保利房地产（集团）股份有限公司

2012 半年度报告摘要

证券代码：600048　证券简称：保利地产

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

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	216,803,288,117.67	195,014,565,272.62	11.17
所有者权益（或股东权益）	36,505,140,195.73	35,257,660,615.91	3.54
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	5.1142	5.9273	-13.72
	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	4,497,475,081.64	3,937,621,612.27	14.22
利润总额	4,517,234,807.22	3,956,611,587.20	14.17
归属于上市公司股东的净利润	2,510,548,027.87	2,794,611,968.67	-10.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,498,584,513.27	2,784,489,332.78	-10.27
基本每股收益（元）	0.3517	0.3915	-10.16
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元）	0.3500	0.3901	-10.27
稀释每股收益（元）	0.3517	0.3915	-10.16
加权平均净资产收益率(%)	6.96	9.13	减少 2.17 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	1,615,394,594.17	-8,264,022,346.53	不适用
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	0.2263	-1.3893	不适用

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	-67,450.01
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	19,827,175.59
所得税影响额	-4,994,400.64
少数股东权益影响额（税后）	-2,801,810.34
合　计	11,963,514.60

§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(%)	公积金转股	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	105,099,495	1.77	21,019,899	21,019,899	126,119,394	1.77
1、国家持股						
2、国有法人持股	105,099,495	1.77	21,019,899	21,019,899	126,119,394	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、无限售条件流通股份	5,843,229,164	98.23	1,168,645,833	1,168,645,833	7,011,874,997	98.23
1、人民币普通股	5,843,229,164	98.23	1,168,645,833	1,168,645,833	7,011,874,997	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	5,948,328,659	100.00	1,189,665,732	1,189,665,732	7,137,994,391	100.00

3.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	104,613 户				
前十名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
保利南方集团有限公司	国有法人	42.14	3,007,916,449	0	0
全国社会保障基金理事会转持二户	国有法人	2.22	158,184,000	0	0
广东华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	2.19	156,649,939	0	质押 61,428,120
中国保利集团公司	国有法人	1.95	139,031,682	126,119,394	0
国信证券股份有限公司	其他	1.17	83,867,658	0	0
朱前记	境内自然人	0.80	57,454,387	0	0
张克强	境内自然人	0.77	54,924,000	0	0
百年化妆护理品有限公司	境内非国有法人	0.74	53,025,960	0	0
中国农业银行-富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	其他	0.63	44,848,769	0	0
中国农业银行-交银施罗德成长股票证券投资基金	其他	0.59	41,999,392	0	0

前十名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类
保利南方集团有限公司	3,007,916,449	人民币普通股
全国社会保障基金理事会转持二户	158,184,000	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	156,649,939	人民币普通股
国信证券股份有限公司	83,867,658	人民币普通股
朱前记	57,454,387	人民币普通股
张克强	54,924,000	人民币普通股
百年化妆护理品有限公司	53,025,960	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	44,848,769	人民币普通股
中国农业银行-交银施罗德成长股票证券投资基金	41,999,392	人民币普通股
中国建设银行-长城品牌优选股票型证券投资基金	40,965,789	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	本公司第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；本公司第七大股东张克强持有本公司第三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。	

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	持有本公司的股票期权(份)
宋广菊	董事长	11,830,000	2,366,000	0	14,196,000	注 1	380,000
张振高	董事	0	0	0	0		0
王小朝	董事	13,709,280	2,741,856	0	16,451,136	注 1	380,000
彭碧宏	董事	0	0	0	0		380,000
张玲	董事	6,512,460	1,302,492	0	7,814,952	注 1	380,000
朱铭新	董事、总经理	0	0	0	0		560,000
张恒山	独立董事	0	0	0	0		0
张礼卿	独立董事	0	0	0	0		0
谭劲松	独立董事	–	0	0	0	注 3	0
陈凯	监事会主席	7,600,000	1,460,000	300,000	8,760,000	注 1、注 2	0
刘军才	监事	0	0	0	0		0
余波	职工监事	0	0	0	0		0
张曦	副总经理兼财务总监	0	0	0	0		480,000
刘平	副总经理	4,070,382	814,076	0	4,884,458	注 1	480,000
余英	副总经理	0	0	0	0		480,000
陈冬桔	副总经理	0	0	0	0		480,000
王健	副总经理	0	0	0	0		480,000
胡在新	副总经理	0	0	0	0		480,000
吴章焰	副总经理	0	0	0	0		480,000
张伟	副总经理	–	0	0	0	注 3	0
黄海	董事会秘书	–	0	0	0	注 3	420,000
魏明海	离任独立董事	0	0	0	0		0
岳勇坚	离任副总经理兼董事会秘书	2,637	527	0	3,164	注 1	480,000

