.00	10	10				1,462,719.42
韶山光大村镇银行股份有限公司	成本法	4,000,000.00	4,000,000.00		4,000,000.00	8	8				

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
信保(天津)股权投资基金管理有限公司	权益法	40,000,000.00	11,714,935.36	49,951,733.17	61,666,668.53	40	40				
广州葆成(注1)	权益法	30,000.00				30	30				
盛世鑫和	权益法	200,000,000.00	192,069,854.89	-18,291,911.03	173,777,943.86	50	50				
福建中联盛	权益法	25,000,000.00	24,570,233.04	-6,478,292.10	18,091,940.94	50	50				
福州中鼎	权益法	40,000,000.00	39,693,395.92	-4,860,818.14	34,832,577.78	40	40				
长春溪之谷	权益法	25,000,000.00	19,159,678.14	-12,501,623.07	6,658,055.07	50	50				
信保(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)(注2)		600,000,000.00	600,000,000.00		600,000,000.00						
合计	—	1,025,655,785.00	936,959,326.88	49,622,073.83	986,581,400.71	—	—	—			1,992,719.42

注1:该公司期初和期末净资产为负数,相应的长期股权投资账面余额为零。

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

## (2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

本公司的投资变现及投资收益汇回没有受到重大限制。

## 8. 投资性房地产

### (1) 按成本计量的投资性房地产

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	4,426,789,225.98	732,050,000.28	4,035,871.01	5,154,803,355.25
房屋建筑物	4,426,789,225.98	732,050,000.28	4,035,871.01	5,154,803,355.25
土地使用权				-
二、累计折旧和累计摊销合计	187,186,058.52	167,005,959.01	594,169.93	353,597,847.60
房屋建筑物	187,186,058.52	167,005,959.01	594,169.93	353,597,847.60
土地使用权				-
三、投资性房地产减值准备累计金额合计				-
房屋建筑物				-
土地使用权				-
四、投资性房地产账面价值合计	4,239,603,167.46	565,044,041.27	3,441,701.08	4,801,205,507.65
房屋建筑物	4,239,603,167.46	565,044,041.27	3,441,701.08	4,801,205,507.65
土地使用权				

注1:本期折旧和摊销额为167,005,959.01元;

注2:本期投资性房地产无减值。

注3:账面价值为398,915.19万元的投资性房地产已作抵押,具体详见附注七.6资产抵押。

## 9. 固定资产

## (1) 固定资产及其累计折旧明细项目和增减变动如下：

项 目	年初数	本期增加额		本期减少额	期末余额
一、账面原值合计	424,993,496.70	692,975,368.65		24,330,997.25	1,093,637,868.10
房屋及建筑物	163,558,256.12	630,532,163.78		19,220,000.36	774,870,419.54
运输工具	105,670,959.59	30,578,382.73		1,298,072.00	134,951,270.32
办公设备	59,123,233.44	31,481,741.48		2,713,461.33	87,891,513.59
其他设备	96,641,047.55	383,080.66		1,099,463.56	95,924,664.65
	—	本期新增	本期计提	—	—
二、累计折旧合计	102,049,025.30	4,643,727.60	53,591,840.94	6,448,356.43	153,836,237.41
房屋及建筑物	4,791,517.04	3,065,679.36	18,569,470.32	3,016,243.46	23,410,423.26
运输工具	37,722,163.70	1,175,079.78	12,602,887.64	759,696.33	50,740,434.79
办公设备	30,669,314.50	169,978.80	12,635,999.89	1,997,929.56	41,477,363.63
其他设备	28,866,030.06	232,989.66	9,783,483.09	674,487.08	38,208,015.73
三、固定资产账面净值合计	322,944,471.40				939,801,630.69
房屋及建筑物	158,766,739.08				751,459,996.28
运输工具	67,948,795.89				84,210,835.53
办公设备	28,453,918.94				46,414,149.96
其他设备	67,775,017.49				57,716,648.92
四、减值准备合计					
房屋及建筑物					
运输工具					
办公设备					
其他设备					
五、固定资产账面价值合计	322,944,471.40				939,801,630.69
房屋及建筑物	158,766,739.08				751,459,996.28
运输工具	67,948,795.89				84,210,835.53
办公设备	28,453,918.94				46,414,149.96
其他设备	67,775,017.49				57,716,648.92

注 1：本期折旧额为 53,591,840.94 元，固定资产本期增加额中无在建工程转入。

注 2：公司期末固定资产未出现可变现净值低于账面价值的情形，因此未计提减值准备。

注 3：账面价值为 11,161.63 万元的广州保利国际广场、南海保利水城已作抵押，具体见附注七.6 资产抵押。

注 4：公司期末不存在闲置的固定资产。

## 10. 无形资产

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、账面原值合计	13,007,367.20	4,178,771.79		17,186,138.99
软件	13,007,367.20	4,178,771.79		17,186,138.99

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
二、累计摊销额合计	4,051,007.22	2,927,037.58		6,978,044.80
软件	4,051,007.22	2,927,037.58		6,978,044.80
三、无形资产账面净值合计	8,956,359.98			10,208,094.19
软件	8,956,359.98			10,208,094.19
四、减值准备合计				
软件				
五、无形资产账面价值合计	8,956,359.98			10,208,094.19
软件	8,956,359.98			10,208,094.19

注：本期摊销额为 2,927,037.58 元。

### 11. 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	期末减值准备
上海保利	4,769.05			4,769.05	
上海建乔	518,996.21			518,996.21	
保利数码	1,779,460.75			1,779,460.75	
君兰置业	232,946.59			232,946.59	
武汉物业	35,586.56		35,586.56		
岳阳保利	95,395.44			95,395.44	
重工监理	50,939.26			50,939.26	
南昌瑞达	7,660,000.00			7,660,000.00	
合 计	10,378,093.86		35,586.56	10,342,507.30	

### 12. 长期待摊费用

项 目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
办公楼装修等	5,163,680.75	11,457,848.02	5,280,662.57		11,340,866.20
合 计	5,163,680.75	11,457,848.02	5,280,662.57		11,340,866.20

### 13. 递延所得税资产、递延所得税负债

#### (1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额	年初余额
递延所得税资产：		
坏账准备	28,822,061.95	16,166,883.57
股权投资差额	2,658,297.65	2,658,297.65
内部未实现收益	177,842,800.55	48,187,422.08
预提费用等	54,374,595.20	65,298,134.80
小 计	263,697,755.35	132,310,738.10

项 目	期末余额	年初余额
递延所得税负债：		
股份制改组时评估增值调账应计所得税		423,796.53
被收购企业计税价值同公允价值差异的递延所得税负债	102,014,654.45	109,378,490.28
小 计	102,014,654.45	109,802,286.81

## (2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项 目	金 额
应纳税差异项目：	
被收购企业计税价值同公允价值差异的递延所得税负债	408,058,617.80
小 计	408,058,617.80
可抵扣差异项目：	
坏账准备	115,288,247.78
股权投资差额	10,633,190.60
内部未实现收益	711,371,202.20
预提费用等	217,498,380.80
小 计	1,054,791,021.38

## 14. 资产减值准备明细

项 目	年初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
一、坏账准备	64,667,534.26	50,620,713.52			115,288,247.78
合 计	64,667,534.26	50,620,713.52			115,288,247.78

## 15. 短期借款

## (1) 短期借款按分类列示如下

借款条件	期末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款	2,123,400,000.00	350,000,000.00
信用借款		100,000,000.00
合 计	2,123,400,000.00	450,000,000.00

(2) 以上借款不存在逾期未偿还情况。

(3) 保证借款详见附注七.1至附注七.3。



## 16. 应付票据

项 目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票		7,760,100.00
商业承兑汇票		
合 计		7,760,100.00

## 17. 应付账款

## (1) 应付账款按账龄列示如下

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	8,000,650,211.55	83.82	3,177,455,149.72	75.48
1 至 2 年	972,319,846.25	10.19	868,724,543.01	20.64
2 至 3 年	500,321,061.20	5.24	163,034,889.82	3.87
3 年以上	71,629,016.41	0.75	299,159.62	0.01
合 计	9,544,920,135.41	100.00	4,209,513,742.17	100.00

## (2) 期末应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%) 上表决权股份的股东单位情况

## (3) 账龄超过一年的大额应付账款情况

公司一年以上的应付款主要系房地产项目的预提工程成本和费用。

## 18. 预收款项

## (1) 预收款项按账龄列示如下

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	51,945,456,826.26	73.23	47,226,871,637.76	91.62
1 至 2 年	18,949,819,087.93	26.72	4,301,798,900.69	8.35
2 至 3 年	32,950,399.87	0.05	15,657,956.61	0.03
3 年以上		-		
合 计	70,928,226,314.06	100.00	51,544,328,495.06	100.00

## (2) 预收款项中，预收售房款明细如下

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
广州保利西海岸	1,578,891,427.35	49,606,933.00	2014 年 12 月	65.27
广州保利星海花园	1,282,621,317.00	457,618,295.00	2012 年 12 月	76.61
广州保利国际广场	18,328,313.90			90.00
广州保利林海山庄	-	2,593,257.00		100.00

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
广州保利红棉花园	-	113,331.67		100.00
广州保利中汇广场	1,449,274,487.00	292,555,907.00	2012年12月	95.52
广州保利中辰广场	1,014,832,696.00	75,097,976.00	2013年6月	99.35
广州保利百合花园	-	2,935,698.00		100.00
广州保利心语花园	919,335.45	1,028,623,727.75		100.00
广州保利林语山庄	45,880,000.00	90,800,357.17		98.29
广州保利麓苑	-	7,858,115.00		100.00
广州保利紫薇花园	3,269,358.00	872,790.00	2013年6月	100.00
广州增城保利壹号公馆	6,201,280.00	44,482,562.00		100.00
广州保利V座	321,025,349.00	926,245,160.00	2012年6月	74.30
广州保利香雪山	123,209,959.86	348,385,337.86		100.00
广州保利西子湾	-	5,339,828.00		100.00
广州保利中环广场	44,747,268.01	711,831,673.00		99.96
广州保利中宇广场	1,536,160.00	954,606,791.00		100.00
广州保利春天里	922,223.00	328,975,328.00		99.64
广州保利世界贸易中心	2,128,363,731.19	685,305,962.28	2014年12月	100.00
广州保利公馆2010	-	356,386,846.00		99.35
广州保利香槟花园	393,911.00			100.00
广州保利大厦	13,100,000.00			100.00
广州保利香槟公馆	19,940,524.00		2013年12月	24.69
广州保利公园九里（原芳村项目）	20,871,915.00		2015年12月	46.98
广州保利克洛维广场	934,841,614.00		2015年12月	99.39
广州增城保利东江首府	535,944,002.00		2015年12月	56.58
珠海保利香槟国际（原金湾项目）	15,687,330.11		2015年8月	25.65
南海保利花园	774,297.08	1,458,286,367.75		100.00
南海保利星座	-	13,320,612.00		98.79
顺德保利百合花园		999,366,692.00		90.84
佛山保利外滩一号	520,028,543.00	42,326,875.00	2013年12月	55.68
佛山保利东湾一期	1,891,853,206.15	581,054,622.00	2015年12月	77.90
佛山保利香槟花园	942,667,111.00	173,792,654.00	2014年6月	82.14
佛山保利东湖林语	985,011,309.00	267,139,127.10	2014年12月	78.92
南海保利水城	707,173.97			100.00
佛山保利中环	239,688,306.00		2015年6月	100.00
武汉保利花园	3,074,290.80	1,655,564.40		100.00
武汉保利十二橡树庄园	105,028,849.00	204,131,198.00	2012年12月	92.12
武汉保利心语	48,381,055.00	891,124,472.00	2013年12月	98.95
武汉保利圆梦城	120,690,939.00	146,586,423.00	2015年12月	90.37

