

保利房地产（集团）股份有限公司 2009 年半年度报告摘要

§ 1 重要提示

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

本半年度报告摘要摘自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读半年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 公司半年度财务报告未经审计。

1.4 本公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

1.5 本公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

1.6 公司负责人李彬海、主管会计工作负责人宋广菊及会计机构负责人彭碧宏声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 公司基本情况简介

股票简称	保利地产	
股票代码	600048	
股票上市交易所	上海证券交易所	
	公司董事会秘书情况	公司证券事务代表情况
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 层董秘办公室	
电话	020-89898833	
传真	020-89898666	
电子信箱	stock@polycn.com	

2.2 主要财务数据和指标

2.2.1 主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度 期末增减（%）
总资产	61,484,029,990.74	53,632,162,746.67	14.64
所有者权益（或股东权益）	15,153,788,609.26	14,079,365,677.37	7.63
每股净资产（元）	4.7533	5.7412	-17.21
	报告期（1-6 月）	上年同期（1-6 月）	本报告期比上年同期 增减（%）
营业利润	2,007,221,237.06	1,648,087,950.96	21.79
利润总额	2,012,057,547.67	1,829,644,973.51	9.97
净利润	1,396,055,937.28	1,034,011,936.73	35.01
扣除非经常性损益后的净利润	1,392,406,595.83	902,884,387.23	54.22
基本每股收益（元）	0.44	0.32	37.50
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元）	0.44	0.28	57.14
稀释每股收益（元）	0.44	0.32	37.50
净资产收益率（%）	9.21	8.03	增加 1.18 个百分点

经营活动产生的现金流量净额	5,452,979,050.88	-6,447,708,428.67	184.57
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	1.7104	-2.6292	165.05

2.2.2 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-26,406.09
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	784,080.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,862,716.70
少数股东权益影响额	-754,602.01
所得税影响额	-1,216,447.15
合计	3,649,341.45

2.2.3 国内外会计准则差异

□适用 √不适用

§3 股本变动及股东情况

3.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）			本次变动后	
	数量	比例（%）	送股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份							
1、国家持股							
2、国有法人持股	1,200,918,088	48.97	360,275,427	0	360,275,427	1,561,193,515	48.97
3、其他内资持股	199,540,956	8.14	0	-199,540,956	-199,540,956	0	0.00
其中：境内非国有法人持股	121,540,956	4.96	0	-121,540,956	-121,540,956	0	0.00
境内自然人持股	78,000,000	3.18	0	-78,000,000	-78,000,000	0	0.00
4、外资持股							
其中：境外法人持股							
境外自然人持股							
有限售条件股份合计	1,400,459,044	57.11	360,275,427	-199,540,956	160,734,471	1,561,193,515	48.97
二、无限售条件流通股							
1、人民币普通股	1,051,884,142	42.89	375,427,529	199,540,956	574,968,485	1,626,852,627	51.03
2、境内上市的外资股							
3、境外上市的外资股							
4、其他							
无限售条件流通股合计	1,051,884,142	42.89	375,427,529	199,540,956	574,968,485	1,626,852,627	51.03
三、股份总数	2,452,343,186	100.00	735,702,956	0	735,702,956	3,188,046,142	100.00

3.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	66,676 户				
前十名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
保利南方集团有限公司	国有法人	48.97	1,561,193,515	1,561,193,515	冻结 60,000,000
广东华美国际投资集团有限公司	境内非 国有法人	4.18	133,254,124	0	质押 109,239,000
张克强	境内 自然人	1.94	61,977,423	0	质押 30,355,000
中国工商银行—广发聚丰股票型证券投资基金	其他	1.47	47,000,000	0	0
中国工商银行—广发策略优选混合型证券投资基金	其他	1.19	38,065,572	0	0
中国农业银行—大成创新成长混合型证券投资基金	其他	0.75	24,068,094	0	0
中国工商银行—广发大盘成长混合型证券投资基金	其他	0.75	23,995,318	0	0
中国工商银行—汇添富均衡增长股票型证券投资基金	其他	0.75	23,885,861	0	0
中国银行—大成蓝筹稳健证券投资基金	其他	0.72	23,000,000	0	0
中国工商银行—易方达价值成长混合型证券投资基金	其他	0.65	20,606,884	0	0
前十名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量			股份种类	
广东华美国际投资集团有限公司	133,254,124			人民币普通股	
张克强	61,977,423			人民币普通股	
中国工商银行—广发聚丰股票型证券投资基金	47,000,000			人民币普通股	
中国工商银行—广发策略优选混合型证券投资基金	38,065,572			人民币普通股	
中国农业银行—大成创新成长混合型证券投资基金	24,068,094			人民币普通股	
中国工商银行—广发大盘成长混合型证券投资基金	23,995,318			人民币普通股	
中国工商银行—汇添富均衡增长股票型证券投资基金	23,885,861			人民币普通股	
中国银行—大成蓝筹稳健证券投资基金	23,000,000			人民币普通股	
中国工商银行—易方达价值成长混合型证券投资基金	20,606,884			人民币普通股	
中国建设银行—华夏优势增长股票型证券投资基金	20,000,000			人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	本公司第三大股东张克强持有本公司第二大股东广东华美 90% 的股权；中国工商银行—广发聚丰股票型证券投资基金、中国工商银行—广发策略优选混合型证券投资基金、中国工商银行—广发大盘成长混合型证券投资基金同为广发基金管理有限公司管理的基金；中国农业银行—大成创新成长混合型证券投资基金和中国银行—大成蓝筹稳健证券投资基金同为大成基金管理有限公司管理的基金；未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其它股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。				