注 1：资本公积金转增股本；

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

注 3：公司独立董事谭劲松先生、副总经理张伟先生和董事会秘书黄海先生自任职起未持有公司股票；

注 4：“持有本公司的股票期权”为报告期内获授的股票期权数量。

§5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析

1、市场形势回顾及展望

2012 年上半年，外围经济低迷，国内宏观调控持续。在外需不足、内需不旺的情况下，经济下行趋势基本确定，上半年 GDP 同比仅增长 7.8%，继 2008 年世界经济危机后再次破八。在稳增长形势下，央行分别两次下调存款准备金率及存贷款基准利率。虽然针对房地产行业的调控并未动摇，但政府保护刚性购房需求的态度明确，首次置业者信贷环境有所改善。2012 年 3 月份以来，刚性需求逐渐释放，市场成交呈回暖趋势。报告期内，全国商品房累计销售面积虽持续同比下降，但降幅逐月收窄，1-6 月累计同比下降幅度已由年初的 14%缩减至 10%。同时，回暖过程呈现结构化差异特征：中小户型普通住宅销售情况优于大户型产品；一二线城市销售回暖速度快于三四线城市；大型房地产企业对市场变化敏感，销售业绩好于中小型房地产企业，行业集中度提升。

2012 年上半年，房地产行业宏观调控取得明显成效，行业处于调整周期，开发投资过热局面有所改善。受投资数据反应滞后影响，首 2 月全国房地产开发投资同比仍然增长 27.8%，但增幅逐月降低，上半年累计投资增速已下降至 16.6%，较 2011 年同期大幅回落 16.3 个百分点；首 2 月房屋新开工面积同比增长 5.1%，随后持续萎缩，上半年累计新开工面积同比下降 7.1 个百分点；报告期内，开发商土地购置意愿不足，房地产开发企业土地购置面积 17543 万平方米，同比下降 19.9%；土地成交价款 3441 亿元，同比下降 13.3%。

公司认为，上半年房地产市场成交回暖，是信贷支持下刚性需求逐渐释放的结果，行业并未明显复苏，也不具备出现反转的条件。国家对房地产行业进行调控的决心没有动摇，限购、限贷等基本调控政策不会放松。但在维持房地产行业现有调控成果及保持市场基本稳定的情况下，预计支持首次置业者购房需求的政策微调仍将陆续出现，市场有机会出现窗口期，下半年以“满足刚性需求为主的普通住宅热销”为特点的市场回暖仍将持续。

2、 经营业绩回顾

报告期内，面对行业调控的持续与深入，公司坚持以发展为主题，以销售为中心，准确把握市场回暖窗口期，全力抢占市场份额，取得了良好的经营业绩。

(1)紧抓市场需求，加大中小户型普通住宅推售力度，推动销售业绩平稳增长。

报告期内， 公司实现签约销售金额 502.96 亿元， 实现签约销售面积 437.83 万平方米， 同比分别增长 27.47%和 28.43%，销售签约均价 11488 元/平方米，基本保持稳定。其中 6 月份单月实现签约销售额 155.15 亿元，刷新了公司单月销售记录。报告期内，公司的市场占有率较 2011 年底大幅提升 0.92 个百分点，达到 2.16%。

报告期内，公司积极面对市场变化，在坚持以中小户型普通住宅为主的产品定位前提下，进一步加大中小户型产品的推售力度，该类产品占上半年新推住宅套数及住宅销售套数的比重均超过 90%；同时，公司积极推进写字楼等商业物业整售，报告期内，公司共实现商业物业整售近 40 亿元，对销售业绩的稳定增长提供有力支持。

(2)经营规模稳步增长，盈利水平保持稳定。

截至报告期末，公司总资产 2168.03 亿元，净资产 365.05 亿元，比 2011 年末分别增长 11.17%和 3.54%。报告期内，公司实现营业收入 201.83 亿元，营业利润 44.97 亿元，分别同比增长 32.86%和 14.22%，归属于母公司净利润 25.11 亿元，同比下降 10.16%，主要系由于报告期内结转利润较多的成都保利中心、南京保利紫晶山、广州保利 V 座等项目的合作方权益占比较高；房地产结转面积 182 万平方米、结转收入 191 亿元，同比分别增长 10.14%和 33.21%；房地产业务结算毛利率 37.51%，较 2011 年基本保持稳定。