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
武汉保利海上五月花	385,941,743.00	479,236,064.00	2014年12月	93.51
武汉保利海寓		3,930,984.00		100.00
武汉保利拉菲	443,137,583.00		2014年12月	58.48
武汉保利马湖项目	748,535,825.00		2015年6月	78.15
武汉保利香槟国际	112,926,127.00		2014年12月	36.97
武汉保利中央公馆	383,802,385.00		2015年6月	64.20
黄冈保利壹号公馆	178,870,237.37		2013年8月	58.71
湖南文化大厦	-	2,334.00		100.00
长沙保利花园一期	3,580,769.00	27,460,910.93		97.27
长沙保利花园二期	1,170,137.00	821,987,444.00	2012年6月	98.61
长沙保利麓谷林语	1,056,857,084.00	1,356,645,522.00	2013年12月	90.04
长沙保利闽峰云墅	224,743,505.55	161,775,138.55	2012年12月	97.21
湖南保利洞庭东岸	10,638.26	29,391,615.80	2013年6月	84.05
长沙保利国际广场	867,716,704.00		2014年12月	62.47
沈阳保利海上五月花	456,934,955.00	94,231,239.00	2014年6月	88.62
沈阳保利溪湖林语	295,491,347.00	193,094,794.00	2015年6月	99.77
沈阳保利花园	34,473,128.20	819,952,990.69	2012年6月	100.00
沈阳保利百合花园	1,149,121.70	2,131,548.40		99.00
沈阳保利海棠花园	20,000.00	291,096.00		98.00
沈阳保利上林湾	359,571,158.40	130,124,119.40	2013年12月	98.62
沈阳保利十二橡树庄园	86,746,217.00	345,722,199.00	2013年12月	90.25
沈阳保利心语花园	1,129,794,032.00	408,844,256.88	2013年12月	94.38
沈阳保利康桥	98,376,586.00		2013年12月	26.15
大连保利西山林语	105,000,000.00		2015年11月	
大连保利西海岸	308,669,439.00	38,283,000.00	2015年12月	68.05
营口保利香槟花园	120,146,191.00		2016年6月	48.87
北京保利茉莉公馆	2,126,833,318.70	1,834,777,528.70	2012年12月	99.26
北京保利垄上	275,404,258.00	480,621,459.80	2012年6月	99.94
北京保利蔷薇花园	-	20,000.00		100.00
北京保利香槟花园	50,000.00	50,000.00		100.00
北京保利百合花园	113,755.00	50,021,767.00		100.00
北京保利嘉园	78,879,566.93	116,176,789.60		99.32
北京保利西山林语	35,960,411.24	677,127,360.40	2014年12月	94.33
北京保利花园	1,115,949,225.00	970,214,496.00	2012年12月	99.66
北京保利东郡	503,755,255.00		2013年6月	29.30
北京保利中央公园（含国际广场）	755,259,846.00		2015年12月	54.68
北京保利罗兰香谷（原沙河项目）	57,408,272.00		2014年6月	35.16

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
重庆保利香槟花园	37,444,569.96	35,666,327.81	2014年12月	100.00
重庆保利花园	756,534,225.92	669,704,629.59	2012年12月	100.00
重庆保利康桥	2,035,602.06	765,346,962.06		99.02
重庆保利心语	257,013.08	994,242,251.08		100.00
重庆保利国宾上院	190,004.24	138,781.32		99.45
重庆保利江上明珠	804,292,566.00	947,787,748.00	2015年12月	77.90
重庆保利香雪花园	1,297,297,494.00	262,760,928.00	2014年12月	80.83
重庆保利港湾国际	291,764,340.00	41,175,675.00	2013年12月	54.34
重庆保利可爱岛	600,933,573.00		2013年6月	99.54
重庆保利椰风半岛	279,171,113.00		2013年2月	77.18
南昌保利铭雅欧洲城	35,889,832.38	204,019,436.51	2013年12月	98.80
南昌保利东湾国际花园	357,548,443.00	42,485,828.00	2013年12月	68.25
南昌保利半山国际花园	136,786,274.74	94,844,813.40	2015年12月	66.64
南昌保利香槟国际（原艾溪湖项目）	55,143,170.00		2013年12月	82.52
上海保利叶语	3,510,647,003.02	192,244,903.11	2014年12月	83.21
上海保利十二橡树庄园	6,710,695.76	5,943,203.76		100.00
上海保利香槟花园	160,000.00	160,000.00	2015年12月	94.44
上海保利西子湾	13,009,078.00	85,565,028.00		97.04
上海保利海上五月花	17,242,790.11	97,970,332.11	2012年12月	97.67
上海保利林语溪	2,264,706.40	2,743,767,577.40		99.73
上海保利叶上海	3,054,009,319.14	2,141,230,915.44	2013年12月	98.29
上海保利梧桐语	79,935,726.00		2013年12月	18.07
上海保利茉莉公馆	54,064,123.00		2014年6月	22.16
南通保利香槟国际	112,703,273.00		2015年12月	41.60
包头保利花园	873,233,880.02	749,827,211.02	2013年6月	99.36
包头保利百合花园	79,497,288.86	39,560,680.86	2013年12月	96.25
包头保利拉菲公馆	913,276,198.00	1,041,696,712.00	2013年6月	85.27
长春保利罗兰香谷	31,852,397.79	506,398,738.13	2012年12月	87.64
长春保利百合香湾	939,936,964.00	546,006,150.00	2013年6月	91.67
长春保利林语	404,907,887.03	222,044,264.97	2013年12月	94.07
长春保利香槟花园	59,769,502.00		2014年12月	51.20
成都保利公园198 一期	938,602.00	706,360,453.00	2012年6月	94.75
成都保利公园198 二期	2,684,661.00	899,086,212.00		97.63
成都保利公园198 三期	818,877,231.00	-	2013年12月	71.40
成都保利公园198 四期(拉菲庄园)	25,375,663.00	450,929,438.00	2014年12月	78.13
成都保利花园	1,776,886,326.00	1,009,601,382.00	2014年12月	86.00
成都保利金香槟	509,298.00	870,555,052.00		99.97

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
成都保利心语花园（含国际广场）	2,102,907,149.00	1,498,273,957.00	2013年12月	93.65
成都保利中心	3,300,006,371.50	1,699,358,857.00	2012年12月	78.65
成都保利香槟国际	718,182,652.00		2014年6月	74.21
成都保利贝森公馆（原蝴蝶公馆项目）	15,639,894.00		2014年12月	8.07
成都保利心语四期	533,189,593.00		2013年12月	75.37
成都保利康桥	69,363,598.00		2014年12月	18.83
成都保利城	189,724,856.00		2015年12月	64.84
德阳保利国际城	326,346,939.00		2016年12月	67.53
杭州保利江语海	976,689,667.01	316,184,214.00	2013年12月	68.75
杭州保利东湾	3,135,969,475.53	3,033,269,074.90	2012年12月	92.14
杭州保利香槟国际	391,649,276.00		2013年6月	42.90
杭州保利玫瑰湾	8,958,594.00		2013年12月	19.15
天津保利香槟国际	959,215,148.26	560,977,812.33	2012年12月	83.54
天津保利玫瑰湾	1,973,169,937.80	632,748,635.47	2014年12月	83.37
天津保利上河雅颂	1,152,585,587.13	1,768,752,632.36	2012年12月	93.37
天津保利海棠湾	94,827,912.90		2013年12月	63.21
丹东保利锦江林语	178,450,720.68	151,298,584.68	2015年12月	81.72
青岛保利百合花园	1,263,281.55	744,116,616.20		92.22
青岛保利百合花园西区	1,134,119,185.82	766,529,815.40	2012年12月	97.38
青岛保利里院里	1,253,008,433.00	682,403,203.00	2013年12月	93.68
青岛保利海上罗兰	762,862,209.00		2015年12月	68.93
阳江保利罗兰香谷	90,410,801.60	138,055,925.00	2013年6月	77.88
阳江保利银滩项目	476,677,660.00		2015年12月	60.04
南京保利紫晶山	2,296,508,816.07	879,154,574.30	2013年12月	85.75
南京保利香槟国际	3,347,006,518.47	1,863,318,958.05	2012年12月	95.25
无锡保利香槟国际	504,063,228.01	135,261,306.00	2014年6月	45.77
南京保利罗兰香谷	206,521,504.00		2014年12月	45.21
南京保利梧桐语（原江宁项目）	53,027,507.00		2014年12月	39.70
连云港保利海上五月花	67,063,288.20		2014年12月	32.40
合计	70,525,176,742.26	51,427,960,941.39		

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

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

## 19. 应付职工薪酬

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	217,949,704.29	686,010,125.18	869,203,512.34	34,756,317.13
二、职工福利费		35,151,010.55	35,151,010.55	
三、社会保险费	2,190,208.05	85,365,446.58	85,213,870.52	2,341,784.11
其中：医疗保险费	615,888.29	20,521,509.96	20,528,246.47	609,151.78
基本养老保险费	1,387,962.16	56,888,403.21	56,756,447.80	1,519,917.57
年金缴费				
失业保险费	95,421.39	4,696,735.21	4,677,598.25	114,558.35
工伤保险费	43,163.52	1,802,470.52	1,798,993.90	46,640.14
生育保险费	47,772.69	1,456,327.68	1,452,584.10	51,516.27
四、住房公积金	1,132,439.59	35,062,260.88	34,683,743.93	1,510,956.54
五、工会经费和职工教育经费	16,147,406.35	13,417,829.39	12,565,209.07	17,000,026.67
六、非货币性福利	553,756.51		553,756.51	
七、因解除劳动关系给予的补偿		249,426.93	249,426.93	
八、其他	2,545,580.22	40,503,200.30	41,697,424.25	1,351,356.27
其中：以现金结算的股份支付				
合 计	240,519,095.01	895,759,299.81	1,079,317,954.10	56,960,440.72

