保利房地产（集团）股份有限公司
2010 年年度报告摘要

§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。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
罗峰	董事	工作关系	-

1.3 大信会计师事务有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 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

1.5 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？否

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：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

2.1 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
公司注册地址和办公地址	广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 29-33 层
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

2.2 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	

§3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
营业收入	35,894,117,625.86	22,986,607,600.50	56.15	15,519,901,076.27
利润总额	7,404,574,649.86	5,379,047,462.35	37.66	4,023,284,829.98
归属于上市公司股东的净利润	4,919,983,998.37	3,519,226,528.73	39.80	2,238,861,382.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,928,069,176.79	3,414,017,080.71	44.35	2,100,358,982.62
经营活动产生的现金流量净额	-22,369,895,862.26	-1,144,791,232.46	-1,854.06	-7,590,472,530.90

	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008 年末
总资产	152,327,972,577.53	89,830,723,861.34	69.57	53,632,162,746.67
所有者权益（或股东权益）	29,709,290,130.47	25,088,237,101.19	18.42	14,079,365,677.37

3.2 主要财务指标

	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
基本每股收益（元 / 股）	1.08	0.81	33.33	0.54
稀释每股收益（元 / 股）	1.08	0.81	33.33	0.54
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	1.08	0.79	36.71	0.51
加权平均净资产收益率（%）	18.02	18.64	减少 0.62 个百分点	17.25
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	18.05	18.08	减少 0.03 个百分点	16.18
每股经营活动产生的现金流量净额（元 / 股）	-4.89	-0.33	-1,381.82	-3.10
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元 / 股）	6.49	7.13	-8.98	5.74

扣除非经常性损益项目

√适用 □不适用

项目	金额
非流动资产处置损益	1,507,479.28
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-19,789,254.06
所得税影响额	1,866,344.22
少数股东权益影响额（税后）	8,330,252.14
合计	-8,085,178.42

§4 股本变动及股东情况

4.1 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	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	62,189,050	1.77	18,656,715	0	18,656,715	80,845,765	1.77
3、其他内资持股	269,485,908	7.66	80,845,772	-350,331,680	-269,485,908	0	0.00
其中：境内非国有法人持股	152,621,195	4.34	45,786,358	-198,407,553	-152,621,195	0	0.00
境内自然人持股	116,864,713	3.32	35,059,414	-151,924,127	-116,864,713	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	331,674,958	9.42	99,502,487	-350,331,680	-250,829,193	80,845,765	1.77
二、无限售条件流通股份							
1、人民币普通股	3,188,046,142	90.58	956,413,843	350,331,680	1,306,745,523	4,494,791,665	98.23
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	3,188,046,142	90.58	956,413,843	350,331,680	1,306,745,523	4,494,791,665	98.23
三、股份总数	3,519,721,100	100.00	1,055,916,330	0	1,055,916,330	4,575,637,430	100.00

限售股份变动情况表

√适用 □不适用

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	62,189,050	0	18,656,715	80,845,765	注 1	2012 年 7 月 14 日
南方基金管理有限公司	53,756,482	69,883,426	16,126,944	0	注 2	2010 年 7 月 14 日
刘益谦	45,000,000	58,500,000	13,500,000	0	注 2	2010 年 7 月 14 日
方德基	42,000,000	54,600,000	12,600,000	0	注 2	2010 年 7 月 14 日
国信证券股份有限公司	40,000,000	52,000,000	12,000,000	0	注 2	2010 年 7 月 14 日
博时基金管理有限公司	29,864,713	38,824,127	8,959,414	0	注 2	2010 年 7 月 14 日
朱前记	29,864,713	38,824,127	8,959,414	0	注 2	2010 年 7 月 14 日
百年化妆护理品有限公司	29,000,000	37,700,000	8,700,000	0	注 2	2010 年 7 月 14 日
合计	331,674,958	350,331,680	99,502,487	80,845,765	/	/

限售原因说明

注 1：2009 年非公开发行限售 36 个月。

注 2：2009 年非公开发行限售 12 个月（其中，南方基金管理有限公司和博时基金管理有限公司所持限售股数均为其管理的基金参与公司 2009 年非公开发行认购合计股数）。

4.2 股东数量和持股情况

单位:股

报告期末股东总数					178,752 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	44.36	2,029,551,570	0	冻结 78,000,000
广东华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	2.45	112,090,220	0	质押 68,117,000
博时价值增长证券投资基金	其他	1.97	90,000,000	0	0
中国保利集团公司	国有法人	1.95	89,122,873	80,845,765	0
国信证券股份有限公司	其他	1.14	52,000,000	0	0
百年化妆护理品有限公司	境内非国有法人	0.90	41,007,999	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	0.88	40,456,614	0	0
张克强	境内自然人	0.86	39,242,416	0	质押 22,899,500
朱前记	境内自然人	0.80	36,829,735	0	0
中国建设银行－博时价值增长贰号证券投资基金	其他	0.72	33,000,000	0	0

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

前十名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	2,029,551,570	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	112,090,220	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	90,000,000	人民币普通股
国信证券股份有限公司	52,000,000	人民币普通股
百年化妆护理品有限公司	41,007,999	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	40,456,614	人民币普通股
张克强	39,242,416	人民币普通股
朱前记	36,829,735	人民币普通股
中国建设银行－博时价值增长贰号证券投资基金	33,000,000	人民币普通股
兴业银行股份有限公司－兴业全球视野股票型证券投资基金	29,379,974	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；本公司第八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；博时价值增长证券投资基金和中国建设银行－博时价值增长贰号证券投资基金同为博时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。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□适用 √不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

