

保利房地产（集团）股份有限公司
2007 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，报告全文同时刊载于 www.sse.com.cn。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 公司负责人李彬海、主管会计工作负责人宋广菊及会计机构负责人谭艳声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 上市公司基本情况

2.1 公司基本情况简介

股票简称	保利地产	
股票代码	600048	
上市证券交易所	上海证券交易所	
	董事会秘书	证券事务代表
姓名	刘平	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 32 层董秘办	
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（%）
		调整后	调整前	
总资产	21,139,484,626.47	16,500,663,810.41	16,496,053,303.94	28.11
所有者权益 (或股东权益)	3,892,065,640.60	3,630,737,786.33	3,626,793,618.00	7.20
每股净资产(元)	3.54	6.60	6.59	-46.36
	报告期（1—6 月）	上年同期		本报告期比上年同期 增减（%）
		调整后	调整前	
营业利润	501,407,567.53	329,251,437.60	329,322,767.60	52.29
利润总额	501,366,960.17	327,669,397.09	326,164,444.71	53.01
净利润	277,827,854.27	223,044,294.65	222,791,243.32	24.56
扣除非经常性损益 的净利润	277,855,061.20	224,104,261.79	223,851,210.46	23.98
基本每股收益(元)	0.25	0.56	0.56	-55.36
稀释每股收益(元)	0.25	0.56	0.56	-55.36
净资产收益率(%)	7.14	19.03	19.00	减少 11.89 个百分点
经营活动产生的现 金流量净额	-551,699,341.35	-1,763,820,886.97	-1,763,820,886.97	68.72
每股经营活动产生 的现金流量净额	-0.50	-4.41	-4.41	88.66

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

2.2.2 非经常性损益项目

√ 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	15,800.80
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-56,408.16
所得税影响数	13,400.43
合计	-27,206.93

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 (%)	公积金转股	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份					
1、国家持股					
2、国有法人持股	300,229,522	54.59	300,229,522	600,459,044	54.59
3、其他内资持股	99,770,478	18.14	99,770,478	199,540,956	18.14
其中:					
境内法人持股	60,770,478	11.05	60,770,478	121,540,956	11.05
境内自然人持股	39,000,000	7.09	39,000,000	78,000,000	7.09
4、外资持股					
其中:					
境外法人持股					
境外自然人持股					
有限售条件股份合计	400,000,000	72.73	400,000,000	800,000,000	72.73
二、无限售条件流通股份					
1、人民币普通股	150,000,000	27.27	150,000,000	300,000,000	27.27
2、境内上市的外资股					
3、境外上市的外资股					
4、其他					
无限售条件流通股份合计	150,000,000	27.27	150,000,000	300,000,000	27.27
三、股份总数	550,000,000	100.00	550,000,000	1,100,000,000	100

3.2 股东数量和持股情况

单位:股

报告期末股东总数	22,695					
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股 比例 (%)	持股总数	报告期内 增减	持有 有限售条件 股份数量	质押或 冻结的 股份数量
保利南方集团有限公司	国有法人	54.59	600,459,044	300,229,522	600,459,044	0
广东华美国际投资 集团有限公司	境内非 国有法人	11.05	121,540,956	60,770,478	121,540,956	0
张克强	境内 自然人	3.27	36,000,000	18,000,000	36,000,000	质押 5,000,000
中国工商银行－广发稳健增 长证券投资基金	其他	1.45	15,906,326	8,424,043	0	0
中国工商银行－广发策略优 选混合型证券投资基金	其他	1.43	15,700,000	7,129,529	0	0
中国工商银行－南方绩优成 长股票型证券投资基金	其他	1.19	13,072,757	3,430,969	0	0
中国工商银行－汇添富成长 焦点股票型证券投资基金	其他	1.13	12,380,992	12,380,992	0	0
中国农业银行－中邮核心优 选股票型证券投资基金	其他	0.97	10,657,340	10,657,340	0	0
中国工商银行－广发聚丰股 票型证券投资基金	其他	0.75	8,200,000	4,441,962	0	0