(3)收支平衡，财务状况稳健。

报告期内，公司共完成项目直接投资 245 亿元，新增贷款 211 亿元，净增贷款 80 亿元，实现销售回笼 320 亿元，期末资金余额达 252 亿元。截至报告期末，公司负债总额 1727 亿元，其中预收款项 835 亿元，扣除预收款项后，其他负债占总资产的比例为 41.14%。同时，公司负债结构合理，有息负债仅占公司负债总额的 44.12%，财务状况稳健。

(4)审慎进行项目拓展，完善区域布局。

报告期内，公司新进入西安，共新增 7 个房地产项目，新增容积率面积 367.31 万平方米，平均楼面地价 2171 元/平方米；截至报告期末，公司已进入全国 40 个城市，拥有在建拟建项目 154 个，在建面积 3036 万平方米，上半年累计实现新开工 718 万平方米，竣工 354 万平方米。

(5)多元化经营实现突破，助力公司可持续发展。

报告期内，公司多元化经营实现较大突破，完成了商业管理公司的组建，实现了商业运营和酒店管理平台的正式搭建；正式成立养老地产公司，稳步推进养老地产项目试点；房地产基金管理规模进一步扩大。

(6)践行央企社会责任，巩固行业龙头地位。

报告期内，公司借助“和基金”平台，积极开展“希望电脑室”、“梦想书屋”、“斑头雁守护行动”等公益活动，积极履行央企社会责任。凭借优秀的经营业绩和财富创造能力，公司蝉联 2012 沪深上市房地产企业综合实力第二名，财富创造能力、投资价值第二名，2012 中国房地产百强企业综合实力第三名，进一步巩固行业龙头地位。

(7)完成股票期权授予，健全长效激励机制。

报告期内，公司股票期权激励计划获得中国证监会备案无异议，于 2012 年 4 月 26 日经公司 2011 年度股东大会审议通过，并于 2012 年 5 月 4 日完成股票期权授予工作，进一步完善公司长效激励机制。

3、公司面临的困难

随着房地产行业调控的持续和深入，公司面临以下主要困难与挑战：

(1)资本不足制约公司发展

房地产行业为资本密集型行业，在国家宏观调控下，房地产企业资本市场股权融资已暂停三年。在此期间，公司虽然大力拓展多元化融资渠道，以满足公司发展的资金需求，但要想获得更好的发展，仍需获得资本市场的支持。

公司一方面将与优质房地产开发企业、资金实力雄厚的金融机构等进行优势互补，加大项目层面合作；另一方面将继续大力拓展房地产基金等多元化融资渠道，加大资金保障力度。

(2)优质土地资源不足制约公司发展

公司目前的土地储备基本可保障未来 2-3 年的发展需求，但土地储备的区域及结构分布不够合理，北京、上海等重点城市以及中心区域的储备严重不足。报告期内，虽然土地市场成交冷清，但土地价格调整幅度有限，优质土地资源获取难度较大。在房价下行，人工、建安等成本费用不断上涨的情况下，房地产企业的利润空间将受到一定影响。

公司将积极关注城中村改造带来的机会，并寻求一级开发、合作开发以及收购兼并等项目获取途径，努力补充优质土地资源，提高储备项目区域分布的合理性。同时，公司将继续推行产品标准化建设，提高集团采购产品覆盖力度，进一步强化成本管控能力，深入落实快速周转战略，努力保持和提高公司的盈利水平。

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	期末数	期初数	增减额	增减幅度(%)	主要原因
货币资金	2,518,783.92	1,815,261.57	703,522.35	38.76	房款回笼和银行借款增加
存货	16,870,629.66	15,210,744.39	1,659,885.27	10.91	房地产项目地价和工程款投入增加
预收款项	8,346,401.85	7,092,822.63	1,253,579.22	17.67	房地产销售增加，相应预收房款增加
应交税费	-637,690.20	-395,192.55	-242,497.65	-61.36	所得税汇算清缴及预收房款对应预缴税金增加

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	2,018,292.30	1,519,103.74	499,188.56	32.86	房地产竣工交楼面积增加及其他业务增长
营业成本	1,225,683.96	873,302.42	352,381.54	40.35	营业收入增长，相应成本增加
销售费用	56,192.44	42,352.50	13,839.94	32.68	在售项目和销售额增加，相应广告费、宣传活动费、人员薪酬等增加
管理费用	53,937.36	32,378.77	21,558.59	66.58	经营规模扩大、在建项目增加，相应人员薪酬、办公费等增长，以及固定资产折旧增长
财务费用	25,916.81	-1,184.91	27,101.72	2,287.24	不符合资本化条件的借款利息增加
投资收益	19,868.48	-331.44	20,199.92	6,094.59	合营企业盛世鑫和、长春溪之谷开始结转收入和利润
少数股东损益	74,393.56	7,351.50	67,042.06	911.95	本期合作项目结转利润的比重提高