4.3.2.1 控股股东及实际控制人具体情况介绍

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。

4.3.2.2 控股股东情况

○ 法人

单位：亿元 币种：人民币

名称	保利南方集团有限公司
单位负责人或法定代表人	张振高
成立日期	1992 年 7 月 9 日
注册资本	1.005
主要经营业务或管理活动	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）。

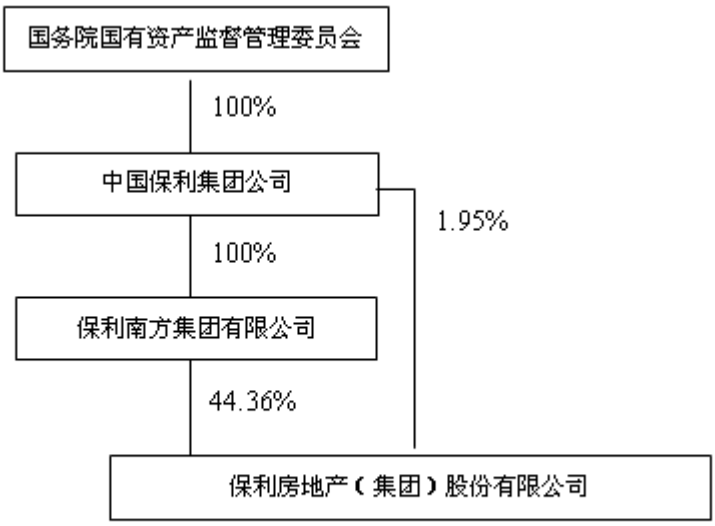
4.3.2.3 实际控制人情况

○ 法人

单位：亿元 币种：人民币

名称	中国保利集团公司
单位负责人或法定代表人	张振高
成立日期	1993 年 2 月 9 日
注册资本	15
主要经营业务或管理活动	贸易、地产、文化艺术、酒店管理等业务。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



4.3.4 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司
□适用 √不适用

§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

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	50	2010 年 5 月 31 日～2012 年 3 月 9 日	7,000,000	9,100,000	注 1	185	否
张振高	董事	男	48	2009 年 3 月 10 日～2012 年 3 月 9 日	0	0		—	是
王小朝	董事	男	57	2009 年 3 月 10 日～2012 年 3 月 9 日	8,112,000	10,545,600	注 1	—	是
张玲	董事	男	56	2009 年 3 月 10 日～2012 年 3 月 9 日	3,977,787	5,171,123	注 1	—	是
罗峰	董事	男	42	2009 年 3 月 10 日～2012 年 3 月 9 日	0	0		—	是
魏明海	独立董事	男	46	2009 年 3 月 10 日～2012 年 3 月 9 日	0	0		6	否
秦荣生	独立董事	男	48	2009 年 3 月 10 日～2012 年 3 月 9 日	0	0		6	否
张恒山	独立董事	男	56	2010 年 3 月 2 日～2012 年 3 月 9 日	-	0	注 3	5	否
陈凯	监事会主席	男	56	2009 年 3 月 10 日～2012 年 3 月 9 日	4,900,000	6,170,000	注 1、注 2	146	否
刘军才	监事	男	45	2009 年 3 月 10 日～2012 年 3 月 9 日	0	0		—	是
李晶	监事	女	31	2009 年 3 月 10 日～2012 年 3 月 9 日	0	0		60	否
朱铭新	总经理	男	42	2010 年 5 月 31 日～2012 年 3 月 9 日	0	0		134	否
张曦	副总经理兼财务总监	男	48	2010 年 12 月 21 日～2012 年 3 月 9 日	-	0	注 3	0	否
刘平	副总经理	男	42	2009 年 3 月 10 日～2012 年 3 月 9 日	2,408,510	3,131,063	注 1	139	否
余英	副总经理	男	48	2009 年 3 月 10 日～2012 年 3 月 9 日	0	0		132	否
陈冬桔	副总经理	女	46	2009 年 3 月 10 日～2012 年 3 月 9 日	0	0		139	否
王健	副总经理	男	38	2009 年 3 月 10 日～2012 年 3 月 9 日	0	0		130	否
胡在新	副总经理	男	41	2009 年 3 月 10 日～2012 年 3 月 9 日	0	0		121	否
吴章焰	副总经理	男	38	2009 年 3 月 10 日～2012 年 3 月 9 日	0	0		121	否
岳勇坚	副总经理兼董事会秘书	男	35	2009 年 3 月 10 日～2012 年 3 月 9 日	1,560	2,028	注 1	121	否
李彬海	离任董事长	男	61	2009 年 3 月 10 日～2010 年 5 月 31 日	10,530,000	13,689,000	注 1	149	否
戴逢	离任独立董事	男	68	2009 年 3 月 10 日～2010 年 3 月 2 日	0	0		1	否
彭碧宏	离任副总经理兼财务总监	男	47	2009 年 3 月 10 日～2010 年 12 月 20 日	0	0		134	否
合计	/	/	/	/	/	47,808,814	/	/	/