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

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	2,360,000	2,360,000	0	4,720,000	资本公积金转增股本
王旭	董事	1,560,000	1,560,000	0	3,120,000	资本公积金转增股本
张振高	董事	0	0	0	0	
韩清涛	董事	1,560,000	1,560,000	0	3,120,000	资本公积金转增股本
宋广菊	董事兼总经理	1,720,000	1,720,000	0	3,440,000	资本公积金转增股本
张克强	董事	18,000,000	18,000,000	0	36,000,000	资本公积金转增股本
戴逢	独立董事	0	0	0	0	
魏明海	独立董事	0	0	0	0	
秦荣生	独立董事	0	0	0	0	
陈凯	监事会主席	1,160,000	1,160,000	0	2,320,000	资本公积金转增股本
陈宜	监事	1,000	0	1,000	0	二级市场卖出
黎家河	监事	0	10,000	0	10,000	二级市场买入、资本公积金转增股本
张万顺	副总经理	1,120,000	1,120,000	0	2,240,000	资本公积金转增股本
刘平	副总经理兼董事会秘书	1,120,000	1,120,000	0	2,240,000	资本公积金转增股本

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

§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析

1、报告期经营情况回顾

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

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

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

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

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

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

2、市场环境分析

2007 年以来，国家在评估了 2005、2006 年以来出台的一系列房地产市场调控政策的执行效果后，继续充分运用政府调控和市场机制两个手段，重点在合理保持房地产投资规模、优化商品房供应结构、加强市场监管和调控房地产价格水平等方面加强了既有政策的执行和落实。各地方政府也持续地加强了对房地产市场的调控和监管职能。总的来看，对土地供给以及土地开发贷款的严格控制，必将提高地产企业获取资源的成本，再加上市场竞争的日益激烈，房地产行业的利润空间从长期来看将呈下降趋势；同时住房结构的调整最终将导致市场供给和需求结构的变化，并逐渐影响市场供给平衡。

2007 年上半年，全国各大中城市房地产市场继续保持了快速发展。据国家发展改革委员会对 36 个大中城市集中成交房价的监测，上半年房价维持在高位运行，涨势有所加快。预计全国房价较快上涨的走势仍将持续一段时间，全年涨幅可能略高于去年。值得注意的是，在不同地区、不同城市的销

售成交呈现出不同的发展特征。北京市商品房销售出现了价升量降的局面，上半年销售均价比去年同期提高 1.4%，五环路以内住宅期房均价已经过万元，但销售面积仅 864.8 万平方米，比去年同期下降 27.2%（数据来源：北京市统计局）。上海市房地产市场快速回暖，上半年商品房销售面积 1506.96 万平方米，同比增长 25.7%，增幅提高了 6.8 个百分点，销售额 1091 亿元，同比增长 27.4%（数据来源：上海市统计局）。广州市则量价齐升，上半年商品房销售均价为 7743 元/平方米，同比增长 25.8%（数据来源：广东省统计局），中心十区商品房销售面积 442 万平方米，销售总额达 4978 亿元，增长了 26.5%（数据来源：广州市统计局）。

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

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

3、公司优劣势及风险分析

（1）公司的主要优势

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

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

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

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

（2）公司的主要劣势

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

（3）面临的主要风险

①宏观调控的风险。如市场环境分析所述。

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

③业务拓展过程中的人才储备、管理规模风险。2007 年上半年公司继续保持了较快的发展态势，07 年上半年本公司总资产和净资产分别比上年度期末增长了 28.11%和 7.20%，07 年上半年本公

司销售收入和净利润分别比去年同期增长了 46.94%和 24.56%。尽管公司已形成了成熟的经营模式和管理制度，培养了一批具有丰富实务经验的、技术、市场、管理复合型骨干，但公司在快速扩张过程中仍会面临着人力资源不足和控制难度加大等困难。