3.3 控股股东及实际控制人变更情况

适用 不适用

§ 4 董事、监事和高级管理人员

4.1 董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

单位：股

姓名	职务	年初持股数	本期增持股份数量	本期减持股份数量	期末持股数	变动原因
李彬海	董事长	9,680,000	2,430,000	1,580,000	10,530,000	注 1、注 2
王小朝	董事	6,240,000	1,872,000	0	8,112,000	注 1
张振高	董事	0	0	0	0	
宋广菊	董事兼总经理	6,240,000	1,722,000	962,000	7,000,000	注 1、注 2
张玲	董事	3,915,704	950,011	887,928	3,977,787	注 1、注 2

罗峰	董事	0	0	0	0	
戴逢	独立董事	0	0	0	0	
魏明海	独立董事	0	0	0	0	
秦荣生	独立董事	0	0	0	0	
陈凯	监事会主席	4,120,000	1,200,000	320,000	5,000,000	注 1、注 2
刘军才	监事	—	—	—	0	注 3
李晶	监事	—	—	—	0	注 3
朱铭新	副总经理	0	0	0	0	
刘平	副总经理	2,382,700	555,810	530,000	2,408,510	注 1、注 2
余英	副总经理	0	0	0	0	
陈冬桔	副总经理	0	0	0	0	
王健	副总经理	0	0	0	0	
彭碧宏	财务总监	0	0	0	0	
胡在新	营销总监	0	0	0	0	
吴章焰	技术总监	—	—	—	0	注 3
岳勇坚	董事会秘书	1,200	360	0	1,560	注 1

注 1：派送红股。

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：公司监事刘军才先生、李晶女士和高级管理人员吴章焰先生自 2009 年 3 月 10 日任职起未持有公司股票。

注 4：公司离任监事黎家河先生和公司离任副总经理杨小虎先生因派送红股而使其所持公司股票分别由 22,000 股和 4,843,200 股增至 28,600 股和 6,296,160 股。

注 5：公司离任技术总监官集保先生因派送红股和二级市场买卖而使其所持公司股票由 4,132,000 股变动为 5,241,600 股。

§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析

1、市场形势分析：

2009 年上半年，受全球金融危机的持续冲击，美、日、欧等全球主要经济体失业率上升，经济增长同比减速明显。为了缓冲金融危机的负面影响以避免经济陷入严重衰退，各国空前一致地抛出经济刺激计划，如美国 7000 亿美元的问题资产救助计划和 7870 亿美元的刺激规划、欧元区总金额占其 GDP1.9% 的刺激计划等，世界各国经济刺激计划高达全球 GDP 的 2.7%。2009 年一季度以来，大规模经济刺激计划的正面影响已初步显现，二季度主要发达经济体的 GDP 降幅有不同程度的收窄。

为了应对全球金融危机，抵御国际经济环境对我国的不利影响，促进经济平稳较快增长，政府坚决执行了积极的财政政策和适度宽松的货币政策。“扩内需、促增长”十项措施、4 万亿投资计划、十大产业振兴规划和 7.37 万亿元信贷投放等经济刺激措施的效应逐步显现，1-6 月全国规模以上工业增加值同比增长 7%，城镇固定资产投资同比增长 33.5%，比去年同期加快 7.2 个百分点，二季度 GDP 同比增幅由一季度的 6.1% 强劲反弹至 7.9%，上半年 GDP 同比增幅达 7.1%，宏观经济企稳回升迹象明显。但上半年进出口形势依然严峻，进、出口贸易额同比分别下降 25.4% 和 21.8%，其中 6 月份的进、出口贸易额降幅比 5 月份分别收窄 12 和 5 个百分点，出现了企稳迹象。

2009 年上半年，房地产行业在经历了 2008 年的深度调整后实现了“V”型反转，各主要城市商品住宅成交活跃、量价齐升。1-6 月全国商品房销售面积 34109 万平方米，同比增长 31.7%，其中商品住宅销售面积同比增长 33.4%；商品房销售额 15800 亿元，同比增长 53.0%，其中商品住宅销售额同比增长 57.1%。6 月份，全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 0.2%，环比上涨 0.8%，环比涨幅比 5 月份扩大 0.2 个百分点。上半年，全国完成房地产开发投资 14505 亿元，同比增长 9.9%，增幅比 1-5 月提高 3.1 个百分点，比去年同期回落 23.6 个百分点。其中，完成商品住宅投资 10189 亿元，同比增长 7.3%。房屋新开工面积 4.79 亿平方米，同比下降 10.4%，降幅比 1-5 月缩小 5.8 个百分点。

公司董事会认为，报告期内的房地产市场出现的快速回暖，主要得益于 2008 年受压抑的刚性需求的集中释放、国家产业政策的支持、宽松货币政策下的流动性过剩和通货膨胀预期。但董事会同时也认为，目前房地产市场“V”型反转的宏观经济基础是不牢靠的，因为中国经济虽然已经出现企稳回升