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：公司独立董事张恒山先生和高级管理人员张曦先生自任职起未持有公司股票。

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

一、市场形势分析

2010 年，房地产市场仍然保持了稳定的增长。2010 年全国实现商品住宅销售面积 9.31 亿平方米，同比增长 7.97%，增速比 2009 年降低 35.9 个百分点；商品住宅销售额 4.40 万亿元，同比增长 15.19%，增速比 2009 年降低 64.8 个百分点；商品住宅销售均价 4726 元/平方米，同比增长 6.7%，增速比 2009 年降低 14.4 个百分点。2010 年，全国房地产开发投资 4.83 万亿元，同比增长 33.2%，其中，商品住宅投资 3.40 万亿元，同比增长 32.9%；房屋新开工面积 16.38 亿平方米，同比增长 40.7%，创历史新高。

在房价过快上涨、社会资源过度向房地产行业集中的背景下，为了保持宏观经济和房地产行业健康发展，政府出台了一系列针对房地产行业的调控政策。2011 年 1 月 26 日出台的《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（新“国八条”）为全年的市场调控确定了基调，本轮调控除了继续提高存款准备金率和加息收紧市场流动性、严格信贷政策外，还新增了“限购令”和房产税等行政和税收手段以抑制投资投机性购房需求，加大土地供应和保障房建设以解决市场供求矛盾。系列调控政策的叠加，将会对市场产生较大影响。公司认为，本轮调控的周期取决于调控效果是否达到，2011 年的房地产市场受调控影响出现波动是一种正常现象，公司已为此做好充分准备。

公司认为，本轮房地产调控的根本目的是促进房地产行业的持续稳定健康发展。目前的房地产调控，不会改变行业中长期向好的发展趋势。以二三线城市为主的城市化进程、中国经济的持续快速增长、通胀预期、人民币升值压力等因素，仍将支持中国的房地产市场在未来较长的时间内保持较快的增长。同时，调控政策对于不同城市和产品的影响不一。作为政策调控重点的一线城市和房价上涨较快的二线城市受影响较大，其他二三线城市受影响较小；面向自住需求的中小户型产品受影响较小，低密度住宅、大户型等投资及改善性需求产品受影响较大。对于拥有人才、资金、品牌和产品优势的房地产企业，本轮调控既是挑战，也是机遇，有利于企业逢低吸纳，扩大竞争优势，取得进一步的发展。

二、报告期内经营业绩回顾

面对报告期内复杂多变的市场形势，公司坚持以发展为主题，以经济效益为中心，紧密结合政策和市场形势，合理把握经营力度，适度扩大经营规模，有效推动了经营业绩的提升。

（1）2010 年公司实现营业收入 358.94 亿元，实现净利润 49.20 亿元，同比分别增长 56.15%和 39.80%。报告期内，公司实现房地产结转面积 440.17 万平方米，结转收入 347.01 亿元，同比分别增长 60.15%和 55.31%。截至 2010 年 12 月 31 日，公司总资产 1523.28 亿元，净资产 297.09 亿元，分别比去年同期增长 69.57%和 18.42%。公司全年完成直接投资 746 亿元，销售回笼 571 亿元，净增银行贷款 301 亿元，财务收支平衡。

（2）报告期内，公司销售业绩再创新高，实现销售签约面积 688.39 万平方米，签约金额 661.68 亿元，同比分别增长 30.7%和 52.5%，销售均价 9612 元/平方米，同比增长 16.7%。其中北京、上海、广州、成都等四个城市销售超 50 亿元，上海叶上海、北京茉莉公馆、杭州东湾等 3 个项目单盘签约额突破 30 亿元，成都公园 198 和南京香槟国际单盘销售额超过 20 亿元，三分之一的在售项目销售额超 10 亿元。规模效应推动公司市场份额持续提升，全国市场占有率达到 1.35%，已进入城市市场占有率 4.63%。

（3）报告期内，公司进一步完善区域布局、稳步扩大经营规模，持续发展能力显著提升。全年新进福州、厦门、珠海、中山、东莞、嘉兴、绍兴、无锡、连云港、常州、南通、营口等 12 个城市，完成 45 个项目拓展，新增土地储备权益容积率面积 1441 万平方米，完成所有沿海一线城市的布局，强化了珠三角和长三角的战略布点，开启了以现有中心城市全面辐射周边经济发达二、三线城市的新局面。截至 2010 年 12 月 31 日，公司拥有在建拟建项目 146 个，在建面积 1834 万平方米。报告期内公司新开工面积 1000 万平方米，竣工面积 458 万平方米。

（4） 2010 年公司进一步加大商业地产经营力度，实现经营收入突破 5 亿元。其中广州保利世贸中心实现租赁和经营收入 2.5 亿元；佛山保利水城购物中心逐步完成品牌店的整合，提升配套服务吸引和扶持高端品牌和目标客户，招商率达 97%，实现营业收入 4596 万元；佛山保利洲际酒店于 4 月 10 日成功开业，3 个月内实现正现金流，全年实现营业收入 9189 万元。