(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	161,539.46	-826,402.23	987,941.69	119.55	土地支出减少
投资活动产生的现金流量净额	14,509.96	-32,389.09	46,899.05	144.80	取得子公司支付的现金减少，收回投资增加
筹资活动产生的现金流量净额	527,491.72	701,892.44	-174,400.72	-24.85	净增加银行借款减少

(3)主要供应商、客户情况：

单位：元　币种：人民币

前五名供应商金额合计	288,083,652.59	占采购总额的比重	25.42%
前五名销售客户销售金额合计	741,334,278.00	占销售总额的比重	3.67%

(4)主要控股公司经营情况及业绩

单位：万元　币种：人民币

公司名称（均包含下属项目）	主要产品	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
成都市保睿房地产开发有限公司	成都保利中心	房地产开发	5,000.00	205,792.62	92,473.29	90,375.25
保利广州房地产开发有限公司	广州保利 V 座等		2,000.00	743,910.53	219,929.46	35,377.42
保利（重庆）投资实业有限公司	重庆保利花园、重庆保利江上明珠等		10,000.00	1,251,669.60	152,901.51	29,118.53
保利（北京）房地产开发有限公司	北京保利西山林语等		30,000.00	1,947,505.48	293,855.77	25,688.37
保利（天津）房地产开发有限公司	天津保利上河雅颂、天津保利海棠湾等		20,000.00	1,286,312.68	198,656.09	22,663.99

5、公司 2012 年上半年房地产项目汇总表（详见半年报全文）

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	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	营业利润率比上年同期增减(%)
房地产	19,120,549,460.71	11,949,245,997.75	37.51	33.21	40.50	减少 3.24 个百分点
其他	1,052,681,684.87	303,088,684.83	71.21	26.69	32.95	减少 1.35 个百分点
合计	20,173,231,145.58	12,252,334,682.58	39.26	32.85	40.30	减少 3.23 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 75.24 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(%)	上年 1-6 月营业收入
中国成都	4,477,188,695.11	430.32	844,246,178.20
中国北京	2,612,984,559.00	62.07	1,612,276,254.97
中国广州	2,387,379,720.86	-21.97	3,059,537,101.77
中国南京	1,789,719,683.00	-	-
中国重庆	1,445,094,753.93	-26.56	1,967,618,252.01
中国沈阳（含丹东）	1,344,050,121.11	240.86	394,309,003.55
中国佛山	1,072,226,525.58	-53.92	2,326,816,362.26
中国武汉	988,709,405.00	208.79	320,187,992.21
中国杭州	889,554,917.02	135.90	377,093,691.26
中国天津	791,319,157.80	143,099.44	552,599.34
中国长春	719,221,725.00	102.11	355,864,267.76
中国上海	523,845,584.15	-82.09	2,924,464,436.00
中国青岛	491,557,009.00	81.38	271,003,529.00
中国长沙	342,187,697.00	38.41	247,229,977.64
中国南昌	150,483,716.80	470.21	26,390,816.77
中国包头	139,942,629.32	-69.35	456,564,834.17
中国阳江	7,765,245.90	1052.06	674,029.63
合计	20,173,231,145.58	32.85	15,184,829,326.54

房地产业务分地区情况表

地区	结算收入	比例(%)	结算面积（平方米）	比例(%)
中国成都	4,413,829,471.00	23.08	351,308.12	19.31
中国北京	2,612,984,559.00	13.67	141,659.25	7.79
中国南京	1,789,719,683.00	9.36	105,262.50	5.79
中国广州	1,557,137,722.00	8.14	85,655.33	4.71
中国重庆	1,417,654,198.00	7.41	157,164.61	8.64
中国沈阳（含丹东）	1,340,550,121.07	7.01	220,906.87	12.15
中国武汉	988,709,405.00	5.17	130,358.12	7.17
中国佛山	954,645,031.50	4.99	88,551.47	4.87
中国杭州	889,381,125.02	4.65	63,672.78	3.50
中国天津	791,319,157.80	4.14	82,936.03	4.56
中国长春	719,221,725.00	3.76	174,175.35	9.58
中国上海	522,868,146.00	2.73	63,091.29	3.47
中国青岛	491,557,009.00	2.57	60,724.44	3.34
中国长沙	342,120,197.00	1.79	54,219.81	2.98
中国南昌	141,226,968.00	0.74	16,686.57	0.92
中国包头	139,942,629.32	0.73	20,431.89	1.12
中国阳江	7,682,313.00	0.04	2,049.27	0.11
合计	19,120,549,460.71	100.00	1,818,853.70	100.00