注：应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额；工会经费和职工教育经费金额为 17,000,026.67 元；因解除劳动关系给予补偿金额为 249,426.93 元。

## 20. 应交税费

税 种	期末余额	年初余额	备注
营业税	-2,532,185,164.12	-1,410,977,593.17	3%、5%或 20%
增值税	-127,466.37	-413,162.98	
城建税	-171,756,221.37	-83,623,813.73	流转税的 1%-7%
教育费附加	-93,665,517.18	-47,742,004.79	流转税的 3%
企业所得税	-447,999,722.62	124,994,708.32	
土地增值税	-763,701,385.92	-102,708,968.53	
其他税金	57,510,018.86	42,379,744.07	
合 计	-3,951,925,458.72	-1,478,091,090.81	

## 21. 应付利息

项 目	期末余额	年初余额
公司债券利息等	143,490,410.95	143,932,910.96
合 计	143,490,410.95	143,932,910.96

## 22. 应付股利

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

## 23. 其他应付款

## (1) 其他应付款按账龄列示如下

项目	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	5,303,133,098.10	67.17	5,967,150,560.90	86.81
1至2年	1,944,631,923.90	24.63	302,334,630.16	4.40
2至3年	73,318,403.75	0.93	513,739,109.26	7.48
3年以上	573,546,049.48	7.27	90,289,570.82	1.31
合计	7,894,629,475.23	100.00	6,873,513,871.14	100.00

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

单位名称	本公司关系	期末余额	年初余额
1. 保利集团	最终控制方	566,054,410.90	977,850,565.07
2. 上海三利	同受最终控制方控制	40,380,383.33	41,364,591.67
合计		606,434,794.23	1,019,215,156.74

## (3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况

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

## (4) 金额较大的其他应付款说明

单位名称	金额	其他应付款性质或内容
1. 信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1,863,654,846.00	合作方对等投入款
2. 信保（天津）股权投资基金管理有限公司	601,377,824.65	合作方对等投入款
3. 中国保利集团公司	566,054,410.90	资金支持及利息、担保费
4. 广东中益投资有限公司	239,807,500.00	合作方对等投入款
5. 广州市康隆投资有限责任公司	239,777,500.00	合作方对等投入款
合计	3,510,672,081.55	—

## 24. 一年内到期的非流动负债

## (1) 一年内到期的非流动负债按类别列示如下

类别	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	11,802,030,714.60	6,883,800,000.00
一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款		
合计	11,802,030,714.60	6,883,800,000.00

## (2) 一年内到期的长期借款

借款条件	期末余额	年初余额
质押借款	79,835,974.60	
抵押借款	429,594,740.00	500,000,000.00
保证借款	8,487,600,000.00	5,603,800,000.00
信用借款	2,805,000,000.00	780,000,000.00
合计	11,802,030,714.60	6,883,800,000.00

注：保证借款详见附注七.1至附注七.3；抵押借款详见附注七.6 资产抵押；质押借款系以子公司香港恒利股权做质押取得借款。

## (3) 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	期末余额		期初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中海信托股份有限公司	2010.3.30	2012.3.30	人民币	6.720		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
中海信托股份有限公司	2010.4.23	2012.4.23	人民币	6.720		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
中国工商银行广州西华路支行	2010.6.2	2012.6.2	人民币	6.650		600,000,000.00		300,000,000.00
中国民生银行广州分行	2009.5.27	2012.5.26	人民币	6.650		599,900,000.00		600,000,000.00
中航信托股份有限公司	2010.7.6	2012.7.6	人民币	7.250		500,000,000.00		500,000,000.00
合计						3,699,900,000.00		3,400,000,000.00

## 25. 长期借款

## (1) 长期借款按分类列示如下

借款类型	期末余额	还款期限				期初余额
		1-2年	2-3年	3-5年	5年以上	
质押借款	79,835,974.60	79,835,974.60				760,788,401.38
抵押借款	6,363,192,385.33	1,399,594,740.00	2,593,894,740.00	181,189,480.00	2,188,513,425.33	8,309,050,000.00
保证借款	40,293,757,700.00	23,851,367,700.00	13,436,890,000.00	2,086,000,000.00	919,500,000.00	27,763,450,000.00
信用借款	3,243,000,000.00	3,243,000,000.00				10,196,090,000.00
合计	49,979,786,059.93	28,573,798,414.60	16,030,784,740.00	2,267,189,480.00	3,108,013,425.33	47,029,378,401.38

注：保证借款详见附注七.1至附注七.4；抵押借款详见附注七.6 资产抵押；质押借款系以子公司香港恒利股权做质押取得借款。



## (2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额		期初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中信银行北京尚都国际中心支行	2010.9.16	2015.9.16	人民币	6.555		1,760,000,000.00		400,000,000.00
中信银行广州分行	2011.1.13	2013.1.12	人民币	6.650		1,500,000,000.00		
中国建设银行北京保利支行	2011.7.29	2014.7.28	人民币	6.7165		1,382,000,000.00		
中国银行广州东山支行	2010.4.2	2020.4.2	人民币	7.050		1,230,000,000.00		1,230,000,000.00
中国农业银行佛山分行	2010.5.18	2013.5.17	人民币	6.650		1,000,000,000.00		800,000,000.00
合计						6,872,000,000.00		2,430,000,000.00

## 26. 应付债券

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	年初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
公司债券	4,300,000,000.00	2008.7.11	5	4,300,000,000.00	143,490,410.95	301,000,000.00	301,000,000.00	143,490,410.95	4,282,412,432.03
合计	4,300,000,000.00			4,300,000,000.00	143,490,410.95	301,000,000.00	301,000,000.00	143,490,410.95	4,282,412,432.03

## 27. 股本

## 股本变动情况

## 股份变动情况表:

项目	年初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1、国家持股							
2、国有法人持股	80,845,765			24,253,730		24,253,730	105,099,495
3、其他内资持股							
4、外资持股							
有限售条件股份合计	80,845,765			24,253,730		24,253,730	105,099,495
二、无限售条件流通股							
1、人民币普通股	4,494,791,665			1,348,437,499		1,348,437,499	5,843,229,164
无限售条件流通股合计	4,494,791,665			1,348,437,499		1,348,437,499	5,843,229,164
三、股份总数	4,575,637,430.00			1,372,691,229.00		1,372,691,229.00	5,948,328,659.00

注：根据公司 2010 年度股东大会决议，2011 年 5 月 17 日公司以 2010 年 12 月 31 日股本为基数，以资本公积每 10 股转增 3 股。新增股本经大信会计师事务所出具大信验字[2011]第 1-0046 号验资报告验证。

## 28. 资本公积

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
资本溢价	13,208,669,318.69		1,372,691,229.00	11,835,978,089.69
其他资本公积	70,957,643.25		9,707,332.49	61,250,310.76
合 计	13,279,626,961.94		1,382,398,561.49	11,897,228,400.45

注：根据公司 2010 年度股东大会决议，2011 年 5 月 17 日公司以 2010 年 12 月 31 日股本为基数，以资本公积每 10 股转增 3 股，使资本公积减少 1,372,691,229.00 元。

## 29. 盈余公积

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	475,630,539.34	152,119,822.02		627,750,361.36
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合 计	475,630,539.34	152,119,822.02		627,750,361.36

注：按母公司净利润的 10% 计提法定盈余公积。

## 30. 未分配利润

## (1) 未分配利润明细如下

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	11,378,702,908.87	—
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		—
调整后年初未分配利润	11,378,702,908.87	—
加：本期归属于母公司所有者的净利润	6,530,945,957.44	—
减：提取法定盈余公积	152,119,822.02	母公司净利润的 10%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	974,610,772.59	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	16,782,918,271.70	

注：根据公司 2010 年度股东大会决议，公司以 2010 年 12 月 31 日总股本为基数，每 10 股派发现金红利 2.13 元（含税），共计分配利润 974,610,772.59 元。

## 31. 营业收入和营业成本

## (1) 营业收入明细如下

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	47,031,945,030.12	35,890,473,399.76
其他业务收入	4,277,156.06	3,644,226.10
营业收入合计	47,036,222,186.18	35,894,117,625.86

## (2) 营业成本明细如下

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本	29,536,177,778.01	23,645,317,952.16
其他业务成本	624,812.38	165,657.07
营业成本合计	29,536,802,590.39	23,645,483,609.23

## (3) 主营业务按行业分项列示如下

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	45,131,832,196.92	28,808,462,968.41	34,700,693,760.74	23,172,125,164.66
其他	1,900,112,833.20	727,714,809.60	1,189,779,639.02	473,192,787.50
合 计	47,031,945,030.12	29,536,177,778.01	35,890,473,399.76	23,645,317,952.16

注：其他收入系建筑、装饰、租赁、物业管理、销售代理、展览、服务费等收入。

## (4) 主营业务收入按地区分项列示如下

地区	营业收入	营业收入比上年增减%	上年营业收入
中国广州	6,626,144,403.60	22.17	5,423,684,836.87
中国北京	5,821,356,537.16	6.84	5,448,496,036.21
中国成都	5,599,186,064.43	154.13	2,203,268,871.43
中国上海	4,281,071,317.00	-24.12	5,641,882,382.00
中国佛山	3,182,802,704.60	17.99	2,697,432,451.48
中国长沙（含岳阳）	3,167,853,575.00	112.86	1,488,211,797.13
中国重庆	3,089,561,219.12	63.21	1,892,974,752.54
中国沈阳（含丹东）	3,071,732,372.64	33.08	2,308,248,136.56
中国武汉	2,583,893,870.60	8.90	2,372,781,658.92
中国天津	2,228,361,037.99	103.44	1,095,347,682.47
中国包头	1,972,935,422.00	113.53	923,962,551.23
中国长春	1,832,080,191.24	150.48	731,439,672.17
中国杭州	1,412,276,711.29	-29.80	2,011,673,194.94
中国南昌	941,927,410.32	29.70	726,232,445.50

地区	营业收入	营业收入比上年增减%	上年营业收入
中国青岛	779,297,269.72	36.91	569,191,305.56
中国阳江	441,464,923.41	24.13	355,645,624.75
合计	47,031,945,030.12	31.04	35,890,473,399.76