（5）2010 年“保利地产”品牌价值大幅提升至 136.89 亿元，较上年同期增长 51.71%，跻身“2010 年中国房地产行业领导公司品牌”。报告期内，公司连续五年蝉联“国有房地产企业品牌价值 TOP10”榜首；再度蝉联沪深房地产上市公司综合实力 TOP10；荣获中国证券报“2009 年度上市公司金牛奖”、理财周报“2010 中国主板上市公司最佳董事会”，并在中国资本市场成立二十周年庆典上，荣获上海证券交易所评选的“2010 年度上市公司信息披露提名奖”。

三、公司优势与风险分析

1、公司的竞争优势

报告期内，公司继承和发展了十八年经营管理积淀的竞争优势，为公司实现持续跨越式发展奠定了基础。

（1）卓越的战略管理能力

2010年，公司结合“十一五”经营成果，在对行业发展和公司实际情况进行认真分析基础上，编制了“十二五”发展规划，提出“三个为主、三个结合”的发展战略，在资本经营与资产经营相结合和开发收入与经营收入相结合的基础上，又提出了扩大经营规模与提高开发效益相结合，确立了销售超千亿、净利润过百亿的发展目标，争取实现开发规模和经济效益的平衡发展。

（2）优秀的可持续发展能力

2010年，公司大力推进区域布局深化，以一线省会城市为中心向二三线城市纵深发展，全年新进12个城市。除了积极通过公开招拍挂获取项目外，还通过旧城改造、概念地产、定向勾地、合作开发和一级转二级等灵活方式低成本获取项目，全年新增房地产项目45个项目，在销售规模快速提升的情况下，有效补充了公司项目资源，截止报告期末公司拥有可结算资源4195万平方米，可持续发展能力进一步增强。

（3）行业领导品牌形象深入人心

优异的经营业绩和规范的企业运作不断强化公司“和者筑善”的品牌形象，品牌价值持续提升，影响力不断增强，连续五年蝉联“国有房地产企业品牌价值TOP10”榜首。“亲情和院”物业服务品牌在全国106个社区得到广泛认可。

（4）优秀的企业文化和员工队伍

公司以独特的军旅文化为基础，提炼形成了“务实、创新、规范、卓越”的企业理念，创建了“奋发向上、团结协作、乐于奉献”的企业文化氛围，汇聚了一大批优秀的房地产专业人才和企业管理人才。优秀的企业文化和乐于奉献、高效执行的员工队伍为公司的长远健康发展奠定了坚实基础。

2、风险和挑战应对

（1）市场变化风险

2011年随着紧缩货币政策、信贷政策、“限购令”和保障房供应等房地产调控政策的实施，调控效果将逐步显现，房地产市场将出现阶段性波动；面对复杂的市场形势，公司将时刻保持清醒的头脑，密切关注经济形势和政策走向，顺应市场调整变化，贯彻“抢销售、抢资金、抢进度”的经营策略，确保经营任务的完成。

（2）深化区域布局带来的管控风险

2010年，公司进一步完善战略布点，并以重点城市为中心加大了二三线城市的拓展力度，全年新进城市12个，同时各区域均实现了多项目运作。随着公司管理幅度的加大，管理链条的延伸，公司的管理难度和管控风险在增加。公司将以加强法人治理和内部控制为契机，加强制度建设，优化组织结构，规范管理；同时依托信息化系统提高管理的针对性、及时性，提升管理效率。

四、财务状况分析

（一）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
其他应收款	366,420.96	47,028.65	319,392.31	679.14	按股权比例向联营和合营企业投入的款项增加

存货	10,989,814.22	6,009,891.97	4,979,922.25	82.86	加大项目投入和项目拓展，经营规模扩大
投资性房地产	423,960.32	80,738.79	343,221.53	425.10	广州保利世贸中心等经营性物业投入使用
应付账款	420,951.37	272,114.29	148,837.08	54.7	房地产预提成本和费用增加
预收账款	5,154,432.85	2,983,043.30	2,171,389.55	72.79	销售状况良好，相应房款回笼增加
应交税费	-147,809.11	-97,488.65	-50,320.46	-51.62	预缴税金增加
其他应付款	687,351.39	237,675.76	449,675.63	189.20	保利集团资金支持及子公司合作方对等投入资金增加
短期借款	45,000.00	30,801.98	14,198.02	46.09	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	688,380.00	369,059.50	319,320.50	86.52	
长期借款	4,702,937.84	2,024,978.18	2,677,959.66	132.25	
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	3,589,411.76	2,298,660.76	1,290,751.00	56.15	公司业务增长，收入结转增加
营业成本	2,364,548.36	1,452,405.52	912,142.84	62.80	营业收入增长，相应成本结转增加
营业税金及附加	358,421.08	253,642.77	104,778.31	41.31	营业收入增长，相应税金随之增长
销售费用	80,283.69	59,078.15	21,205.54	35.89	销售额增加，相应费用增加
资产减值损失	900.42	-27,406.36	28,306.78	103.29	上期有较大金额存货跌价准备转回
所得税费用	189,929.65	137,132.02	52,797.63	38.50	公司利润总额增长，相应所得税费用增长

（二）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	-2,236,989.59	-114,479.12	-2,122,510.47	-1,854.06	本期房地产项目投入增长较多
投资活动产生的现金流量净额	-185,734.88	-40,291.05	-145,443.83	-360.98	本期对外投资和并购支出增加
筹资活动产生的现金流量净额	2,813,264.72	1,130,585.45	1,682,679.27	148.83	本期银行借款增加较多