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 非募集资金项目情况

(1)权益投资（单位：万元）

公司全称	注册资本	直接持股比例	间接持股比例	运作或管理项目
河北保利房地产开发有限公司	10,000		90%	石家庄保利花园
陕西保利荣安房地产开发有限公司	2,700		100%	西安保利张家堡项目
武汉保利金谷房地产开发有限公司	5,000		80%	武汉保利关山村项目
佛山南海保利海荣投资有限公司	80,000		60%	佛山保利公馆
佛山市保利鑫城房地产开发有限公司	20,000		50%	佛山保利新城项目
郴州市乾嘉盛房地产有限公司	2,000		100%	
北京保利安平养老产业投资管理有限公司	2,000		51%	
广州保利商业地产投资管理有限公司	10,000	100%		

(2)其他重大项目投资情况（单位：万元）

项目名称	项目进度	开发主体	本年总投资	累计总投资
天津保利海河大观	进行前期规划和报建工作	天津保利融创投资有限公司	129695	314695
武汉保利关山村项目	进行前期规划和报建工作	武汉保利金谷房地产开发有限公司	97231	127231
佛山保利新城项目	进行前期规划和报建工作	佛山市保利鑫诚房地产开发有限公司	93921	93921
合肥保利香槟国际	进行主体施工	合肥保利房地产开发有限公司	73495	156199
西安保利张家堡项目	进行前期规划和报建工作	陕西保利荣安房地产开发有限公司	65001	65001
石家庄保利花园	进行前期规划和报建工作	河北保利房地产开发有限公司	61067	145067
佛山保利公馆	进行前期规划和报建工作	佛山南海保利海荣投资有限公司	54065	89565
重庆保利花半里	进行主体施工	重庆保利中汇房地产开发有限公司	52277	140544
长沙保利麓谷林语	进行主体施工	湖南保利房地产开发有限公司	45078	312270
重庆保利江上明珠	进行主体施工	保利（重庆）投资实业有限公司	44559	484231

5.9 董事会下半年的经营计划修改计划

□适用 √不适用

5.10 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

5.11 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

5.12 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 收购资产

□适用√不适用

6.2 出售资产

□适用√不适用

6.3 担保事项

√适用□不适用

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）	18,615
报告期末担保余额合计(A)（不包括对子公司的担保）	103,425
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	-18,708
报告期末对子公司担保余额合计(B)	4,934,168
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)	5,037,593
担保总额占公司净资产的比例(%)	138
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额(C)	0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额(D)	5,002,592
担保总额超过净资产 50%部分的金额(E)	3,212,335
上述三项担保金额合计(C+D+E)	5,002,592

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 231,925 万元，截至 2012 年 6 月 30 日累计银行按揭担保余额为 2,054,688 万元。

6.4 关联债权债务往来

√适用□不适用

单位：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			1,000,145,929.26	1,566,200,340.16
上海三利实业有限公司			1,397,651.50	41,778,034.83
信保（天津）股权投资基金管理有限公司			156,616,238.65	757,994,063.30
信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）			-602,270,312.02	1,261,384,533.98
天津盛世鑫和置业有限公司	-531,780,112.63	171,822,570.65		
福州中鼎投资有限公司	174,222.99	1,336,174,222.99		
福建中联盛房地产开发有限公司	-339,995,709.79	48,054,290.21		
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	-80,000,000.00	160,713,600.00		
合计	-951,601,599.43	1,716,764,683.85	555,889,507.39	3,627,356,972.27

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 元，余额 0 元。

6.5 重大诉讼仲裁事项

□适用√不适用

6.6 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

6.6.1 证券投资情况

□适用√不适用

6.6.2 持有其他上市公司股权情况

□适用√不适用

6.6.3 持有非上市金融企业股权情况

√适用□不适用

所持对象名称	最初投资成本（元）	占该公司股权比例(%)	期末账面价值（元）	会计核算科目
保利财务有限公司	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	
合计	39,000,000	/	80,802,985	