#### (5) 本期公司前五名客户的营业收入情况

项 目	营业收入	占公司全部营业收入比例%
1.交通银行股份有限公司广东省分行	974,994,900.00	2.07
2.广州吉盛伟邦家居有限公司	92,940,860.00	0.20
3.王晓蒲	62,166,153.00	0.13
4.广州美即生物科技有限公司	45,447,575.00	0.10
5.易毅能	38,800,000.00	0.08
合 计	1,214,349,488.00	2.58

#### 32. 营业税金及附加

项 目	计缴标准	本期发生额	上期发生额
营业税	3%、5%或 20%	2,575,251,363.55	1,927,955,201.20
城建税	按流转税的 1%-7%	157,865,629.59	106,727,307.96
教育费附加	按流转税的 3%	90,067,395.67	54,626,845.74
土地增值税	增值额的 30%-60%	2,092,514,058.20	1,451,216,053.85
其他		157,679,788.79	43,685,441.12
合 计		5,073,378,235.80	3,584,210,849.87

#### 33. 销售费用

项 目	本年数	上年数
职工薪酬	136,364,401.48	103,134,145.28
广告费	448,852,879.39	289,711,818.48
销售代理费	219,242,541.24	190,187,779.66
销售现场费用	109,385,002.67	42,134,545.26
宣传活动费	143,105,140.68	70,216,425.31
其他	195,582,686.39	107,452,150.38
小 计	1,252,532,651.85	802,836,864.37

#### 34. 管理费用

项 目	本年数	上年数
职工薪酬	291,591,379.72	268,826,445.50
差旅交通费	53,145,797.86	35,160,516.96
办公与租赁费	97,860,725.85	67,572,268.20

项 目	本年数	上年数
税费	116,111,957.47	90,047,016.62
折旧费	35,741,023.24	29,120,539.59
其他	155,883,813.69	81,812,241.74
小计	750,334,697.83	572,539,028.61

### 35. 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	480,927,297.41	24,895,149.55
减：利息收入	151,244,787.48	135,729,943.21
汇兑损失	4,757,102.01	2,322,684.59
减：汇兑收益	30,738,529.77	12,025,084.07
其他支出	86,572,976.42	18,120,881.24
合 计	390,274,058.59	-102,416,311.90

### 36. 投资收益

#### (1) 投资收益明细情况

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,992,719.42	55,407,085.32
权益法核算的长期股权投资收益	-20,180,911.17	-15,010,072.97
处置长期股权投资产生的投资收益		1,605,067.02
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有持有至到期投资期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
其他		
合 计	-18,188,191.75	42,002,079.37

#### (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
新保利大厦	530,000.00	2,100,000.00	被投资单位股东会决议分红不同
保利财务	1,462,719.42	801,748.66	
广州保利康桥项目		52,505,336.66	项目已经清算
合 计	1,992,719.42	55,407,085.32	

**(3) 按权益法核算的长期股权投资收益**

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的的原因
重工监理		-218,170.32	本期全部期间纳入合并
盛世鑫和	-18,291,911.03	-7,930,145.11	被投资单位暂无收入结转，期间费用增加
福建中联盛	-6,478,292.10	-429,766.96	
福州中鼎	-4,860,818.14	-306,604.08	
长春溪之谷	-12,501,623.07	-5,840,321.86	
信保（天津）股权投资基金管理有限公司	21,951,733.17	-285,064.64	被投资单位本期实现了盈利
合 计	-20,180,911.17	-15,010,072.97	

**(4) 投资收益说明**

本公司投资收益汇回不存在重大限制的。

**37. 资产减值损失**

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	50,620,713.52	15,334,111.73
二、存货跌价损失		-6,329,938.34
合 计	50,620,713.52	9,004,173.39

**38. 营业外收入**

项 目	本期发生额		上期发生额	
	金额	计入当期非经常性损益的金额	金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	59,827.71	59,827.71	60,546.30	60,546.30
其中：固定资产处置利得	59,827.71	59,827.71	60,546.30	60,546.30
无形资产处置利得				
债务重组利得				
非货币性资产交换利得				
捐赠利得				
罚款及违约金收入	99,573,442.11	99,573,442.11	17,639,248.56	17,639,248.56
盘盈利得			3,085.63	3,085.63
其他	54,437,253.29	54,437,253.29	12,503,909.74	12,503,909.74
合 计	154,070,523.11	154,070,523.11	30,206,790.23	30,206,790.23

## 39. 营业外支出

项 目	本期发生额		上期发生额	
	金额	计入当期非经常性损益的金额	金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	4,593,520.48	4,593,520.48	158,134.04	158,134.04
其中：固定资产处置损失	4,593,520.48	4,593,520.48	158,134.04	158,134.04
无形资产处置损失				
债务重组损失				
非货币性资产交换损失				
对外捐赠支出	1,963,428.00	1,963,428.00	1,936,000.00	1,936,000.00
非常损失			8,008,870.42	8,008,870.42
盘亏损失				
罚款支出	15,660,199.53	15,660,199.53	12,421,464.98	12,421,464.98
其他	21,852,319.94	21,852,319.94	27,569,162.59	27,569,162.59
合 计	44,069,467.95	44,069,467.95	50,093,632.03	50,093,632.03

## 40. 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	2,846,066,255.37	1,994,738,444.16
递延所得税调整	-139,174,649.61	-95,441,914.69
其中：递延所得税资产	-131,387,017.25	-81,350,581.56
递延所得税负债	-7,787,632.36	-14,091,333.13
合 计	2,706,891,605.76	1,899,296,529.47

## 41. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

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

项 目	代 码	本期发生额	上期发生额
归属于公司普通股股东的净利润（I）	P0	6,530,945,957.44	4,919,983,998.37
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润（II）	P0	6,461,614,007.44	4,928,069,176.79
期初股份总数	S0	4,575,637,430.00	4,575,637,430.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1	1,372,691,229.00	1,372,691,229.00
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si		
报告期因回购等减少股份数	Sj		

项 目	代 码	本期发生额	上期发生额
报告期缩股数	Sk		
报告期月份数	M0	12.00	12.00
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi	7.00	8.00
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	Mj		
发行在外的普通股加权平均数	S	5,948,328,659.00	5,948,328,659.00
基本每股收益(I)		1.10	0.83
基本每股收益(II)		1.09	0.83
调整后的归属于普通股股东的当期净利润(I)	P1	6,530,945,957.44	4,919,983,998.37
调整后扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润(II)	P1	6,461,614,007.44	4,928,069,176.79
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数			
稀释后的发行在外普通股的加权平均数		5,948,328,659.00	5,948,328,659.00
稀释每股收益(I)		1.10	0.83
稀释每股收益(II)		1.09	0.83

### (1) 基本每股收益

基本每股收益=  $P0 \div S$

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

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

### (2) 稀释每股收益

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

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



## 42. 其他综合收益

项 目	本期发生额	上期发生额
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计		
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计		
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小 计		
4.外币财务报表折算差额	1,742,633.08	-345,375.32
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小 计	1,742,633.08	-345,375.32
5.其他		-31,947,098.67
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计		-31,947,098.67
合 计	1,742,633.08	-32,292,473.99

## 43. 现金流量表项目注释

## (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
与有关单位往来	3,494,341,813.74
购房诚意金及代收业主款项	410,355,800.42
其他	302,011,310.15
合 计	4,206,708,924.31

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
与有关单位往来	1,314,447,774.92
期间费用	1,585,145,272.21
其他	313,824,979.74
合 计	3,213,418,026.87

## (3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额
融资费用等	100,496,646.21
合 计	100,496,646.21

## 44. 现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	7,367,200,495.85	5,505,278,120.39
加：资产减值准备	50,620,713.52	9,004,173.39
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	220,597,799.95	194,282,348.86
无形资产摊销	2,927,037.58	1,978,576.32
长期待摊费用摊销	5,280,662.57	3,956,182.11
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）	4,533,692.77	-97,587.74
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	480,927,297.41	24,895,149.55
投资损失（收益以“-”号填列）	18,188,191.75	-42,002,079.37
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-131,387,017.25	-81,350,581.56
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-7,787,632.36	-14,091,333.13
存货的减少（增加以“-”号填列）	-42,209,301,654.96	-49,799,222,518.29
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-109,259,013.92	-4,444,739,397.41
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	26,385,551,971.12	26,272,213,084.62
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-7,921,907,455.97	-22,369,895,862.26
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	18,152,615,651.13	19,131,445,548.58
减：现金的期初余额	19,131,445,548.58	15,227,911,967.21
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	-978,829,897.45	3,903,533,581.37

**(2) 当期取得或处置子公司及其他营业单位的相关情况**

项 目	金 额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	
1、取得子公司及其他营业单位的价格	322,773,700.00
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	322,773,700.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	13,337,169.50
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	309,436,530.50
4、取得子公司的净资产	179,489,369.59
流动资产	670,983,418.29
非流动资产	5,964,914.75
流动负债	497,458,963.45
非流动负债	
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	
1、处置子公司及其他营业单位的价格	
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	
4、处置子公司的净资产	
流动资产	
非流动资产	
流动负债	
非流动负债	

**(3) 现金及现金等价物**

项 目	本期金额	上期金额
一、现金	18,152,615,651.13	19,131,445,548.58
其中：库存现金	8,593,527.48	7,115,050.04
可随时用于支付的银行存款	18,125,226,677.93	19,113,133,050.64
可随时用于支付的其他货币资金	18,795,445.72	11,197,447.90
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	18,152,615,651.13	19,131,445,548.58

## 六、关联方及关联交易

### 1. 本企业的母公司情况

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

注：保利南方系保利集团的全资子公司。

### 2. 本企业的子公司情况

详见附注四.1 子公司情况。

### 3. 本企业的合营和联营企业情况

详见附注五.6 对合营企业投资和联营企业投资。

### 4. 本企业的其他关联方情况

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

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

### 5. 关联交易情况

#### （1） 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	定价政策及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
保利建设	承建工程	按协议约定	41,605,208.23	0.07	41,098,516.37	0.06

#### （2） 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
南海水城	保利影业	南海保利水城东广场	2009 年 3 月 26 日	2029 年 3 月 25 日	按协议约定	1,698,920.93

**(3) 关联担保情况**

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

注：保利集团为本公司发行公司债券 43 亿元提供担保，年担保费率为 0.5%；公司内部之间以及公司为合营企业提供的担保详见附注七.或有事项。

**(4) 关联方资金拆借情况**

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
<b>本期借入：</b>				
保利集团	1,000,000,000	2011年3月10日		本期已归还
保利财务	190,000,000	2011年1月19日	2014年1月19日	利息按基准利率
保利财务	200,000,000	2011年1月19日	2013年1月19日	利息按基准利率
保利财务	100,000,000	2011年10月13日	2014年10月13日	利息按基准利率
保利财务	400,000,000	2011年10月28日	2013年10月28日	利息按基准利率上浮 6%
<b>本期归还：</b>				
保利集团	400,000,000	2010年2月25日	2011年12月31日	利息按基准利率加 1%
保利财务	100,000,000	2009年10月2日	2011年10月1日	利息按基准利率下浮 5%