（三）主要供应商、客户情况

（单位：元）

前五名供应商金额合计	510,046,379.19	**占采购总额比重**	27.73%
前五名销售客户销售金额合计	299,234,982.00	**占销售总额比重**	0.83%

（四）主要控股公司的经营情况及业绩

（单位：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、北京保利嘉园等	房地产开发	300,000,000.00	14,821,833,089.54	2,280,011,507.74	597,660,110.99
广州怡顺房地产开发有限公司	广州保利中环广场		USD51,600,000	2,692,781,626.96	799,097,305.44	475,838,107.12
	上海保利叶上海		100,000,000.00	9,247,461,501.64	513,605,715.78	446,185,922.26

上海保利建霖

房地产有限公司						
保利(成都)实业有限公司	成都保利公园 198 等		200,000,000.00	10,975,261,253.33	877,345,432.13	415,137,957.94

（五）总体财务状况分析

报告期内，公司抓住市场有利时机，实现了资产规模跨越式增长，大幅提升了整体盈利水平，进一步增强了短期债偿能力，并逐步取得费用预算控制的规模化效应。

公司整体资产结构合理、质量优良。2010年末，公司总资产达1,523.28亿元，较上年末增长69.57%。年底存货与预付账款等经营性资产占总资产的比例达到80.92%，流动资产占96.29%，无长期沉淀资产；公司年末资产负债率为78.98%，较上年度末有所提高；年末预收账款余额515.44亿元，占总负债的42.84%；剔除不需要实际偿还的预收账款后，公司实际负债水平相对较低。

报告期内公司收入来源更趋均衡，营业收入和净利润继续大幅增长，盈利能力进一步增强。公司全年实现营业收入358.94亿元，同比增长56.15%；收入来自17个城市，较上年新增浙江、青岛、阳江和丹东4个公司；广州、上海和北京地区收入均超过50亿元，占总营业收入比均超过15%；辽宁、佛山、武汉、成都和浙江5个地区的营业收入均超过20 亿元。全年实现归属于母公司所有者的净利润49.2亿元，同比增长39.80%。加权平均净资产收益率为18.02%，较上年度18.64%略有降低，但每股收益由上年度0.81元提高到1.08 元，同比增长33.33%。

公司抓住房地产市场回暖的机遇，扩大销售规模、加强房款回收，并适时拓展新的融资渠道，有力地补充了公司自有经营资金。同时，公司不断以长期贷款置换短期内到期贷款，优化负债期限结构，释放短期偿债压力，降低资金风险；年末短期债务合计73.33亿元，占金融机构借款（含公司债）比例从上年度的14.02%降到本年的12.51%，短期偿债压力进一步降低。

公司实行严格的费用预算管理，逐年加大费用控制力度，各项费用都得到了较好的控制；公司管理费用占营业收入比例由2009年度的1.99%降低至本年的1.60%、销售费用占营业收入比例由2009年度的2.57%降低至本年的2.24%，呈持续下降趋势，凸显管理和规模效应。

五、公司2010年度房地产项目汇总表（见年报全文）

六、2011年经营计划

公司始终坚定看好房地产行业的中长期发展，将以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，深入学习实践科学发展观，坚持以发展为主题，以经济效益为中心，继续坚持适度规模经营，努力提高开发效益；继续坚持品牌发展战略，全面推进项目品牌标准化产品应用；继续坚持以住宅滚动开发为主，努力培育新的利润增长点。开拓进取，继往开来，保持企业持续稳定快速发展。

2011年公司重点工作：

1、密切关注政策走向，顺应市场调整变化，把握公司发展机遇，确保年度经营任务圆满完成。

2、进一步完善全国化布局，做大做强现有区域，积极拓展发展潜力突出的二三线城市，逐步发展养老地产与旅游地产。

3、重点打造标准产品线，形成“以产品品牌为基础，以标准化产品线为内核的保利地产产品系列”。

4、推进商业地产平台整合，完善相关制度建设，打造成商业标准产品系列。

5、全面提升物业服务，大力推行“亲情和院”，打造温情服务标杆。

6、高度关注员工培养，进一步完善绩效考核机制，重视企业文化传承和专业培训，提升企业核心竞争力。

6.2 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(%)
分行业						

房地产	34,700,693,760.74	23,172,125,164.66	23.55	55.31	61.61	减少 1.71 个百分点
其他	1,189,779,639.02	473,192,787.50	41.27	85.94	155.35	减少 2.48 个百分点
合计	35,890,473,399.76	23,645,317,952.16	24.13	56.16	62.80	减少 1.64 个百分点

6.3 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	5,423,684,836.87	-13.76%	6,288,921,031.53
中国北京	5,448,496,036.21	35.10%	4,032,957,988.81
中国上海	5,641,882,382.00	87.92%	3,002,329,183.00
中国佛山	2,697,432,451.48	45.77%	1,850,481,003.21
中国沈阳(含丹东)	2,308,248,136.56	51.31%	1,525,507,694.75
中国长春	731,439,672.17	-39.44%	1,207,828,969.36
中国武汉	2,372,781,658.92	122.02%	1,068,729,472.88
中国重庆	1,892,974,752.54	114.68%	881,783,483.01
中国成都	2,203,268,871.43	182.91%	778,798,617.06
中国长沙	1,488,211,797.13	99.99%	744,156,026.70
中国南昌	726,232,445.50	29.77%	559,641,075.63
中国天津	1,095,347,682.47	109.76%	522,202,703.85
中国包头	923,962,551.23	77.83%	519,584,299.93
中国杭州	2,011,673,194.94	-	-
中国青岛	569,191,305.56	-	-
中国阳江	355,645,624.75	-	-
合计	35,890,473,399.76	56.16%	22,982,921,549.72