§7 财务会计报告

7.1 审计意见

财务报告	√未经审计	□审计

7.2 财务报表

合并资产负债表

2012 年 6 月 30 日

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元　币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	五、1	25,187,839,242.24	18,152,615,651.13
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	五、2	150,000.00	300,000.00
应收账款	五、3	1,173,352,323.83	1,057,645,022.59
预付款项	五、4	11,354,303,937.86	12,544,707,816.47
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、5	3,303,356,259.28	4,128,675,144.80
买入返售金融资产			
存货	五、6	168,706,296,616.22	152,107,443,875.54
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		209,725,298,379.43	187,991,387,510.53
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、8	1,146,762,338.76	986,581,400.71
投资性房地产	五、9	4,710,740,450.07	4,801,205,507.65
固定资产	五、10	924,873,482.05	939,801,630.69
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、11	9,569,700.69	10,208,094.19
开发支出			
商誉	五、12	10,342,507.30	10,342,507.30
长期待摊费用	五、13	19,206,408.76	11,340,866.20
递延所得税资产	五、14	256,494,850.61	263,697,755.35
其他非流动资产			
非流动资产合计		7,077,989,738.24	7,023,177,762.09
资产总计		216,803,288,117.67	195,014,565,272.62
流动负债：			
短期借款	五、16	2,600,000,000.00	2,123,400,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	五、17	8,826,496,229.26	9,544,920,135.41
预收款项	五、18	83,464,018,515.57	70,928,226,314.06
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、19	59,583,246.43	56,960,440.72
应交税费	五、20	-6,376,901,961.17	-3,951,925,458.72
应付利息	五、21	292,753,424.65	143,490,410.95
应付股利	五、22	44,210,308.70	44,210,308.70
其他应付款	五、23	10,072,955,151.60	7,894,629,475.23
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	五、24	16,135,773,534.38	11,802,030,714.60
其他流动负债			
流动负债合计		115,118,888,449.42	98,585,942,340.95
非流动负债：			
长期借款	五、25	53,149,639,462.33	49,979,786,059.93
应付债券	五、26	4,287,876,221.87	4,282,412,432.03
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	五、14	101,689,923.68	102,014,654.45
其他非流动负债			
非流动负债合计		57,539,205,607.88	54,364,213,146.41
负债合计		172,658,094,057.30	152,950,155,487.36
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、27	7,137,994,391.00	5,948,328,659.00
资本公积	五、28	10,724,465,663.72	11,897,228,400.45
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、29	627,750,361.36	627,750,361.36
一般风险准备			
未分配利润	五、30	18,014,575,637.88	16,782,918,271.70
外币报表折算差额		354,141.77	1,434,923.40
归属于母公司所有者权益合计		36,505,140,195.73	35,257,660,615.91
少数股东权益		7,640,053,864.64	6,806,749,169.35
所有者权益合计		44,145,194,060.37	42,064,409,785.26
负债和所有者权益总计		216,803,288,117.67	195,014,565,272.62

法定代表人：宋广菊　　主管会计工作负责人：朱铭新　　会计机构负责人：张曦

母公司资产负债表

2012 年 6 月 30 日

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元　币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		2,990,429,847.05	1,857,308,384.78
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十二、1	87,034,614.37	72,702,791.65
预付款项		1,035,530,393.00	630,047,701.00
应收利息			
应收股利		636,849,003.04	253,909,003.04
其他应收款	十二、2	29,274,507,155.43	29,041,374,150.75
存货		11,873,214,046.03	11,644,653,015.44
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		45,897,565,058.92	43,499,995,046.66
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、3	5,766,136,040.85	5,596,828,027.74
投资性房地产		708,215,112.86	720,172,924.46
固定资产		100,740,176.19	103,197,883.77
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		5,006,889.90	5,346,285.66
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		2,938,028.98	1,616,785.82
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,583,036,248.78	6,427,161,907.45
资产总计		52,480,601,307.70	49,927,156,954.11
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		390,585,004.55	434,623,949.42
预收款项		4,912,503,666.50	3,058,861,232.11
应付职工薪酬		7,555,089.25	4,630,437.65
应交税费		-649,663,618.65	-480,942,237.27
应付利息		292,753,424.65	143,490,410.95
应付股利			
其他应付款		15,887,230,606.69	15,646,500,449.84
一年内到期的非流动负债		900,594,740.00	3,235,594,740.00
其他流动负债			
流动负债合计		21,741,558,912.99	22,042,758,982.70
非流动负债：			
长期借款		6,640,109,205.00	3,000,406,575.00
应付债券		4,287,876,221.87	4,282,412,432.03
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		10,927,985,426.87	7,282,819,007.03
负债合计		32,669,544,339.86	29,325,577,989.73
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		7,137,994,391.00	5,948,328,659.00
资本公积		10,665,962,127.36	11,838,724,864.09
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		627,750,361.36	627,750,361.36
一般风险准备			
未分配利润		1,379,350,088.12	2,186,775,079.93
所有者权益（或股东权益）合计		19,811,056,967.84	20,601,578,964.38
负债和所有者权益（或股东权益）总计		52,480,601,307.70	49,927,156,954.11