**(5) 其他关联交易**

关联方	交易类型	金额	占该项目比例 (%)
保利财务（注）	存放存款	107,974,082.30	0.59
保利财务	增资	41,802,985.00	59.89
信保（天津）股权投资基金管理有限公司	增资	28,000,000.00	40.11
信保（天津）股权投资基金管理有限公司	接受股权投资	35,000,000.00	0.95
信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	接受股权投资	113,800,000.00	3.08
信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	收购股权	21,431,516.67	5.22

注：截至 2011 年 12 月 31 日，本公司及保利北京、北京保利成、重庆投资、沈阳溪湖存放于保利财务的存款余额为 107,974,082.30 元，存款利率按照人民银行的相关规定执行。

**6. 关联方应收应付款项**

往来项目	关联公司名称	期末余额	期初余额
其他应收款	盛世鑫和	703,602,683.28	1,780,942,683.28
其他应收款	福州中鼎	1,336,000,000.00	668,000,000.00
其他应收款	福建中联盛	388,050,000.00	253,050,000.00
其他应收款	长春溪之谷	240,713,600.00	320,713,600.00
其他应付款	保利集团	566,054,410.90	977,850,565.07

往来项目	关联公司名称	期末余额	期初余额
其他应付款	上海三利	40,380,383.33	41,364,591.67
其他应付款	信保（天津）股权投资基金管理有限公司	601,377,824.65	
其他应付款	信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1,863,654,846.00	1,713,270,972.57

## 七、或有事项

### 1. 本公司为子公司担保情况

截止 2011 年 12 月 31 日，报告期内本公司对子公司担保发生额合计 408,976 万元，截止 2011 年 12 月 31 日本公司对子公司担保余额合计 4,858,876 万元，具体担保情况如下：

被担保单位	债务类型	担保余额 (万元)	贷款期限	
			借款日	到期日
长春东朗	短期借款	31,440	2011-4-29	2012-4-29
	短期借款	22,200	2011-5-31	2012-5-31
沈阳溪湖	短期借款	40,000	2011-8-5	2012-8-5
保利增城	短期借款	30,000	2011-7-25	2012-7-25
富力建安	短期借款	3,000	2011-5-6	2012-5-6
	短期借款	5,000	2011-4-2	2012-4-2
	短期借款	15,000	2011-12-20	2012-12-20
金成华	短期借款	30,000	2011-7-8	2012-7-8
佳利装饰	短期借款	5,700	2011-7-29	2012-1-28
保利包头	一年内到期的非流动负债	18,000	2010-8-13	2012-8-13
北京保利兴	一年内到期的非流动负债	42,000	2010-6-23	2012-12-23
金成华	一年内到期的非流动负债	10,000	2009-10-23	2012-6-30
保利成都	一年内到期的非流动负债	4,000	2010-1-8	2012-6-30
	一年内到期的非流动负债	9,000	2009-11-19	2012-11-18
	一年内到期的非流动负债	33,000	2010-3-2	2012-7-26
	一年内到期的非流动负债	10,000	2010-7-8	2012-7-8
新都保利	一年内到期的非流动负债	24,000	2009-10-12	2012-7-28
科学城	一年内到期的非流动负债	20,000	2009-2-9	2012-2-8
广州金地	一年内到期的非流动负债	9,000	2009-6-30	2012-6-29
广州天利	一年内到期的非流动负债	14,000	2009-10-30	2012-10-28
广州怡顺	一年内到期的非流动负债	10,000	2010-3-19	2012-9-19
保利广州	一年内到期的非流动负债	59,990	2009-5-27	2012-5-26
保利增城	一年内到期的非流动负债	6,000	2011-3-28	2012-9-30

被担保单位	债务类型	担保余额 (万元)	贷款期限	
			借款日	到期日
	一年内到期的非流动负债	10,000	2011-1-4	2012-9-30
	一年内到期的非流动负债	10,000	2009-10-15	2012-10-15
浙江保利	一年内到期的非流动负债	2,000	2010-1-8	2012-10-27
	一年内到期的非流动负债	15,000	2010-3-1	2012-10-27
	一年内到期的非流动负债	25,500	2010-3-10	2012-10-27
	一年内到期的非流动负债	11,500	2010-8-26	2012-10-27
	一年内到期的非流动负债	4,000	2010-5-29	2012-5-29
湖南保利	一年内到期的非流动负债	50,000	2010-7-6	2012-7-6
	一年内到期的非流动负债	7,000	2009-3-31	2012-3-30
华南实业	一年内到期的非流动负债	11,000	2009-7-1	2012-6-28
	一年内到期的非流动负债	25,000	2009-10-19	2012-10-19
	一年内到期的非流动负债	15,000	2009-10-23	2012-10-23
	一年内到期的非流动负债	24,000	2009-10-31	2012-12-31
	一年内到期的非流动负债	20,000	2010-1-4	2012-11-26
	一年内到期的非流动负债	7,500	2010-2-26	2012-2-25
顺德保利	一年内到期的非流动负债	16,000	2009-9-18	2012-9-17
	一年内到期的非流动负债	16,120	2010-1-26	2012-12-25
	一年内到期的非流动负债	5,000	2010-1-22	2012-12-31
	一年内到期的非流动负债	8,000	2010-12-13	2012-12-31
保利青岛	一年内到期的非流动负债	20,000	2010-7-29	2012-12-31
上海建霖	一年内到期的非流动负债	9,500	2010-11-5	2012-10-15
沈阳溪湖	一年内到期的非流动负债	2,000	2011-1-19	2012-7-19
沈阳广田	一年内到期的非流动负债	14,000	2009-9-29	2012-9-28
	一年内到期的非流动负债	4,000	2010-9-21	2012-11-30
大连滨港	一年内到期的非流动负债	9,000	2010-11-24	2012-10-15
辽宁保利	一年内到期的非流动负债	10,000	2011-3-30	2012-12-31
	一年内到期的非流动负债	9,950	2010-10-20	2012-8-31
保利沈阳	一年内到期的非流动负债	20,000	2010-7-14	2012-7-13
武汉林海	一年内到期的非流动负债	26,000	2011-2-1	2012-12-31
	一年内到期的非流动负债	100	2011-9-6	2012-6-30
	一年内到期的非流动负债	100	2011-9-6	2012-12-31
	一年内到期的非流动负债	3,500	2011-6-24	2012-6-24
	一年内到期的非流动负债	3,500	2011-6-24	2012-11-20
保利武汉	一年内到期的非流动负债	1,000	2011-8-15	2012-6-25
	一年内到期的非流动负债	1,000	2011-8-15	2012-12-25
武汉百合	一年内到期的非流动负债	5,000	2010-2-26	2012-6-30
武汉林宇	一年内到期的非流动负债	1,500	2011-5-30	2012-5-30

被担保单位	债务类型	担保余额 (万元)	贷款期限	
			借款日	到期日
	一年内到期的非流动负债	1,500	2011-5-30	2012-11-30
保利博高华	一年内到期的非流动负债	7,200	2010-2-1	2012-1-16
	一年内到期的非流动负债	8,000	2009-1-16	2012-1-16
	一年内到期的非流动负债	4,000	2009-2-27	2012-2-27
阳江保利	一年内到期的非流动负债	2,000	2010-1-18	2012-11-20
	一年内到期的非流动负债	15,000	2010-1-18	2012-12-20
重庆投资	一年内到期的非流动负债	5,000	2009-9-22	2012-9-21
	一年内到期的非流动负债	7,000	2009-10-19	2012-9-21
	一年内到期的非流动负债	5,000	2009-9-22	2012-9-21
	一年内到期的非流动负债	4,300	2009-11-5	2012-9-21
	一年内到期的非流动负债	12,000	2009-8-13	2012-3-24
	一年内到期的非流动负债	21,000	2010-6-22	2012-12-31
保利北京	长期借款	58,000	2011-3-1	2014-3-1
北京保利兴	长期借款	88,000	2010-6-21	2013-6-21
	长期借款	50,000	2010-6-23	2013-6-22
	长期借款	15,000	2010-9-20	2013-9-20
北京保利营	长期借款	176,000	2010-10-12	2015-10-12
	长期借款	138,200	2011-7-29	2014-7-28
北京保利成	长期借款	50,000	2011-10-13	2014-10-13
	长期借款	10,000	2011-10-26	2013-10-26
长春六合	长期借款	12,000	2010-4-22	2013-3-25
长春广田	长期借款	35,000	2010-12-1	2013-11-30
	长期借款	16,650	2010-7-30	2013-7-30
	长期借款	14,000	2010-10-8	2013-6-4
长春东朗	长期借款	14,000	2011-1-21	2014-1-20
	长期借款	10,000	2011-6-1	2014-6-1
	长期借款	12,000	2011-12-30	2014-12-30
成都保新	长期借款	40,000	2011-7-20	2014-7-19
成都房地产	长期借款	30,800	2010-10-13	2013-9-27
	长期借款	12,000	2011-3-19	2014-1-29
新都保利	长期借款	41,997	2010-3-12	2013-3-9
	长期借款	27,400	2011-6-30	2014-3-30
	长期借款	22,000	2010-5-7	2013-4-15
	长期借款	21,000	2010-6-1	2013-5-30
保利德阳	长期借款	3,000	2011-7-29	2014-7-27
	长期借款	2,000	2011-8-23	2014-8-22
	长期借款	5,000	2011-9-16	2014-9-15