房地产业务分地区情况表

地区	结算收入	比例（%）	结算面积	比例（%）
中国广州	4,784,016,726.06	13.79	414,437.08	9.42
中国北京	5,403,167,148.84	15.57	521,470.83	11.85
中国上海	5,641,882,382.00	16.26	380,325.17	8.64
中国佛山	2,547,082,804.99	7.34	274,385.01	6.23
中国沈阳(含丹东)	2,278,457,567.00	6.57	481,130.93	10.93
中国长春	724,785,199.64	2.09	150,169.37	3.41
中国武汉	2,353,568,266.00	6.78	428,288.76	9.73
中国重庆	1,842,047,389.81	5.31	366,339.91	8.32
中国成都	1,996,524,617.00	5.75	297,912.48	6.77
中国长沙	1,467,941,970.00	4.23	280,572.89	6.37
中国南昌	712,694,007.23	2.05	81,305.42	1.85
中国天津	1,095,347,682.47	3.16	174,376.00	3.96
中国包头	917,096,430.20	2.64	183,801.55	4.18
中国杭州	2,011,660,694.94	5.80	201,131.78	4.57
中国青岛	569,191,305.56	1.64	90,092.31	2.05
中国阳江	355,229,569.00	1.02	76,002.94	1.73
合计	34,700,693,760.74	100.00	4,401,742.43	100.00

6.4 募集资金使用情况

√适用 □不适用

1、募集资金总体使用情况

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

截止2010年12月31日，公司已累计使用募集资金7,815,349,984.14元，占募集资金净额的100.00%，募集资金余额为0元。

2、承诺项目使用情况

（1）募集资金在募集资金投资项目中的分配调整情况

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

项目名称	项目总投资(万元)	拟投入募集资金(万元)
上海保利叶上海项目	582,778	240,000
上海保利林语溪项目	158,911	70,000
广州保利 V 座项目	102,345	30,000
顺德保利百合花园项目	80,767	40,000
天津保利上河雅颂项目	365,846	131,534.998414
长沙保利麓谷林语项目	427,732	110,000
成都保利公园 198 一期项目	200,458	80,000

（2）募集资金使用情况对照表

金额单位：人民币万元

募集资金总额：			781,534.998414			已累计使用募集资金总额：			781,534.998414	
						各年度使用募集资金总额：			781,534.998414	
变更用途的募集资金总额：						2009 年			735,537.153524	
						2010 年：			45,997.84489	
投资项目			募集资金投资总额			截止日募集资金累计投资额			实际投资金额与募集后承诺投资金额的差额	项目达到预定可使用状态日期
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额		
1	上海保利叶上海项目	上海保利叶上海项目	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	0	2014 年 3 月
2	上海保利林语溪项目	上海保利林语溪项目	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	0	2011 年 3 月
3	广州保利 V 座项目	广州保利V座项目	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	0	2011 年 8 月
4	顺德保利百合花园项目	顺德保利百合花园项目	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	0	2011 年 12 月
5	天津保利上河雅颂项目	天津保利上河雅颂项目	150,000	131,534.998414	131,534.998414	150,000	131,534.998414	131,534.998414	0	2013 年 8 月
6	长沙保利麓谷林语项目	长沙保利麓谷林语项目	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	0	2015 年 12 月
7	成都保利公园 198 一期项目	成都保利公园 198 一期项目	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	0	2011 年 12 月
8	长春保利罗兰香谷项目	长春保利罗兰香谷项目	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	0	2011 年 6 月
	合计	合计	800,000	781,534.998414	781,534.998414	800,000	781,534.998414	781,534.998414	0	

截至 2010 年 12 月 31 日，公司未使用募集资金余额为 0 元，所有募集资金均已使用完。

（3）用募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金情况

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

项目名称	以自筹资金预先投入的建设成本及费用(万元)
上海保利叶上海项目	22,313.05
上海保利林语溪项目	10,555.36
广州保利 V 座项目	13,944.38
顺德保利百合花园项目	7,630.21
天津保利上河雅颂项目	36,710.70
长沙保利麓谷林语项目	12,807.57
成都保利公园 198 一期项目	50,561.82
长春保利罗兰香谷项目	85,832.08
合计	**240,355.17**

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

项目名称	募集前承诺投资金额(万元)	募集后承诺投资金额(万元)	以自筹资金预先投入的建设成本及费用(万元)	使用募集资金置换的金额(万元)
上海保利叶上海项目	240,000	240,000.00	22,313.05	22,313.05
上海保利林语溪项目	70,000	70,000.00	10,555.36	10,555.36
广州保利 V 座项目	30,000	30,000.00	13,944.38	13,944.38
顺德保利百合花园项目	40,000	40,000.00	7,630.21	7,630.21
天津保利上河雅颂项目	150,000	131,534.998414	36,710.70	36,710.70
长沙保利麓谷林语项目	110,000	110,000.00	12,807.57	12,807.57
成都保利公园 198 一期项目	80,000	80,000.00	50,561.82	50,561.82
长春保利罗兰香谷项目	80,000	80,000.00	85,832.08	80,000.00
合计	**800,000**	**781,534.998414**	**240,355.17**	**234,523.09**