4、财务状况分析

(1) 公司主要会计报表项目、财务指标出现的异常情况及原因的说明

单位：万元

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

(2) 现金流量比较情况

单位：万元

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

(3) 主要供应商、客户情况

单位：元

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

(4) 主要控股公司的经营情况和业绩

单位:万元

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

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

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

5.3 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

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

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

单位:万元 币种:人民币

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

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

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

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

业绩预告情况	☐ 亏损 ☒ 同向大幅上升 ☐ 同向大幅下降 ☐ 扭亏
业绩预告的说明	公司预计年初至下一报告期期末的累计净利润与上年同期相比增长比例约为 50%-100%，主要原因为公司年初至下一报告期末结算面积增加，导致公司净利润增长。

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	1,690,000,000.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	3,581,610,000.00
公司担保总额（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	3,581,610,000.00
担保总额占公司净资产的比例	92.02
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额（D）	3,581,610,000.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）	1,635,577,179.70
上述三项担保金额合计（C+D+E）	5,217,187,179.70

注：公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，报告期内银行按揭担保发生额为 171,079.06 万元，截止至 2007 年上半年累计银行按揭担保余额为 325,303.06 万元。

6.3 非经营性关联债权债务往来

√适用 □不适用

单位：万元

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

保利科技有限公司	集团兄弟公司	0	0	-22,578.77	20,232.07
合计	--	0	0	42,918.64	174,802.68

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

6.4 重大诉讼仲裁事项

☐适用 ☒不适用

6.5 其它重大事项及其影响和解决方案的分析说明

6.5.1 公司持有其他上市公司发行的股票和证券投资情况

☒适用 ☐不适用

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

6.5.2 公司持有非上市金融企业、拟上市公司股权的情况

☐适用 ☒不适用

6.5.3 其他重大事项的说明

☐适用 ☒不适用

§ 7 财务报告

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

2007 年 06 月 30 日

单位：元 币种：人民币

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

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

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

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：谭艳

母公司资产负债表

2007 年 06 月 30 日

单位：元 币种：人民币

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

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

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

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：谭艳

合并利润表

2007 年 1-6 月

单位：元 币种：人民币

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

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

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：谭艳

母公司利润表

2007 年 1-6 月

单位：元 币种：人民币

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

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

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：谭艳

合并现金流量表

2007 年 1-6 月

单位:元 币种:人民币

编制单位: 保利房地产（集团）股份有限公司

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

投资活动产生的现金流量净额		84,705,986.30	-77,528,780.24
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			95,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,420,650,000.00	2,520,183,142.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			1,399,508.82
筹资活动现金流入小计		3,420,650,000.00	2,616,582,650.82
偿还债务支付的现金		1,813,720,000.00	535,980,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		324,564,451.53	80,669,028.75
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		3,955,900.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	5.40	7,968,729.60	371,742.55
筹资活动现金流出小计		2,146,253,181.13	617,020,771.30
筹资活动产生的现金流量净额		1,274,396,818.87	1,999,561,879.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		807,403,463.82	158,212,212.31
加：期初现金及现金等价物余额		920,469,923.72	714,352,178.88
六、期末现金及现金等价物余额		1,727,873,387.54	872,564,391.19
补充资料			
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润		298,347,598.72	220,972,343.99
加：资产减值准备		-703,511.29	-2,439,693.64
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		3,885,162.20	2,402,623.87
无形资产摊销		58,319.91	34,073.10
长期待摊费用摊销		3,111,893.25	2,554,681.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		-15,800.80	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）			1,718.97
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-532,224.00	92,880.00
财务费用（收益以“-”号填列）		1,517,513.34	1,955,024.27
投资损失（收益以“-”号填列）		80,687,555.56	-21,550.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		-220,870.58	699,672.72
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-36,264.36	242,548.67
存货的减少（增加以“-”号填列）		-3,242,044,045.54	-1,225,493,032.63
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）		2,399,127,303.64	-1,394,416,707.44
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）		-94,881,971.40	629,594,529.23
其他			
经营活动产生的现金流量净额		-551,699,341.35	-1,763,820,886.97
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			