被担保单位	债务类型	担保余额 (万元)	贷款期限	
			借款日	到期日
	长期借款	3,000	2011-9-29	2014-9-28
	长期借款	2,000	2011-10-27	2014-10-26
成都石象湖	长期借款	27,670	2010-9-25	2015-9-20
成都雅驰	长期借款	29,500	2011-7-5	2014-7-4
	长期借款	500	2011-12-21	2014-7-4
保利荔城	长期借款	12,000	2010-3-18	2013-3-1
保利增城	长期借款	4,000	2011-4-22	2013-6-30
	长期借款	60,000	2011-1-7	2014-1-7
	长期借款	70,000	2011-6-13	2014-6-13
	长期借款	70,000	2011-6-15	2013-12-23
	长期借款	5,000	2011-3-28	2013-3-31
广州怡顺	长期借款	20,000	2010-3-19	2013-3-19
保利广州	长期借款	40,000	2010-3-16	2013-3-16
	长期借款	39,990	2010-7-22	2013-7-21
保利国贸	长期借款	26,800	2011-1-3	2013-1-3
南湖置业	长期借款	40,000	2011-10-31	2014-10-31
	长期借款	12,000	2011-10-31	2014-10-31
湖南保利	长期借款	5,000	2010-3-22	2013-3-22
	长期借款	19,000	2010-5-14	2013-5-14
	长期借款	35,000	2011-4-8	2014-4-8
南海水城	长期借款	25,000	2008-12-31	2013-12-30
华南实业	长期借款	59,775	2010-1-27	2022-1-26
	长期借款	32,175	2009-3-31	2020-3-26
	长期借款	100,000	2010-5-18	2013-5-17
	长期借款	40,000	2010-7-13	2013-7-12
	长期借款	20,000	2010-7-29	2013-1-28
	长期借款	20,000	2010-9-30	2013-9-29
顺德保利	长期借款	5,000	2010-2-5	2013-2-4
	长期借款	55,000	2010-4-28	2013-3-27
	长期借款	15,000	2010-6-1	2013-5-31
	长期借款	40,000	2010-7-5	2013-7-4
	长期借款	67,500	2010-7-8	2013-7-5
	长期借款	43,000	2010-11-22	2013-6-14
	长期借款	40,000	2010-10-19	2013-10-18
	长期借款	40,000	2011-3-15	2013-1-30
佛山保利	长期借款	35,000	2011-4-13	2013-1-26
	长期借款	30,000	2011-12-27	2013-12-26

被担保单位	债务类型	担保余额 (万元)	贷款期限	
			借款日	到期日
保利江苏	长期借款	19,900	2010-10-27	2013-10-26
	长期借款	20,000	2010-8-26	2013-8-26
	长期借款	41,500	2010-6-30	2013-5-31
江苏宁远	长期借款	55,000	2010-12-20	2013-12-19
	长期借款	30,000	2010-10-27	2013-10-26
	长期借款	16,000	2011-1-26	2014-1-25
	长期借款	16,000	2010-10-27	2013-10-26
江苏宁洋	长期借款	20,000	2011-8-24	2013-8-23
江西金通泰	长期借款	19,900	2010-11-5	2013-11-4
南昌铭雅	长期借款	28,000	2010-5-4	2013-5-4
南昌瑞达	长期借款	20,000	2011-1-5	2014-1-4
	长期借款	4,999	2011-6-29	2013-12-28
	长期借款	20,000	2010-11-30	2013-11-28
保利青岛	长期借款	15,000	2010-1-22	2013-1-21
	长期借款	34,500	2010-12-13	2013-11-22
	长期借款	50,000	2011-1-11	2014-1-10
青岛西海	长期借款	38,000	2010-12-15	2013-12-13
上海建霖	长期借款	10,000	2010-4-14	2013-1-21
	长期借款	56,100	2010-4-8	2013-4-8
上海建锟	长期借款	70,000	2010-8-20	2013-8-20
	长期借款	15,000	2010-9-16	2013-6-28
	长期借款	15,000	2011-1-19	2014-1-19
	长期借款	46,700	2010-9-30	2013-9-30
	长期借款	54,000	2010-8-12	2013-8-9
上海建晔	长期借款	28,900	2011-1-4	2013-1-3
上海建衡	长期借款	40,000	2011-7-26	2014-7-26
沈阳广田	长期借款	3,000	2010-9-21	2013-9-20
沈阳万怡	长期借款	20,000	2011-5-24	2014-5-24
沈阳恒富	长期借款	19,900	2010-4-20	2013-1-14
	长期借款	10,000	2011-1-14	2013-1-14
大连滨港	长期借款	11,000	2010-11-24	2013-11-17
	长期借款	10,000	2011-8-25	2014-8-22
	长期借款	10,000	2011-9-1	2014-8-31
辽宁保利	长期借款	20,000	2011-2-1	2014-2-1
丹东保利	长期借款	19,400	2010-7-29	2013-7-29
沈阳溪湖	长期借款	18,000	2011-1-19	2013-1-19
保利沈阳	长期借款	19,000	2010-6-1	2013-5-26

被担保单位	债务类型	担保余额 (万元)	贷款期限	
			借款日	到期日
天津保利	长期借款	20,000	2010-4-19	2013-4-18
	长期借款	34,000	2010-3-19	2013-3-18
	长期借款	27,000	2011-3-16	2014-3-16
	长期借款	30,720	2011-7-14	2014-7-13
	长期借款	4,500	2011-7-31	2014-7-31
天津香槟	长期借款	48,000	2010-7-23	2013-7-23
天津昆仑	长期借款	38,000	2010-9-21	2013-9-21
	长期借款	40,000	2010-12-17	2013-12-17
	长期借款	13,500	2011-1-26	2014-1-26
浙江保利	长期借款	10,000	2010-3-17	2013-3-17
	长期借款	10,000	2010-3-18	2013-3-17
	长期借款	13,000	2010-4-22	2013-4-22
	长期借款	2,000	2010-4-26	2013-4-22
	长期借款	5,000	2011-4-15	2014-3-3
	长期借款	5,000	2011-4-15	2014-4-8
	长期借款	10,000	2011-7-14	2014-5-9
	长期借款	5,000	2011-8-31	2014-2-1
	长期借款	18,000	2011-2-1	2013-6-26
	长期借款	14,700	2011-4-27	2013-6-26
	长期借款	30,000	2011-8-8	2014-8-8
	长期借款	5,000	2011-12-29	2014-8-8
	杭州建屹	长期借款	4,500	2011-5-16
长期借款		5,000	2011-6-9	2014-3-24
长期借款		1,000	2011-12-16	2014-3-24
重庆投资	长期借款	65,000	2010-8-20	2013-8-19
	长期借款	35,000	2010-8-20	2013-8-19
	长期借款	21,000	2010-6-25	2013-6-24
	长期借款	19,000	2011-1-19	2014-1-19
	长期借款	19,200	2011-11-15	2014-4-21
	长期借款	21,500	2011-4-15	2014-4-14
	长期借款	12,450	2011-6-22	2014-6-21
	长期借款	16,950	2011-6-22	2014-6-21
	长期借款	20,000	2011-12-22	2014-12-21
	长期借款	5,800	2011-12-23	2013-10-24
	长期借款	23,000	2011-11-24	2014-5-23
武汉林海	长期借款	18,100	2011-2-1	2014-2-1
	长期借款	10,000	2011-1-21	2014-1-21

被担保单位	债务类型	担保余额 (万元)	贷款期限	
			借款日	到期日
	长期借款	14,700	2011-9-6	2014-6-30
	长期借款	10,000	2011-6-24	2013-6-24
保利武汉	长期借款	8,000	2011-8-15	2014-6-30
武汉百合	长期借款	14,000	2010-6-9	2014-5-30
	长期借款	50,000	2010-6-9	2013-6-6
	长期借款	10,000	2010-2-26	2013-2-26
武汉林宇	长期借款	34,000	2011-5-30	2014-5-30
阳江保利	长期借款	11,000	2010-2-2	2013-2-2
	长期借款	10,000	2010-12-6	2013-12-6
	长期借款	7,400	2010-1-18	2013-1-18
	长期借款	5,000	2011-8-24	2013-8-24
合计		4,858,876		

## 2、子公司为本公司担保情况

截止 2011 年 12 月 31 日子公司对本公司担保余额合计 137,600 万元, 本期增加 72,600 万元, 具体担保情况如下:

担保单位	债务类型	担保余额	贷款期限	
			借款日	到期日
保利北京	短期借款	30,000	2011-2-28	2012-2-27
上海建锦				
重庆投资				
华南实业	一年内到期的长期借款	60,000	2010-6-2	2012-6-2
保利北京	长期借款	2,000	2010-9-27	2013-9-26
华南实业	长期借款	13,000	2010-9-8	2013-9-8
南昌瑞达				
保利北京	长期借款	32,600	2011-9-9	2016-9-8
上海建锦				
重庆投资				
合计		137,600		

## 3、子公司为子公司担保情况

截止 2011 年 12 月 31 日, 子公司对子公司担保余额合计 336,200 万元, 本期增加 336,200 万元, 具体担保情况如下:

担保单位	被担保单位	债务类型	担保余额	贷款期限	
				借款日	到期日
保利北京	金成华	短期借款	30,000	2011-7-8	2012-7-8
保利武汉	黄冈保利	一年内到期的长期借款	2,000	2011-6-28	2012-6-25
保利武汉	黄冈保利	一年内到期的长期借款	3,000	2011-6-28	2012-12-20
华南实业	佛山保利	长期借款	14,000	2011-1-4	2013-11-23
南海水城	华南实业	长期借款	20,000	2010-9-30	2013-9-29
保利武汉	黄冈保利	长期借款	5,000	2011-6-28	2014-6-28
保利武汉	武汉林宇	长期借款	37,000	2011-5-31	2014-1-21
保利武汉	武汉林海	长期借款	17,000	2011-6-22	2014-6-22
保利北京	北京保利营	长期借款	70,000	2011-8-11	2014-8-10
保利北京	北京保利营	长期借款	138,200	2011-7-29	2014-7-28
合计			336,200		

注：保利北京为金成华、北京保利营（13.82 亿元）提供的担保由本公司与保利北京共同提供；南海水城为华南实业的担保由本公司与南海水城共同提供；保利武汉为武汉林宇、武汉林海提供担保由本公司与保利武汉共同提供。

#### 4、为合营企业提供的担保

截止 2011 年 12 月 31 日，本公司及子公司对合营企业担保余额合计 84,810 万元，本期增加 84,810 万元，具体担保情况如下：

担保单位	被担保单位	债务类型	担保余额	贷款期限	
				借款日	到期日
长春恒富	长春溪之谷	长期借款	7,500	2011-6-4	2014-6-3
本公司	盛世鑫和	长期借款	30,000	2011-1-24	2014-1-24
	盛世鑫和	长期借款	32,500	2011-12-27	2014-12-27
	福建中联盛	长期借款	5,000	2011-6-28	2014-6-27
	福建中联盛	长期借款	1,810	2011-9-2	2014-9-1
本公司 保利成都	福建中联盛	长期借款	2,500	2011-6-30	2014-6-29
本公司 保利成都	福建中联盛	长期借款	1,000	2011-7-28	2014-7-27
本公司 保利成都	福建中联盛	长期借款	1,500	2011-8-26	2014-8-25
本公司 保利成都	福建中联盛	长期借款	1,500	2011-9-20	2014-9-19
本公司 保利成都	福建中联盛	长期借款	1,500	2011-10-18	2014-10-17
合计			84,810		