（4）截至2010年12月31日，按照与承诺效益一致的计算口径、计算方法对实现效益进行计算，公司前次募集资金投资项目实现效益情况具体见下表：

金额单位：人民币万元

实际投资项目		截止日投资项目累计产能利用率	承诺效益	最近三年实际效益			截止日累计实现效益	是否达到预计效益
序号	项目名称			2008 年度	2009 年度	2010 年度		
1	上海保利叶上海项目	注 1	89,172	-552.80	-2,741.37	44,726.79	41,465.03	注 2
2	上海保利林语溪项目	注 1	22,624	-115.29	-1,403.64	-3,111.27	-4,630.20	注 2
3	广州保利 V 座项目	注 1	44,525	-47.83	-182.49	-886.69	-1,117.01	注 2
4	顺德保利百合花园项目	注 1	10,263	-14.68	-188.57	-402.14	-607.36	注 2
5	天津保利上河雅颂项目	注 1	49,842	-1,070.00	5,637.00	19,342.00	23,909.00	注 2
6	长沙保利麓谷林语项目	注 1	64,259	0.00	-1,419.16	2,494.38	1,075.22	注 2
7	成都保利公园 198 一期项目	注 1	50,084	-2,067.00	12,846.00	13,306.17	23,864.17	注 2
8	长春保利罗兰香谷项目	注 1	31,164	3,142.80	13,024.21	8,502.64	24,243.76	注 2
	合计		361,933	-724.80	25,571.98	83,971.88	108,202.61	

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

注 2：由于房地产项目开发周期较长，因此截至 2010 年 12 月 31 日，公司会计报表中只反映了募投项目已确认的部分收入和利润。现各募投项目均按照预定计划逐步实施开发建设，并已取得了良好的销售业绩。截至 2010 年 12 月 31 日，各募投项目销售情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	截至 2010 年累计签约金额
上海保利叶上海项目	771,712
上海保利林语溪项目	278,184
广州保利 V 座项目	97,499
顺德保利百合花园项目	105,295
天津保利上河雅颂项目	346,631
长沙保利麓谷林语项目	252,325
成都保利公园 198 一期项目	245,159
长春保利罗兰香谷项目	282,280
合计	**2,379,085**

变更项目情况

□适用 √不适用

6.5 非募集资金项目情况

□适用 √不适用

6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□适用 √不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

以截至 2010 年 12 月 31 日公司 4,575,637,430 股总股本为基数，每 10 股派发现金红利 2.13 元（含税），并以资本公积金每 10 股转增 3 股。该预案尚需经公司股东大会审议通过。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

□适用 √不适用

§7 重要事项

7.1 收购资产

□适用 √不适用

7.2 出售资产

□适用 √不适用

7.3 重大担保

√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）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
公司对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	24,059,405,000.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	44,499,000,000.00

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）	44,499,000,000.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	149.78
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）	43,709,000,000.00
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）	29,644,354,934.77
上述三项担保金额合计（C+D+E）	43,709,000,000.00

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 198,521.21 万元,截止至 2010 年 12 月 31 日累计银行按揭担保余额为 1,577,206.70 万元。

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

□适用 √不适用

7.4.2 关联债权债务往来

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
中国保利集团公司	控股股东			956,038,750.00	977,850,565.07
上海三利实业有限公司	集团兄弟公司			-1,600,830.83	41,364,591.67
信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	其他关联人			1,713,270,972.57	1,713,270,972.57
天津盛世鑫和置业有限公司	合营公司	-176,765,220.72	1,780,942,683.28		
福州中鼎投资有限公司	联营公司	668,000,000.00	668,000,000.00		
福建中联盛房地产开发有限公司	合营公司	253,050,000.00	253,050,000.00		
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	合营公司	320,713,600.00	320,713,600.00		
合计		1,064,998,379.28	3,022,706,283.28	2,667,708,891.74	2,732,486,129.31

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。

7.4.3 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

截止报告期末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案

□适用 √不适用

7.5 委托理财

□适用 √不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

□适用 √不适用

7.6.2 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因作出说明
□适用 √不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项
□适用 √不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明
7.8.1 证券投资情况
□适用 √不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况
□适用 √不适用

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

7.9 公司披露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任报告，详见年报全文。

§8 监事会报告

8.1 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。

8.2 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 2010 年度财务决算报告经大信会计师事务有限公司审计，并以大信审字（2011）第 1-0841 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。

8.3 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对外披露情况一致。

8.4 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，没有发现关联交易损害到公司和其他股东的利益。

§9 财务会计报告

9.1 审计意见

财务报告	□未经审计	√审计
审计意见	√标准无保留意见	□非标意见

9.2 财务报表

合并资产负债表

2010 年 12 月 31 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	19,151,445,548.58	15,227,911,967.21
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	五、2		5,000,000.00
应收账款	五、3	587,179,871.06	467,048,570.72
预付款项	五、4	13,370,679,535.74	12,234,994,544.48
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、5	3,664,209,563.14	470,286,457.33
买入返售金融资产			
存货	五、6	109,898,142,220.58	60,098,919,702.29
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		146,671,656,739.10	88,504,161,242.03
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、8	936,959,326.88	246,459,399.85
投资性房地产	五、9	4,239,603,167.46	807,387,936.03
固定资产	五、10	322,944,471.40	206,214,776.96
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、11	8,956,359.98	6,501,132.50