法定代表人：宋广菊　　主管会计工作负责人：朱铭新　　会计机构负责人：张曦

合并利润表

2012 年 1—6 月

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元　币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		20,182,923,033.23	15,191,037,369.02
其中：营业收入	五、31	20,182,923,033.23	15,191,037,369.02
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		15,884,132,782.75	11,250,101,315.35
其中：营业成本	五、31	12,256,839,606.19	8,733,024,196.27
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	2,254,090,590.07	1,772,465,288.58
销售费用	五、33	561,924,433.83	423,524,976.82
管理费用	五、34	539,373,601.27	323,787,741.20
财务费用	五、35	259,168,093.37	-11,849,091.45
资产减值损失	五、37	12,736,458.02	9,148,203.93
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	198,684,831.16	-3,314,441.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		196,180,938.05	-4,777,160.82
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		4,497,475,081.64	3,937,621,612.27
加：营业外收入	五、38	36,589,024.79	35,941,525.02
减：营业外支出	五、39	16,829,299.21	16,951,550.09
其中：非流动资产处置损失		110,103.28	4,527,781.76
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,517,234,807.22	3,956,611,587.20
减：所得税费用	五、40	1,262,751,134.65	1,088,484,570.23
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,254,483,672.57	2,868,127,016.97
归属于母公司所有者的净利润		2,510,548,027.87	2,794,611,968.67
少数股东损益		743,935,644.70	73,515,048.30
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五、41	0.35	0.39
（二）稀释每股收益	五、41	0.35	0.39
七、其他综合收益	五、42	-1,080,781.63	10,548,671.80
八、综合收益总额		3,253,402,890.94	2,878,675,688.77
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,509,467,246.24	2,805,407,600.25
归属于少数股东的综合收益总额		743,935,644.70	73,268,088.52

法定代表人：宋广菊　　主管会计工作负责人：朱铭新　　会计机构负责人：张曦

母公司利润表

2012 年 1—6 月

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元　币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十二、4	756,319,562.70	788,729,306.65
减：营业成本	十二、4	522,220,034.09	489,719,918.90
营业税金及附加		78,289,068.40	93,490,501.82
销售费用		34,029,077.53	30,288,803.18
管理费用		72,134,297.06	36,371,083.82
财务费用		254,436,667.73	-2,407,859.79
资产减值损失		35,839.45	946,874.63
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）	十二、5	680,141,906.22	375,831,897.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		5,308,013.11	10,955,408.63
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		475,316,484.66	516,151,881.14
加：营业外收入		125,525.01	314,155.00
减：营业外支出		3,739,978.69	137,120.61
其中：非流动资产处置损失		48,572.01	7,120.61
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		471,702,030.98	516,328,915.53
减：所得税费用		236,361.10	35,291,447.68
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		471,465,669.88	481,037,467.85
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		471,465,669.88	481,037,467.85

法定代表人：宋广菊　　主管会计工作负责人：朱铭新　　会计机构负责人：张曦

合并现金流量表

2012 年 1—6 月

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元　币种：人民币

项目	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		32,596,918,075.55	32,483,308,049.81
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	3,271,388,723.79	1,375,283,380.36
经营活动现金流入小计		35,868,306,799.34	33,858,591,430.17
购买商品、接受劳务支付的现金		25,066,226,374.84	33,962,300,289.11
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		756,099,839.47	550,593,082.20
支付的各项税费		6,606,005,665.28	6,472,314,581.15
支付其他与经营活动有关的现金	五、43	1,824,580,325.58	1,137,405,824.24
经营活动现金流出小计		34,252,912,205.17	42,122,613,776.70
经营活动产生的现金流量净额		1,615,394,594.17	-8,264,022,346.53
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		180,668,720.00	
取得投资收益收到的现金		2,503,893.11	1,462,719.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		249,390.02	252,423.45
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		183,422,003.13	1,715,142.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		38,022,398.58	31,197,007.66
投资支付的现金		300,000.00	28,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			266,409,078.31
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		38,322,398.58	325,606,085.97
投资活动产生的现金流量净额		145,099,604.55	-323,890,943.10
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		148,868,000.00	192,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		148,868,000.00	192,000,000.00
取得借款收到的现金		22,114,990,000.00	22,607,992,026.25
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		22,263,858,000.00	22,799,992,026.25
偿还债务支付的现金		13,133,184,017.38	12,833,166,013.10
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,758,315,421.04	2,883,141,545.29
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		203,867,669.41	119,350,143.55
支付其他与筹资活动有关的现金	五、43	97,441,373.52	64,760,067.55
筹资活动现金流出小计		16,988,940,811.94	15,781,067,625.94
筹资活动产生的现金流量净额		5,274,917,188.06	7,018,924,400.31
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-187,795.67	-2,276,364.59
五、现金及现金等价物净增加额		7,035,223,591.11	-1,571,265,253.91
加：期初现金及现金等价物余额		18,152,615,651.13	19,131,445,548.58
六、期末现金及现金等价物余额		25,187,839,242.24	17,560,180,294.67