的迹象，消费保持了平稳较快增长的态势，但目前出口依然疲软，以政府投资为主拉动的经济复苏与增长不可持续，宏观经济的全面复苏尚须时日。

2009 年下半年，在实现经济平稳较快增长目标的推动下，预期国家将继续保持“积极的财政政策和适度宽松的货币政策”，房地产产业政策和市场趋势仍将基本保持稳定。公司董事会依然认为，房地产行业中长期看好；但下半年新增信贷规模下降已成定局，部分区域的房价快速上涨也抑制了居民的购房意愿，以及宏观经济前景的不明朗，决定了下半年公司将面临更加复杂的市场环境。公司将密切关注市场形势变化，以稳健的原则做好经营，保持公司稳定、健康发展。

2、报告期内经营业绩回顾

报告期内，公司坚持以发展为主题，以“强化管理、降本增效、严控风险、把握机遇”为指导思想，抓住市场回暖时机，适时调整工作计划，取得了优异的经营业绩。

(1) 报告期内，公司实现营业收入 82.91 亿元，实现净利润 13.96 亿元，同比分别增长 54.07% 和 35.01%。房地产结转面积 101.90 万平方米，结转收入 79.99 亿元，同比分别增长 54.99% 和 53.18%。

(2) 截至 2009 年 6 月 30 日，公司总资产 614.84 亿元，净资产 151.54 亿元，分别比去年底增长 14.64% 和 7.63%。

(3) 报告期内，公司实现房地产销售面积 252.43 万平方米、销售金额 210.54 亿元，比去年同期分别增长 164.41% 和 168.18%。报告期内广州保利中环广场、北京保利西山林语、北京保利百合花园、北京保利嘉园、上海保利叶上海和佛山保利花园等 6 个项目单盘签约额突破 10 亿元。报告期内公司在已进入城市中市场占有率达到了 4.1%，比 2008 年上升了 28%。

(4) 报告期内，公司积极稳健地扩大经营规模，在北京、天津、重庆和广东阳江新拓展 4 个房地产项目，占地面积 103.1 万平方米，容积率面积 191.32 万平方米，规划总建筑面积 219 万平方米。

(5) 截至 2009 年 6 月 30 日，公司共有在建拟建项目 67 个，占地面积 1642 万平方米，规划总建筑面积 2940 万平方米；2009 年上半年新开工面积 268 万平方米，竣工面积 70 万平方米。截至报告期末，公司拥有可结算资源 1911 万平方米。

(6) 报告期内，公司商业地产经营实现较大突破。广州保利世贸中心一期博览馆在“广交会”期间顺利举办了“家居用品及礼品展”和“服装、家纺及面料展”，实现经营收入过亿元，二期品牌展示馆签订了长期整体租约。佛山保利水城购物中心 4 月 25 日正式开业，商场出租率超过 90%。

(7) 报告期内，公司围绕“智慧，成长，生活”这一年度主题，致力于提升品牌形象和品牌价值。在“中国房地产 TOP10 研究组”发布的《2009 年中国房地产上市公司 TOP10 研究成果》中，公司蝉联房地产上市公司综合实力、经营规模、投资价值三项第二，获财富创造能力第二名，并获得 TOP 研究组授予的最佳房地产企业品牌大奖。同时，公司获得了 21 世纪经济报道颁发的中国地产金砖奖社会贡献企业和最具投资价值上市公司大奖；获中国证券报颁发的上市公司金牛奖 TOP10 第七名；获得证券时报颁发的 2008 年度中国上市公司价值百强奖及 2008 年度中国上市公司优秀管理团队第五名；被人民日报和四大国有银行评为广东地产资信 20 强。

(8) 2009 年 7 月 6 日，公司以 24.12 亿元的发行价，成功向中国保利集团等 8 家特定对象非公开发行 331674958 股，募集资金净额 7815349984.14 元。

3、公司面临的挑战及对策

(1) 行业利润率有所下降

随着房地产市场的不断发展和规范，房地产企业依靠“土地红利”获得超额利润的时代已经不复存在。而随着行业集中度的逐渐提高及行业外大型企业大举介入房地产业，行业的竞争也日趋激烈。在多方因素的影响下，房地产行业的利润率从长期来看将有所下降。

为应对利润率下降的挑战，一方面，公司将努力提高产品开发效益，在保持快速周转的前提下，通过推行成本管理体系，实施项目动态成本管理，强化成本控制；通过积极的产品创新与研发，优化产品设计，增加产品附加值；继续扩大集团采购范围和深度，进一步降低采购成本，最终达到提高单位面积开发效益的目的。另一方面，公司将继续实行适度规模经营，不断开拓新市场、增加新项目以扩大经营规模，通过规模经济效益保持公司的持续快速发展。同时，公司还将不断提高管理水平，优化业务流程，保持公司优秀的费用控制能力。

(2) 优质土地资源获取难度加大

目前公司拥有较丰富的土地资源，截止 6 月 30 日，公司共拥有可结算资源 1911 万平方米，但公司在重点城市和中心城区的储备仍显不足。而随着土地市场竞争的日益激烈，在核心区域获取优质房地产项目的难度越来越大。如何以合理的成本获取公司发展所必需的土地资源，不断提高公司项目储备的含金量和分布的合理性，是公司面临的一大挑战。