## 5、银行按揭贷款担保

本公司本部及下属地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2011 年 12 月 31 日累计担保余额为人民币 1,822,763.11 万元。担保类型分阶段性担保和全程担保，阶段性担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。截止 2011 年 12 月 31 日，本公司承担阶段性担保额为人民币 1,817,535.56 万元，承担全程担保额为人民币 5,227.55 万元。

## 6、资产抵押

为取得银行贷款，报告期末本公司将下列资产用于抵押：

资产类别	项目名称	账面余额（万元）
存货	包头保利花园	1,087.00
	北京保利罗兰香谷（原沙河项目）	90,786.93
	北京保利东郡	313,776.13
	北京保利中央公园	290,907.46
	广州保利克洛维广场	17,542.23
	广州保利西海岸	6,216.05
	成都保利石象湖项目	32,056.00
	成都保利公园 198	113,109.60
	成都保利中心	121,874.31
	成都保利花园	158,449.63
	保利狮山水库项目	23,000.00
	成都保利心语四期	24,978.73
	德阳保利国际城	2,620.01
	成都保利香槟国际	14,945.09
	杭州保利东湾	34,865.42
	杭州保利玫瑰湾	81,164.00
	杭州保利香槟国际	60,255.00
	长沙保利国际广场	77,888.47
	佛山保利东湾一期	173,069.43
	佛山保利紫山花园	54,083.73
	无锡保利香槟国际	76,529.72
	青岛保利海上罗兰	33,889.36
	上海保利茉莉公馆	102,329.66
	沈阳保利溪湖林语	25,958.00
	沈阳保利心语花园	35,492.78
	天津保利海棠湾	69,024.51
天津保利上河雅颂	71,417.31	

资产类别	项目名称	账面余额（万元）
	天津保利香槟国际	2,146.60
	天津保利玫瑰湾	112,770.00
	武汉保利圆梦城	20,303.00
	武汉保利马湖项目	37,372.59
	重庆保利江上明珠	134,757.47
	重庆保利椰风半岛	1,103.35
	重庆保利香雪花园	62,538.16
	南昌保利半山国际花园	26,450.74
	南昌保利东湾国际花园	22,652.91
	小计	2,527,411.38
投资性房地产	广州保利世界贸易中心	221,933.88
	南海保利水城	126,114.35
	广州保利白云山庄	1,069.11
	广州保利中心	40,823.70
	广州保利国际广场	8,974.15
	小计	398,915.19
固定资产	南海保利水城	2,018.93
	广州保利国际广场	9,142.70
	小计	11,161.63
合计		2,937,488.20

## 八、承诺事项

截止 2011 年 12 月 31 日，本公司已签订合同（主要为土地和建安合同）但未付的约定资本项目支出共计人民币 3,962,452.99 万元，需在合同他方履行合同约定义务的同时，在若干年内支付，具体如下（单位：万元）：

项 目	合同金额	累计已付款	期末余额	1 年内支付	1~2 年内支付额	2~3 年内支付额	3 年以上支付额
土地受让合同	2,576,256.34	1,465,840.08	1,110,416.26	907,170.26	84,246.00	119,000.00	
建安工程合同	6,379,907.66	3,533,132.20	2,846,775.46	2,101,165.02	560,104.85	171,121.82	14,383.77
其他约定支出	9,494.70	4,233.43	5,261.27	3,985.08	1,071.01	170.56	34.62
合 计	8,965,658.70	5,003,205.71	3,962,452.99	3,012,320.36	645,421.86	290,292.38	14,418.39

## 九、资产负债表日后事项

本公司董事会于 2012 年 4 月 1 日表决通过了关于 2011 年度利润分配及资本公积转增股本的预案，该预案的主要内容为：公司拟以截至 2011 年 12 月 31 日总股数 5,948,328,659.00 股为基数，每 10 股派发现金红利 2.15 元（含税），共计分配利润 1,278,890,661.69 元，同时以资本公积每 10 股转增 2 股。该预案尚需提交公司股东大会审议表决。

## 十、其他重要事项

1、2010 年因银行工作人员涉嫌与社会不法分子串通伪造印鉴、非法挪用保利博高华（武汉）房地产股份有限公司存放于银行建行武汉解放公园路支行账户的资金 9000 万元，2010 年度追回的被查封 2,000 万元资金本期已解除查封并收回，期末尚有 7,000 万元未收回。根据已掌握的事实证据及相关司法文书，该笔存款依法应受到保护。公司一方面采取司法途径催款，另一方面也加强与银行的沟通，积极协调收款。

2、公司第三届董事会第十五次会议和 2011 年第 8 次临时董事会审议通过了公司股票期权激励计划（以下简称“本计划”）及相关议案，需经公司股东大会审议通过后正式实施。本计划拟授予激励对象 5,666 万份股票期权，涉及公司股票 5,666 万股，占当前公司已发行股本总额的 0.953%，拟授予股票期权的行权价格为 9.97 元。激励对象包括公司部分董事、高级管理人员及对公司经营业绩和持续发展有直接影响的管理骨干和技术骨干，共计 178 人。本计划的有效期为 6 年，授予的股票期权从授权日开始，经过两年的行权限制期，在之后的行权有效期内分三期分别有 30%、30%、40%的股票期权在满足行权条件前提下获得可行权的权利。本计划的股票来源为公司向激励对象定向发行的公司股票，激励对象行权资金以自筹方式解决，本计划实施后激励对象缴纳的股权认购款用于补充公司的流动资金。

3、2011 年，通过仲裁和解，盘古投资向保利北京支付退房款和违约金 8.2881 亿元，其中以现金支付 6.2 亿元，剩余部分以价值 2.0881 亿元的盘古大观房产冲抵，目前该部分房产已交付我司。截至目前，公司在政泉及盘古项目共计投入 8 亿元，累计收回投资和收益共 16.2881 亿元，项目的投资与收益已全部收回。

## 十一、母公司财务报表重要项目注释

### 1. 应收账款

#### (1) 应收账款按种类列示如下

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



(续)

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	77,398,715.37	100	3,869,935.77	5.00
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	77,398,715.37	100	3,869,935.77	5.00

注：应收账款种类的划分及坏账计提政策详见附注二.10。

## 组合中，按余额百分比法计提坏账准备的应收账款情况：

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1年以内	9,481,669.00	12.39	474,083.45	13,448,507.00	17.38	672,425.35
1至2年	3,541,966.55	4.63	177,098.33	63,950,208.37	82.62	3,197,510.42
2至3年	63,505,618.82	82.98	3,175,280.94			
合 计	76,529,254.37	100.00	3,826,462.72	77,398,715.37	100.00	3,869,935.77

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

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
1.招商银行股份有限公司广州分行	客户	63,505,618.82	2-3年	82.99
2.叶敏、黄宇	客户	1,685,485.00	1-2年	2.20
3.冼伟强	客户	1,292,546.00	1年以内	1.69
4.张晓冬	客户	975,346.00	1-2年	1.27
5.陈图渠	客户	840,000.00	1年以内	1.10
合 计		68,298,995.82		89.25

## 2. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示如下

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

(续)

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	22,521,503,410.36	99.82		
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款	39,955,996.60	0.18	1,997,799.83	5.00
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	22,561,459,406.96	100.00	1,997,799.83	5.00

注：其他应收款种类的划分及坏账计提政策详见附注二.10。

## 组合中，按余额百分比法计提坏账准备的其他应收款情况：

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1年以内	18,346,964.05	34.74	917,348.20	35,715,459.94	89.39	1,785,773.00
1至2年	34,466,646.75	65.26	1,723,332.34	4,240,536.66	10.61	212,026.83
2至3年						
3年以上						
合 计	52,813,610.80	100.00	2,640,680.54	39,955,996.60	100.00	1,997,799.83

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

(3) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位名称	金额	其他应收款性质或内容
1.上海保利建壘房地产有限公司	2,250,057,363.22	往来款
2.上海保利建昊商业投资有限公司	1,900,000,000.00	往来款
3.保利(天津)房地产开发有限公司	1,682,259,814.11	往来款
4.保利(重庆)投资实业有限公司	1,418,953,644.14	往来款
5.天津保利香槟房地产开发有限公司	1,386,000,000.00	往来款
合 计	8,637,270,821.47	—

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
1.上海保利建壘房地产有限公司	本公司子公司	2,250,057,363.22	1年以内	7.75
2.上海保利建昊商业投资有限公司	本公司子公司	1,900,000,000.00	1年以内	6.54
3.保利(天津)房地产开发有限公司	本公司子公司	1,682,259,814.11	1年以内	5.79
4.保利(重庆)投资实业有限公司	本公司子公司	1,418,953,644.14	1年以内	4.89
5.天津保利香槟房地产开发有限公司	本公司子公司	1,386,000,000.00	1年以内	4.77
合 计	—	8,637,270,821.47	—	29.74

## 3. 长期股权投资

## (1) 长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
保利广州	成本法	10,200,000.00	10,200,000.00		10,200,000.00	51	51				14,397,769.00
保利增城	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100	100				
广东保利	成本法	200,000,000.00		200,000,000.00	200,000,000.00	100	100				
科学城	成本法	60,151,633.08	60,151,633.08		60,151,633.08	100	100				122,000,000.00
华储公司	成本法	5,513,643.69	5,513,643.69		5,513,643.69	87.5	87.5				47,250,000.00
保利地铁大埔项目	成本法	65,000,000.00	65,000,000.00		65,000,000.00	50	50				
广州天利	成本法	110,710,800.00	110,710,800.00		110,710,800.00	51	51				
广州金地	成本法	39,939,666.56	39,939,666.56		39,939,666.56	100	100				
广州金诺	成本法	9,000,000.00	9,000,000.00		9,000,000.00	60	60				
保利东莞	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100	100				
东莞投资	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00		80,000,000.00	80	80				
珠海保利	成本法	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00	100	100				
中山保利	成本法	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00	100	100				
香港恒利	成本法	915,200.00	915,200.00		915,200.00	100	100				
保利国贸	成本法	51,000,000.00	51,000,000.00		51,000,000.00	51	51				
琶洲投资	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00		80,000,000.00	59.20	59.20				
保利沈阳	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00	60	60				
沈阳盛华	成本法	9,888,638.90	9,888,638.90		9,888,638.90	55	55				
辽宁保利	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00		80,000,000.00	80	80				
沈阳广田	成本法	201,080,853.55	10,000,000.00	191,080,853.55	201,080,853.55	100	100				
保利大连	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100	100				
长春恒富	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100	100				
长春六合	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00		80,000,000.00	80	80				85,480,488.52
保利北京	成本法	303,687,210.30	301,197,210.30	2,490,000.00	303,687,210.30	100	100				358,000,000.00
金成华	成本法	22,500,000.00	22,500,000.00		22,500,000.00	75	75				225,000,000.00
上海保利	成本法	60,865,617.21	60,870,386.26		60,870,386.26	61	61				
君兰置业	成本法	4,000,000.00	4,000,000.00		4,000,000.00	40	40				
上海建锦	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100	100				147,000,000.00
上海建霖	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100	100				
上海建乔	成本法	18,000,000.00	18,000,000.00		18,000,000.00	90	90				
保利华南	成本法	99,953,633.62	100,000,000.00		100,000,000.00	100	100				
佛山保利	成本法	200,000.00	200,000.00		200,000.00	1	1				
保利地产会所	成本法	2,400,000.00	2,400,000.00		2,400,000.00	80	80				
重庆投资	成本法	100,000,000.00	97,500,000.00	2,500,000.00	100,000,000.00	100	100				
保利天津	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00	100	100				
保利武汉	成本法	108,280,000.00	107,280,000.00	1,000,000.00	108,280,000.00	100	100				67,000,000.00