3. 现金及现金等价物净变动情况：			
现金的期末余额		1, 727, 873, 387. 54	872, 564, 391. 19
减：现金的期初余额		920, 469, 923. 72	714, 352, 178. 88
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额		807, 403, 463. 82	158, 212, 212. 31

公司法定代表人:李彬海

主管会计工作负责人:宋广菊

会计机构负责人:谭艳

母公司现金流量表

2007 年 1-6 月

单位：元 币种：人民币

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

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

五、现金及现金等价物净增加额		25,530,730.45	81,765,663.62
加：期初现金及现金等价物余额		181,341,137.40	116,857,356.89
六、期末现金及现金等价物余额		206,871,867.85	198,623,020.51
补充资料			
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润		190,629,733.64	163,847,346.78
加：资产减值准备		910,913.47	-5,911,089.61
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		624,440.55	373,455.62
无形资产摊销		19,500.00	
长期待摊费用摊销		2,967,644.34	2,443,942.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）			
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）			6.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-532,224.00	92,880.00
财务费用（收益以“-”号填列）			
投资损失（收益以“-”号填列）			-21,550.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		-187,562.71	-1,476,801.05
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-36,264.36	5,124,389.63
存货的减少（增加以“-”号填列）		-77,152,603.20	-85,346,435.53
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）		-2,747,713,419.35	-978,108,947.15
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）		2,684,996,041.89	765,089,686.50
其他			
经营活动产生的现金流量净额		54,526,200.27	-133,893,116.43
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3. 现金及现金等价物净变动情况：			
现金的期末余额		206,871,867.85	198,623,020.51
减：现金的期初余额		181,341,137.40	116,857,356.89
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额		25,530,730.45	81,765,663.62

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：谭艳

合并所有者权益变动

2007 年 1-6 月

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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

单位:元 币种:人民币

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

公司法定代表人:李彬海

主管会计工作负责人:宋广菊

会计机构负责人:谭艳

母公司所有者权益变动表

2007 年 1-6 月

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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

单位:元 币种:人民币

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

公司法定代表人:李彬海

主管会计工作负责人:宋广菊

会计机构负责人:谭艳

7.3 报表附注

7.3.1 如果出现会计政策、会计估计变更或会计差错更正的，说明有关内容、原因及影响数。

公司于 2007 年 1 月 1 日起执行新《企业会计准则》（以下简称“新会计准则”），由此引起的会计政策变更，按规定分别作以下处理： A. 采用追溯调整法的交易和事项 根据《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》第五至第十九条的规定作追溯调整的交易和事项有： a) 公司 2007 年 1 月 1 日起以公允价值计量交易性金融资产，公允价值与账面价值的差额 315,092.90 元调增年初未分配利润。 b) 公司 2007 年 1 月 1 日将尚未摊销完毕的同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额 10,633,190.60 元全部冲销，并调减年初未分配利润。 c) 公司 2007 年 1 月 1 日起对所得税的核算不再采用应付税款法，改为采用资产负债表债务法，确认年初递延所得税资产 14,928,604.17 元，递延所得税负债 103,980.66 元，相应增加年初未分配利润 14,262,266.03 元，少数股东权益 562,357.48 元。 上述调整共调增年初未分配利润 3,944,168.33 元，调增年初少数股东权益 562,357.48 元。 B. 采用未来适用法的交易和事项 2007 年 1 月 1 日前公司对能够实施控制的子公司采用权益法核算，2007 年 1 月 1 日起按照新会计准则的规定，公司对能够实施控制的子公司采用成本法核算并在母公司报表中按成本法列示，在编制合并财务报表时再按权益法进行调整。该变更对合并财务报表无影响。

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

7.3.2 报告期内，公司财务报表合并范围未发生重大变化。