为此，公司将项目拓展放在战略高度考虑，充分发挥自身资源优势，采用多渠道、多方式，积极灵活地寻求有成本优势、符合公司区域和产品定位的项目；公司不仅将持续关注并积极参与公开招拍挂市场的竞争，同时也积极地寻求通过合作开发、收购兼并、一级开发等方式获取项目，也积极关注城市新区开发、工厂整体搬迁、棚户区及旧城改造等带来的商机。另外，公司将统筹各区域子公司间的发展，把资源优势向中心城市和城市中心项目倾斜，不断提高项目储备的含金量和改善项目储备区域分布的合理性。同时在项目拓展过程中，公司仍将坚持立项标准，把握投资方向，决不盲目追高，严防投资风险。

4、财务状况分析

(1) 主要财务状况、经营成果指标比较情况

单位：万元 币种：人民币

项目名称	期末余额或本期数	期初余额或上期数	增减额	增长比例	主要原因
货币资金	914,054.80	546,976.05	367,078.74	67.11%	销售回笼资金增加
应收账款	33,671.98	20,554.61	13,117.37	63.82%	营业收入大幅增加，应收账款相应增加
投资性房地产	80,110.75	6,506.37	73,604.38	1131.27%	本期南海水城东广场等出租物业投入经营
短期借款	10,000.00	7,000.00	3,000.00	42.86%	公司本期借款结构调整
预收款项	1,854,004.68	979,853.75	874,150.93	89.21%	销售状况良好，相应房款回笼增加
应交税费	-71,130.07	-35,638.89	-35,491.19	-99.59%	销售增长，相应预缴税金增加所致
应付利息	29,275.34	15,051.23	14,224.11	94.50%	计提公司债券应付利息
营业收入	829,092.34	538,133.06	290,959.28	54.07%	公司业务增长，收入结转增加
营业成本	516,777.83	285,725.34	231,052.48	80.87%	营业收入增长，相应成本结转所致
营业税金及附加	80,304.56	60,098.70	20,205.86	33.62%	销售收入增长，相应税金增长所致
资产减值损失	-9,092.05	-4.10	-9,087.95	-221437.83%	本期房地产市场状况发生变化，对减值项目进行重新测算后，转回了部分原计提的减值金额
投资收益	21.36	9,391.40	-9,370.04	-99.77%	本期无对北京政泉项目的投资收益
营业外收入	766.39	18,243.81	-17,477.43	-95.80%	本期无非同一下控制下收购成本低于公允价值的收益

(2) 现金流量比较情况：

单位：万元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度(%)	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	545,297.91	-644,770.84	1,190,068.75	184.57	本年销售资金回笼金额增大
投资活动产生的现金流量净额	-12,606.16	-5,504.71	-7,101.46	-129.01	本年支付部分公司少数股权收购款
筹资活动产生的现金流量净额	-165,611.84	549,497.62	-715,109.46	-130.14	主要系本年净融资借款金额为负

(3) 主要供应商、客户情况

前五名供应商金额合计	116,866,062.36	占采购总额比重	12.41%
前五名销售客户销售金额合计	664,383,344.00	占销售总额比重	8.01%

(4) 主要控股公司的经营情况及业绩

单位:元 币种:人民币

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
保利华南实业有 限公司	南海保利水城、 佛山保利花园	房 地 产 开 发 销 售	100,000,000.00	4,651,261,831.47	783,787,607.97	189,245,733.68
保利(重庆)投资 实业有限公司	高尔夫花园、香 槟花园、国宾上 院		100,000,000.00	3,914,025,568.66	623,812,203.92	171,173,841.75
保利(北京)房地 产开发有限公司	香槟花园、西山 林语		300,000,000.00	7,569,473,244.82	1,080,128,846.88	166,188,125.51
长春市轻轨六合 房地产开发有限 公司	罗兰香谷		100,000,000.00	645,816,841.51	262,951,585.23	136,319,270.54

5、公司 2009 年上半年房地产项目（在建、拟建）汇总表（见半年报全文）

5.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或 分产品	营业收入	营业成本	营业利 润率(%)	营业收入比 上年增减(%)	营业成本比 上年增减(%)	营业利润率比上年 增减(%)
房地产	7,998,933,590.13	5,105,338,309.45	27.26	53.18	81.08	减少 8.29 个百分点
其他	290,520,391.13	62,276,362.65	47.70	83.41	64.50	增加 6.09 个百分点
合计	8,289,453,981.26	5,167,614,672.10	27.97	54.07	80.86	减少 7.75 个百分点

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

5.3 主营业务分地区情况表

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
中国广州	2,708,268,436.81	88.66
中国北京	1,408,124,982.52	604.51
中国佛山	1,160,724,022.17	-24.86
中国长春	922,797,556.72	
中国重庆	793,946,122.60	28.28
中国武汉	453,022,435.54	383.66
中国沈阳	429,821,144.89	18.71
中国长沙	235,177,129.68	83.75
中国上海	108,069,498.00	-82.90
中国南昌	68,285,597.38	-42.85
中国包头	1,217,054.95	-99.51
合计	8,289,453,981.26	54.07