法定代表人：宋广菊　　主管会计工作负责人：朱铭新　　会计机构负责人：张曦

母公司现金流量表

2012 年 1—6 月

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元　币种：人民币

项目	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		2,594,875,867.91	1,626,464,495.34
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		25,132,161,533.67	30,276,309,664.45
经营活动现金流入小计		27,727,037,401.58	31,902,774,159.79
购买商品、接受劳务支付的现金		1,036,259,528.16	1,560,426,536.73
支付给职工以及为职工支付的现金		48,374,677.52	62,466,678.80
支付的各项税费		279,780,039.33	270,047,557.30
支付其他与经营活动有关的现金		26,065,695,311.46	33,675,073,712.30
经营活动现金流出小计		27,430,109,556.47	35,568,014,485.13
经营活动产生的现金流量净额		296,927,845.11	-3,665,240,325.34
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		36,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		91,893,893.11	123,478,719.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		400.00	
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		127,894,293.11	123,478,719.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,309,829.00	7,183,459.00
投资支付的现金		100,000,000.00	124,080,853.55
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			501,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		101,309,829.00	632,264,312.55
投资活动产生的现金流量净额		26,584,464.11	-508,785,593.13
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		4,920,000,000.00	4,557,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,920,000,000.00	4,557,000,000.00
偿还债务支付的现金		2,615,297,370.00	1,748,765,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,470,752,333.27	1,109,201,590.92
支付其他与筹资活动有关的现金		24,341,143.68	21,835,834.70
筹资活动现金流出小计		4,110,390,846.95	2,879,802,425.62
筹资活动产生的现金流量净额		809,609,153.05	1,677,197,574.38
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		1,133,121,462.27	-2,496,828,344.09
加：期初现金及现金等价物余额		1,857,308,384.78	4,517,677,485.44
六、期末现金及现金等价物余额		2,990,429,847.05	2,020,849,141.35

法定代表人：宋广菊　　主管会计工作负责人：朱铭新　　会计机构负责人：张曦

合并所有者权益变动表

2012 年 1—6 月

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元　币种：人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	5,948,328,659.00	11,897,228,400.45			627,750,361.36		16,782,918,271.70	1,434,923.40	6,806,749,169.35	42,064,409,785.26
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	5,948,328,659.00	11,897,228,400.45			627,750,361.36		16,782,918,271.70	1,434,923.40	6,806,749,169.35	42,064,409,785.26
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,189,665,732.00	-1,172,762,736.73					1,231,657,366.18	-1,080,781.63	833,304,695.29	2,080,784,275.11
（一）净利润							2,510,548,027.87		743,935,644.70	3,254,483,672.57
（二）其他综合收益								-1,080,781.63		-1,080,781.63
上述（一）和（二）小计							2,510,548,027.87	-1,080,781.63	743,935,644.70	3,253,402,890.94
（三）所有者投入和减少资本		16,902,995.27							293,236,720.00	310,139,715.27
1.所有者投入资本									293,236,720.00	293,236,720.00
2.股份支付计入所有者权益的金额		16,902,995.27								16,902,995.27
3.其他										
（四）利润分配							-1,278,890,661.69		-203,867,669.41	-1,482,758,331.10
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							-1,278,890,661.69		-203,867,669.41	-1,482,758,331.10
4.其他										
（五）所有者权益内部结转	1,189,665,732.00	-1,189,665,732.00								
1.资本公积转增资本（或股本）	1,189,665,732.00	-1,189,665,732.00								
2.盈余公积转增资本（或股本）										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
（六）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	7,137,994,391.00	10,724,465,663.72			627,750,361.36		18,014,575,637.88	354,141.77	7,640,053,864.64	44,145,194,060.37

（下转 D71 版）