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
保利博高华	成本法	105,000,000.00	105,000,000.00		105,000,000.00	70	70				
浙江保利	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100	100				
杭州建屹	成本法	49,000,000.00	49,000,000.00		49,000,000.00	49	49				
慈溪保利	成本法	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00	50	50				
绍兴保利	成本法	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00	100	100				
保利成都	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00	100	100				
成都保蓉	成本法	25,500,000.00	25,500,000.00		25,500,000.00	51	51				
湖南保利	成本法	40,017,582.83	39,603,534.61		39,603,534.61	80	80				
南昌瑞达	成本法	635,400,000.00	635,400,000.00		635,400,000.00	100	100				
江西金通泰	成本法	22,500,000.00	22,500,000.00		22,500,000.00	75	75				
南昌铭雅	成本法	112,894,545.68	112,894,545.68		112,894,545.68	60	60				
保利江苏	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100	100				
江苏宁远	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	51	51				
青岛安信	成本法	51,000,000.00	51,000,000.00		51,000,000.00	51	51				
青岛实业	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100	100				
保利阳江	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00	100	100				
保利海陵岛	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100	100				
保利西安	成本法	700,000.00	700,000.00		700,000.00	70	70				
保利包头	成本法	44,000,000.00	44,000,000.00		44,000,000.00	55	55				55,000,000.00
合肥保利	成本法	51,000,000.00		51,000,000.00	51,000,000.00	51	51				
郑州恒天	成本法	100,000,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00	50	50				
富利建安	成本法	133,137,341.43	133,137,341.43		133,137,341.43	100	100				70,000,000.00
佳利装饰	成本法	35,935,700.00	35,695,700.00	240,000.00	35,935,700.00	100	100				17,820,000.00
保利数码	成本法	8,500,000.00	4,500,000.00	4,000,000.00	8,500,000.00	100	100				1,300,000.00
广州物业	成本法	50,114,738.86	5,000,000.00	45,000,000.00	50,000,000.00	100	100				
保利代理	成本法	12,347,853.92	12,347,853.92		12,347,853.92	100	100				36,580,000.00
保利锦汉	成本法	1,632,000.00	1,632,000.00		1,632,000.00	51	51				32,436,000.00
重工设计院	成本法	10,567,840.00	10,567,840.00		10,567,840.00	60	60				1,193,244.65
重庆高尔夫	成本法	46,301,526.23	46,301,526.23		46,301,526.23	90	90				
保利财务	成本法	76,802,985.00	35,000,000.00	41,802,985.00	76,802,985.00	10	10				1,462,719.42
信保(天津)股权投资基金管理有限公司	权益法	40,000,000.00	11,714,935.36	49,951,733.17	61,666,668.53	40	40				
信保(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)(注)	成本法	600,000,000.00	600,000,000.00		600,000,000.00						
合计	—	5,575,639,010.86	4,707,762,456.02	889,065,571.72	5,596,828,027.74	—	—	—			1,281,920,221.59

注：详见附注五.7 长期股权投资。

(2) 公司不存在向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。

#### 4. 营业收入和营业成本

##### (1) 营业收入明细如下

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,262,033,407.11	1,662,602,365.36
其他业务收入	146,365,013.62	82,334,244.63
营业收入合计	1,408,398,420.73	1,744,936,609.99

##### (2) 营业成本明细如下

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本	766,856,826.57	1,089,109,438.94
其他业务成本	25,993,714.33	12,549,895.14
营业成本合计	792,850,540.90	1,101,659,334.08

##### (3) 主营业务按行业分项列示如下

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	1,262,033,407.11	766,856,826.57	1,662,602,365.36	1,089,109,438.94
合 计	1,262,033,407.11	766,856,826.57	1,662,602,365.36	1,089,109,438.94

##### (4) 主营业务按地区分项列示如下

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
广州地区	1,262,033,407.11	766,856,826.57	1,662,602,365.36	1,089,109,438.94
合 计	1,262,033,407.11	766,856,826.57	1,662,602,365.36	1,089,109,438.94

##### (5) 本期公司前五名客户的营业收入情况

项 目	营业收入	占公司全部营业收入比例 %
1.王晓蒲	62,166,153.00	4.41
2.广州美即生物科技有限公司	45,447,575.00	3.23
3.李健康	3,277,147.00	0.23
4.彭国禄	3,204,810.00	0.23
5.冼伟强	3,231,366.00	0.23
合 计	117,327,051.00	8.33

## 5. 投资收益

### (1) 投资收益明细

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,281,920,221.59	299,608,936.08
权益法核算的长期股权投资收益	21,951,733.17	-285,064.64
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有持有至到期投资期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
其他		
合 计	1,303,871,954.76	299,323,871.44

### (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
保利北京	358,000,000.00		上期无分红
北京金成华	225,000,000.00		上期无分红
科学城	122,000,000.00		上期无分红
上海建锦	147,000,000.00		上期无分红
轻轨六合	85,480,488.52		上期无分红
保利广州	14,397,769.00	133,287,786.00	本期无分红
合 计	951,878,257.52	133,287,786.00	

注：上述单位投资收益占利润总额的5%以上。

### (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
信保（天津）股权投资基金管理有限公司	21,951,733.17	-285,064.64	损益调整

### (4) 投资收益说明

投资收益汇回不存在有重大限制。

## 6. 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,521,198,220.17	559,275,469.99

项 目	本期金额	上期金额
加：资产减值准备	599,407.66	-1,506,260.06
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	29,170,577.76	17,149,254.49
无形资产摊销	1,621,378.86	1,058,650.21
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	5,295.56	43,733.99
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）		
投资损失（收益以“－”号填列）	-1,303,871,954.76	-299,323,871.44
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	3,295,404.63	579,244.20
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-423,796.53	-423,796.54
存货的减少（增加以“－”号填列）	-2,180,196,274.12	-2,558,430,076.31
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-4,886,612,843.59	-6,707,461,063.75
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	4,322,304,454.06	6,864,779,424.67
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,492,910,130.30	-2,124,259,290.55
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	1,857,308,384.78	4,517,677,485.44
减：现金的期初余额	4,517,677,485.44	2,664,085,741.96
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	-2,660,369,100.66	1,853,591,743.48

## 十二、补充资料

### 1. 当期非经常性损益明细表

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

项 目	金 额	注释
1. 非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-4,533,692.77	
2. 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的的税收返还、减免		
3. 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
4. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		

项 目	金 额	注 释
5. 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	1,561,662.48	
6. 非货币性资产交换损益		
7. 委托他人投资或管理资产的损益		
8. 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
9. 债务重组损益		
10. 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
11. 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
12. 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
13. 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
14. 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
15. 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
16. 对外委托贷款取得的损益		
17. 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
18. 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
19. 受托经营取得的托管费收入		
20. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	112,973,085.45	
21. 其他符合非经常性损益定义的损益项目		
22. 少数股东权益影响额	-9,508,870.19	
23. 所得税影响额	-31,160,234.97	
合 计	69,331,950.00	

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

## 2. 净资产收益率和每股收益

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

### (1) 本年度

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	20.20	1.10	1.10
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	19.99	1.09	1.09



## (2) 上年度

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	18.02	0.83	0.83
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	18.05	0.83	0.83

## 3. 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明（单位：人民币万元）

## (1) 资产负债表

报表项目	期末余额	期初余额	变动金额	变动幅度(%)	注释
应收账款	105,764.50	58,717.99	47,046.51	80.12	结转收入增加
存货	15,210,744.39	10,989,814.22	4,220,930.17	38.41	加大项目投入和项目拓展，经营规模扩大
固定资产	93,980.16	32,294.45	61,685.71	191.01	成都保利皇冠酒店等自营物业投入使用增加
应付账款	954,492.01	420,951.37	533,540.64	126.75	房地产预提成本和费用增加
预收账款	7,092,822.63	5,154,432.85	1,938,389.78	37.61	房地产销售增加，相应预收房款增加
应交税费	-395,192.55	-147,809.11	-247,383.44	-167.37	房款回笼增加，相应预缴营业税、企业所得税、土地增值税等增加
短期借款	212,340.00	45,000.00	167,340.00	371.87	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	1,180,203.07	688,380.00	491,823.07	71.45	
长期借款	4,997,978.61	4,702,937.84	295,040.77	6.27	
少数股东权益	680,674.92	231,104.07	449,570.85	194.53	子公司少数股东增资及合作公司增加

## (2) 利润表

报表项目	本期发生额	上期发生额	变动金额	变动幅度(%)	注释
营业收入	4,703,622.22	3,589,411.76	1,114,210.46	31.04	房地产竣工交楼面积增加及其他业务增长
营业税金及附加	507,337.82	358,421.08	148,916.74	41.55	营业收入增长，相应营业税、土地增值税等税金增加
销售费用	125,253.27	80,283.69	44,969.58	56.01	在售项目和销售额增加，相应销售代理费、广告费等费用增加
管理费用	75,033.47	57,253.90	17,779.57	31.05	经营规模扩大、在建项目增加，相应人员薪酬、办公等成本增长
财务费用	39,027.41	-10,241.63	49,269.04	481.07	不符合资本化条件的借款利息增加
营业外收入	15,407.05	3,020.68	12,386.37	410.05	取得的违约收入增加
所得税费用	270,689.16	189,929.65	80,759.51	42.52	公司利润总额增长，相应所得税费用增长
少数股东损益	83,625.45	58,529.41	25,096.04	42.88	本期合作项目结转利润较多

### 十三、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于 2012 年 4 月 1 日决议批准。

根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

保利房地产（集团）股份有限公司

2012 年 4 月 1 日