5.4 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

适用 不适用

5.5 主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

适用 不适用

5.6 利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

适用 不适用

5.7 募集资金使用情况

5.7.1 募集资金运用

适用 不适用

5.7.2 变更项目情况

适用 不适用

5.8 董事会下半年的经营计划修改计划

适用 不适用

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

适用 不适用

5.10 公司董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

5.11 公司董事会对会计师事务所上年度“非标准审计报告”涉及事项的变化及处理情况的说明

适用 不适用

§6 重要事项

6.1 收购、出售资产及资产重组

6.1.1 收购资产

适用 不适用

6.1.2 出售资产

适用 不适用

6.1.3 自资产重组报告书或收购出售资产公告刊登后，该事项的进展情况及对报告期经营成果与财务状况的影响

适用 不适用

6.2 担保事项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计	0
报告期末担保余额合计（A）	0
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	-2,028,000,000.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	12,063,300,000.00
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	12,063,300,000.00

担保总额占公司净资产的比例 (%)	79.61
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	11,893,300,000.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	4,486,405,695.37
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	12,063,300,000.00

注：公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，报告期内银行按揭担保发生额为 118,330.82 万元，截止至 2009 年 6 月 30 日累计银行按揭担保余额为 761,079.12 万元。

6.3 非经营性关联债权债务往来

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
中国保利集团公司	0	0	86,529.98	129,110.99
保利南方集团有限公司	0	0	-8,965.68	20,638.31
上海三利实业有限公司	0	0	112.94	4,181.73
合计	0	0	77,677.24	153,931.03

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0 万元人民币，余额 0 万元人民币。

6.4 重大诉讼仲裁事项

□适用 √不适用

6.5 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

6.5.1 证券投资情况

√适用 □不适用

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额 (元)	持有数量 (股)	期末账面值 (元)	占期末证券投资比例 (%)	报告期损益 (元)
1	股票	000601	韶能股份	528,387.10	261,360	1505433.60	100	784,080
期末持有的其他证券投资				0	-	0	0	0
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	0
合计				528,387.10	261,360	1505433.60	100	784,080

6.5.2 持有其他上市公司股权情况

□适用 √不适用

6.5.3 持有非上市金融企业股权情况

√适用 □不适用

持有对象名称	初始投资金额(元)	持有数量(股)	占该公司股权比例(%)	期末账面价值 (元)
保利财务有限公司	35,000,000		10	35,000,000
合计	35,000,000		—	35,000,000

6.5.4 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

1、公司实际控制人增持公司股份情况

2008年9月8日，公司实际控制人中国保利集团公司（简称“保利集团”）通过在二级市场买入的方式，首次增持本公司股份11万股。保利集团计划自2008年9月8日起的12个月内通过二级市场增持本公司股份（含已增持部分）不超过已发行股份的2%。保利集团承诺，在增持计划实施期间不减持其持有的本公司股份。该事项已于2008年9月9日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站。截止至2009年6月30日，保利集团通过二级市场累计增持本公司股份4,897,697股（经公司2009年4月30日每10股派送红股3股除权后为6,367,006股），占公司总股本的0.1997%。

2、“08保利债”有关情况

(1) 报告期内，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AA+，维持本公司主体信用等级为AA，评级展望为稳定。

(2) 2009年7月13日，“08保利债”第一年债券利息派付完毕。

(3) 2009年7月21日，中诚信评估对公司主体信用等级和公司发行的“08保利债”（债券交易代码：122012）信用等级再次进行了跟踪评级，将本公司主体信用等级从AA上调至AA+，评级展望为稳定，同时将“08保利债”信用等级从AA+上调至AAA。

3、七星摩根广场A座写字楼有关情况

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

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

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

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

截至2009年8月24日，盘古投资已向保利北京支付7亿元。

§ 7 财务报告

7.1 审计意见

财务报告	<input checked="" type="checkbox"/> 未经审计	<input type="checkbox"/> 审计
------	--	-----------------------------

7.2 财务报表

合并资产负债表

2009 年 6 月 30 日

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	五(一)	9,140,547,972.69	5,469,760,525.36
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五(二)	1,505,433.60	721,353.60
应收票据		3,000,000.00	
应收账款	五(三)	336,719,767.14	205,546,112.20
预付款项	五(四)	6,259,205,667.34	6,969,429,991.39
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(五)	437,924,144.71	370,162,382.64
买入返售金融资产			
存货	五(六)	44,156,860,277.41	40,195,618,482.32
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		60,335,763,262.89	53,211,238,847.51
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五(七)	46,509,737.01	45,751,229.53
投资性房地产	五(八)	801,107,509.76	65,063,670.30
固定资产	五(九)	196,439,775.79	188,660,848.54
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		2,498,540.48	1,287,942.24
开发支出			
商誉	五(十)	2,667,154.60	2,667,154.60
长期待摊费用	五(十一)	7,738,375.42	8,410,471.44
递延所得税资产	五(十二)	91,305,634.79	109,082,582.51
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,148,266,727.85	420,923,899.16
资产总计		61,484,029,990.74	53,632,162,746.67
流动负债:			
短期借款	五(十四)	100,000,000.00	70,000,000.00
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		80,000,000.00	
应付账款	五(十五)	2,157,585,351.06	2,414,353,220.30
预收款项	五(十六)	18,540,046,760.96	9,798,537,484.92
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五(十七)	20,327,198.40	17,408,526.86
应交税费	五(十八)	-711,300,711.30	-356,388,852.17
应付利息	五(十九)	292,753,424.65	150,512,323.15
应付股利			3,000,000.00
其他应付款	五(二十)	3,266,041,140.64	3,173,145,262.28
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(二十一)	4,552,500,000.00	4,244,150,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		28,297,953,164.41	19,514,717,965.34
非流动负债:			
长期借款	五(二十二)	12,134,428,135.04	14,048,461,894.21
应付债券	五(二十三)	4,257,075,719.56	4,252,652,324.52
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			2,097,799.16
递延所得税负债	五(二十四)	141,074,625.63	141,090,503.92

其他非流动负债			
非流动负债合计		16,532,578,480.23	18,444,302,521.81
负债合计		44,830,531,644.64	37,959,020,487.15
股东权益：			
股本	五(二十五)	3,188,046,142.00	2,452,343,186.00
资本公积	五(二十六)	6,802,135,131.41	6,800,167,127.34
减：库存股			
盈余公积	五(二十七)	251,752,100.30	251,752,100.30
一般风险准备			
未分配利润	五(二十八)	4,911,398,868.09	4,574,755,187.36
外币报表折算差额		456,367.46	348,076.37
归属于母公司所有者权益合计		15,153,788,609.26	14,079,365,677.37
少数股东权益		1,499,709,736.84	1,593,776,582.15
股东权益合计		16,653,498,346.10	15,673,142,259.52
负债和股东权益合计		61,484,029,990.74	53,632,162,746.67

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：彭碧宏

母公司资产负债表

2009年6月30日

编制单位:保利房地产(集团)股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		1,290,964,373.50	886,574,434.57
交易性金融资产		1,505,433.60	721,353.60
应收票据			
应收账款	六(一)	174,010,307.57	33,456,300.97
预付款项		880,667,000.70	854,933,640.70
应收利息			
应收股利			13,500,000.00
其他应收款	六(二)	12,713,263,135.46	13,073,370,598.76
存货		5,807,190,867.79	6,574,179,007.83
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		20,867,601,118.62	21,436,735,336.43
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六(三)	2,655,668,081.76	2,503,115,567.25
投资性房地产		116,213,991.18	60,069,977.01
固定资产		12,780,198.44	12,027,454.69
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,683,806.70	726,946.13
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		52,963,289.82	77,366,239.16
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,839,309,367.90	2,653,306,184.24
资产总计		23,706,910,486.52	24,090,041,520.67
流动负债:			
短期借款			

交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		405,467,043.78	410,829,155.53
预收款项		894,212,742.02	1,129,918,309.69
应付职工薪酬		6,308,822.15	4,635,189.19
应交税费		53,188,475.93	-72,853,255.06
应付利息		292,753,424.65	143,490,410.95
应付股利			
其他应付款		4,055,055,915.78	4,748,413,402.65
一年内到期的非流动负债		1,141,000,000.00	1,052,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		6,847,986,424.31	7,416,433,212.95
非流动负债：			
长期借款		1,190,000,000.00	1,741,000,000.00
应付债券		4,257,075,719.56	4,252,652,324.52
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			2,097,799.16
递延所得税负债		1,303,752.96	1,319,631.25
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,448,379,472.52	5,997,069,754.93
负债合计		12,296,365,896.83	13,413,502,967.88
股东权益：			
股本		3,188,046,142.00	2,452,343,186.00
资本公积		6,783,657,396.95	6,783,657,396.95
减：库存股			
盈余公积		251,752,100.30	251,752,100.30
未分配利润		1,187,088,950.44	1,188,785,869.54
外币报表折算差额			
股东权益合计		11,410,544,589.69	10,676,538,552.79
负债和股东权益合计		23,706,910,486.52	24,090,041,520.67

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：彭碧宏

合并利润表
2009 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		8,290,923,400.26	5,381,330,585.12
其中：营业收入	五(二十九)	8,290,923,400.26	5,381,330,585.12
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		6,284,699,806.48	3,826,286,297.74
其中：营业成本	五(二十九)	5,167,778,254.25	2,857,253,434.50
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(三十)	803,045,623.16	600,986,974.36
销售费用		227,627,807.05	199,999,148.42
管理费用		182,264,683.67	184,003,560.27
财务费用		-5,096,063.85	-15,915,779.19
资产减值损失	五(三十一)	-90,920,497.80	-41,040.62
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	五(三十二)	784,080.00	-870,328.80
投资收益（损失以“－”号填列）	五(三十三)	213,563.28	93,913,992.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		2,007,221,237.06	1,648,087,950.96
加：营业外收入	五(三十四)	7,663,876.52	182,438,138.93
减：营业外支出	五(三十五)	2,827,565.91	881,116.38
其中：非流动资产处置净损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		2,012,057,547.67	1,829,644,973.51
减：所得税费用	五(三十六)	523,023,500.15	394,557,514.59
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,489,034,047.52	1,435,087,458.92
归属于母公司所有者的净利润		1,396,055,937.28	1,034,011,936.73

少数股东损益		92,978,110.24	401,075,522.19
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.44	0.32
（二）稀释每股收益		0.44	0.32

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：彭碧宏

母公司利润表

2009 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	六(四)	2,172,314,099.10	327,856,493.42
减：营业成本	六(四)	1,146,906,797.01	162,357,635.33
营业税金及附加		251,396,318.66	48,978,838.33
销售费用		22,681,342.85	32,682,200.56
管理费用		43,434,829.92	43,837,438.04
财务费用		-506,281.22	834,249.41
资产减值损失		-93,809,184.87	-2,665,962.76
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		784,080.00	-870,328.80
投资收益（损失以“－”号填列）	六(五)	458,626,563.28	108,750,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		1,261,620,920.03	149,711,765.71
加：营业外收入		787,124.34	1,124,434.43
减：营业外支出		835,902.56	112,727.95
其中：非流动资产处置净损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		1,261,572,141.81	150,723,472.19
减：所得税费用		203,856,804.36	10,609,993.18
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,057,715,337.45	140,113,479.01

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：彭碧宏

合并现金流量表
2009 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		16,411,403,153.59	7,077,664,282.24
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(三十七)	358,256,920.71	615,293,251.12
经营活动现金流入小计		16,769,660,074.30	7,692,957,533.36
购买商品、接受劳务支付的现金		8,928,113,876.99	11,905,337,033.75
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		228,999,209.40	174,602,977.49
支付的各项税费		1,567,358,050.33	1,376,966,693.72
支付其他与经营活动有关的现金	五(三十八)	592,209,886.70	683,759,257.07
经营活动现金流出小计		11,316,681,023.42	14,140,665,962.03
经营活动产生的现金流量净额		5,452,979,050.88	-6,447,708,428.67
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		213,563.28	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		72,048.00	128,510.00
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	五(三十九)	10,168,801.05	22,719,178.54
投资活动现金流入小计		10,454,412.33	22,847,688.54
购建固定资产、无形资产和其他长期		19,150,381.20	16,081,100.33

资产支付的现金			
投资支付的现金		117,365,679.69	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的 现金净额			4,080,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			57,733,665.06
投资活动现金流出小计		136,516,060.89	77,894,765.39
投资活动产生的现金流量净额		-126,061,648.56	-55,047,076.85
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			48,680,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到 的现金			48,680,000.00
取得借款收到的现金		5,561,485,016.22	7,954,959,200.00
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		5,561,485,016.22	8,003,639,200.00
偿还债务支付的现金		6,305,498,925.00	1,755,030,450.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现 金		907,874,457.85	747,320,534.10
其中：子公司支付给少数股东的股 利、利润		74,047,000.00	30,500,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	五(四十)	4,230,060.04	6,312,000.00
筹资活动现金流出小计		7,217,603,442.89	2,508,662,984.80
筹资活动产生的现金流量净额		-1,656,118,426.67	5,494,976,215.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-11,528.32	
五、现金及现金等价物净增加额		3,670,787,447.33	-1,007,779,290.32
加：期初现金及现金等价物余额		5,469,760,525.36	4,625,992,464.50
六、期末现金及现金等价物余额		9,140,547,972.69	3,618,213,174.18

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：彭碧宏

母公司现金流量表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,330,827,977.54	1,633,742,090.81
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		996,639,890.09	4,653,999,477.21
经营活动现金流入小计		2,327,467,867.63	6,287,741,568.02
购买商品、接受劳务支付的现金		543,060,481.87	2,392,848,402.40
支付给职工以及为职工支付的现金		58,281,769.38	45,740,582.20
支付的各项税费		219,894,543.63	139,908,532.33
支付其他与经营活动有关的现金		1,537,505,376.21	3,225,086,970.02
经营活动现金流出小计		2,358,742,171.09	5,803,584,486.95
经营活动产生的现金流量净额		-31,274,303.46	484,157,081.07
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		472,126,563.28	134,250,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		472,126,563.28	134,250,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,670,059.00	1,280,792.40
投资支付的现金		136,984,674.51	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			316,315,200.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		139,654,733.51	317,595,992.40
投资活动产生的现金流量净额		332,471,829.77	-183,345,992.40
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,340,000,000.00	300,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,340,000,000.00	300,000,000.00
偿还债务支付的现金		852,000,000.00	527,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		383,459,856.10	243,747,085.74

支付其他与筹资活动有关的现金		1,347,731.28	2,000,000.00
筹资活动现金流出小计		1,236,807,587.38	772,847,085.74
筹资活动产生的现金流量净额		103,192,412.62	-472,847,085.74
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		404,389,938.93	-172,035,997.07
加：期初现金及现金等价物余额		886,574,434.57	524,999,732.24
六、期末现金及现金等价物余额		1,290,964,373.50	352,963,735.17

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：彭碧宏

合并所有者权益变动表

2009 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减： 库存股	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	2,452,343,186.00	6,800,167,127.34		251,752,100.30		4,574,755,187.36	348,076.37	1,593,776,582.15	15,673,142,259.52
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整									0.00
会计政策变更									0.00
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	2,452,343,186.00	6,800,167,127.34		251,752,100.30		4,574,755,187.36	348,076.37	1,593,776,582.15	15,673,142,259.52
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	735,702,956.00	1,968,004.07				336,643,680.73	108,291.09	-94,066,845.31	980,356,086.58
（一）净利润						1,396,055,937.28		92,978,110.24	1,489,034,047.52
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		1,968,004.07					108,291.09		2,076,295.16
1. 可供出售金									

融资产公允价值变动净额									
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4. 其他		1,968,004.07					108,291.09		2,076,295.16
上述（一）和（二）小计		1,968,004.07				1,396,055,937.28	108,291.09	92,978,110.24	1,491,110,342.68
（三）所有者投入和减少资本								-106,936,169.15	-106,936,169.15
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								-106,936,169.15	-106,936,169.15
（四）利润分配	735,702,956.00					-1,059,412,256.55		-80,108,786.40	-403,818,086.95
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配	735,702,956.00					-1,059,412,256.55		-80,108,786.40	-403,818,086.95
4. 其他									
（五）所有者									

权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末余额	3,188,046,142.00	6,802,135,131.41		251,752,100.30		4,911,398,868.09	456,367.46	1,499,709,736.84	16,653,498,346.10

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,226,171,593.00	8,025,594,640.50		208,477,780.81		2,465,000,135.76		909,225,103.94	12,834,469,254.01
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整									
会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	1,226,171,593.00	8,025,594,640.50		208,477,780.81		2,465,000,135.76		909,225,103.94	12,834,469,254.01
三、本期增减变动金	1,226,171,593.00	-1,226,171,593.00				948,179,925.22		403,767,643.71	1,351,947,568.93

额（减少以“-”号填列）								
（一）净利润					1,034,011,936.73		401,075,522.19	1,435,087,458.92
（二）直接计入所有者权益的利得和损失								
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额								
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响								
4. 其他								
上述（一）和（二）小计					1,034,011,936.73		401,075,522.19	1,435,087,458.92
（三）所有者投入和减少资本							38,027,521.52	38,027,521.52
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							38,027,521.52	38,027,521.52
（四）利润分配					-85,832,011.51		-35,335,400.00	-121,167,411.51
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配					-85,832,011.51		-35,335,400.00	-121,167,411.51
4. 其他								
（五）所有者权益内	1,226,171,593.00	-1,226,171,593.00						

部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）	1, 226, 171, 593. 00	-1, 226, 171, 593. 00						
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本期期末余额	2, 452, 343, 186. 00	6, 799, 423, 047. 50		208, 477, 780. 81		3, 413, 180, 060. 98		1, 312, 992, 747. 65 14, 186, 416, 822. 94

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：彭碧宏

母公司所有者权益变动表

2009 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额						所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其它	
一、上年年末余额	2, 452, 343, 186. 00	6, 783, 657, 396. 95		251, 752, 100. 30	1, 188, 785, 869. 54		10, 676, 538, 552. 79
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	2, 452, 343, 186. 00	6, 783, 657, 396. 95		251, 752, 100. 30	1, 188, 785, 869. 54		10, 676, 538, 552. 79
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	735, 702, 956. 00				-1, 696, 919. 10		734, 006, 036. 90
（一）净利润					1, 057, 715, 337. 45		1, 057, 715, 337. 45
（二）直接计入所有者权益的利得和损失							
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额							
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响							

4. 其他						
上述（一）和（二）小计					1,057,715,337.45	1,057,715,337.45
（三）所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入资本						
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
（四）利润分配	735,702,956.00				-1,059,412,256.55	-323,709,300.55
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者（或股东）的分配	735,702,956.00				-1,059,412,256.55	-323,709,300.55
3. 其他						
（五）所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本（或股本）						
2. 盈余公积转增资本（或股本）						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本期期末余额	3,188,046,142.00	6,783,657,396.95		251,752,100.30	1,187,088,950.44	11,410,544,589.69

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额						
	股本	资本公积	减： 库存 股	盈余公积	未分配利润	其它	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,226,171,593.00	8,009,828,989.95		208,477,780.81	885,149,005.67		10,329,627,369.43
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	1,226,171,593.00	8,009,828,989.95		208,477,780.81	885,149,005.67		10,329,627,369.43
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,226,171,593.00	-1,226,171,593.00			54,281,467.50		54,281,467.50
（一）净利润					140,113,479.01		140,113,479.01
（二）直接计入所有者权益的利得和损失							

1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述（一）和（二）小计					140,113,479.01	140,113,479.01
（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					-85,832,011.51	-85,832,011.51
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者（或股东）的分配					-85,832,011.51	-85,832,011.51
3. 其他						
（五）所有者权益内部结转	1,226,171,593.00	-1,226,171,593.00				
1. 资本公积转增资本（或股本）	1,226,171,593.00	-1,226,171,593.00				
2. 盈余公积转增资本（或股本）						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本期期末余额	2,452,343,186.00	6,783,657,396.95		208,477,780.81	939,430,473.17	10,383,908,836.93

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：彭碧宏

7.3 本报告期无会计政策、会计估计和核算方法变更。

7.4 本报告期无会计差错更正。

7.5 与最近一期半年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

本期新增纳入合并范围的子公司包括世贸物业、重工设计院、佛山酒店、上海建锟。具体增加原因为：

注 1-1、世贸物业是保利国贸于 2009 年 1 月成立的全资子公司，注册资本为 100 万元。

注 1-2、根据相关股权转让协议，公司于 2009 年 6 月取得重工设计院 60%股权。2009 年 6 月起，公司将重工设计院纳入财务报表合并范围。

注 1-3、佛山酒店是华南实业于 2009 年 5 月成立的全资子公司，注册资本为 100 万元。

注 1-4、上海建锟是上海建霖于 2009 年 2 月成立的全资子公司，注册资本为 10,000 万元。

本期合并范围减少的子公司为武汉庙山腾飞物业发展有限公司（以下简称“武汉庙山”），原因为：根据相关股权转让协议，保利武汉和武汉物业于 2009 年 1 月分别将其持有的武汉庙山 84%和 1%的股权对外转让。2009 年 1 月起，武汉庙山不再纳入公司的财务报表合并范围。

保利房地产（集团）股份有限公司

董事长：李彬海

2009 年 8 月 26 日