开发支出			
商誉	五、12	10,378,093.86	2,667,154.60
长期待摊费用	五、13	5,163,680.75	6,372,062.83
递延所得税资产	五、14	132,310,738.10	50,960,156.54
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,656,315,838.43	1,326,562,619.31
资产总计		152,327,972,577.53	89,830,723,861.34
流动负债：			
短期借款	五、16	450,000,000.00	308,019,786.77
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据	五、17	7,760,100.00	500,000.00
应付账款	五、18	4,209,513,742.17	2,721,142,884.81
预收款项	五、19	51,544,328,495.06	29,830,433,014.19
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、20	240,519,095.01	136,561,763.19
应交税费	五、21	-1,478,091,090.81	-974,886,522.44
应付利息	五、22	143,932,910.96	144,493,456.88
应付股利	五、23	21,397,682.70	
其他应付款	五、24	6,873,513,871.14	2,376,757,582.36
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	五、25	6,883,800,000.00	3,690,595,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		68,896,674,806.23	38,233,616,965.76
非流动负债：			
长期借款	五、26	47,029,378,401.38	20,249,781,838.75
应付债券	五、27	4,271,786,299.18	4,261,882,636.94
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	五、14	109,802,286.81	123,893,619.94
其他非流动负债			
非流动负债合计		51,410,966,987.37	24,635,558,095.63

负债合计		120,307,641,793.60	62,869,175,061.39
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、28	4,575,637,430.00	3,519,721,100.00
资本公积	五、29	13,279,626,961.94	14,282,156,775.71
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、30	475,630,539.34	419,702,992.34
一般风险准备			
未分配利润	五、31	11,378,702,908.87	6,866,618,567.50
外币报表折算差额		-307,709.68	37,665.64
归属于母公司所有者权益合计		29,709,290,130.47	25,088,237,101.19
少数股东权益		2,311,040,653.46	1,873,311,698.76
所有者权益合计		32,020,330,783.93	26,961,548,799.95
负债和所有者权益总计		152,327,972,577.53	89,830,723,861.34

法定代表人：宋广菊　　主管会计工作负责人：朱铭新　　会计机构负责人：张曦

母公司资产负债表

2010 年 12 月 31 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		4,517,677,485.44	2,664,085,741.96
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十一、1	73,528,779.60	117,491,589.14
预付款项		2,463,649,670.60	1,662,581,304.04
应收利息			
应收股利		14,780,745.52	284,212,237.00
其他应收款	十一、2	22,559,461,607.13	16,339,674,608.92
存货		9,464,456,741.32	6,906,026,665.01
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		39,093,555,029.61	27,974,072,146.07
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一、3	4,707,762,456.02	3,206,858,881.76
投资性房地产		611,563,038.72	134,709,250.58
固定资产		85,302,681.10	12,784,729.11
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		5,605,693.32	5,212,672.23
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		4,912,190.45	5,491,434.65
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,415,146,059.61	3,365,056,968.33
资产总计		44,508,701,089.22	31,339,129,114.40
流动负债：			
短期借款		300,000,000.00	

交易性金融负债			
应付票据			500,000.00
应付账款		248,095,840.10	329,982,757.04
预收款项		1,553,473,335.53	1,023,122,877.12
应付职工薪酬		48,834,100.49	35,283,490.90
应交税费		-157,922,640.23	-74,181,290.92
应付利息		143,490,410.96	143,490,410.96
应付股利			
其他应付款		11,857,438,429.86	4,330,512,482.48
一年内到期的非流动负债		780,000,000.00	1,100,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		14,773,409,476.71	6,888,710,727.58
非流动负债：			
长期借款		5,408,090,000.00	340,000,000.00
应付债券		4,271,786,299.18	4,261,882,636.94
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		423,796.53	847,593.07
其他非流动负债			
非流动负债合计		9,680,300,095.71	4,602,730,230.01
负债合计		24,453,709,572.42	11,491,440,957.59
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		4,575,637,430.00	3,519,721,100.00
资本公积		13,211,416,093.09	14,267,332,423.09
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		475,630,539.34	419,702,992.34
一般风险准备			
未分配利润		1,792,307,454.37	1,640,931,641.38
所有者权益（或股东权益）合计		20,054,991,516.80	19,847,688,156.81
负债和所有者权益（或股东权益）总计		44,508,701,089.22	31,339,129,114.40

法定代表人：宋广菊　　主管会计工作负责人：朱铭新　　会计机构负责人：张曦

合并利润表

2010 年 1—12 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		35,894,117,625.86	22,986,607,600.50
其中：营业收入	五、32	35,894,117,625.86	22,986,607,600.50
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		28,511,658,213.57	17,767,745,047.96
其中：营业成本	五、32	23,645,483,609.23	14,524,055,170.56
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、33	3,584,210,849.87	2,536,427,739.80
销售费用	五、34	802,836,864.37	590,781,469.25
管理费用	五、35	572,539,028.61	456,717,182.13
财务费用	五、36	-102,416,311.90	-66,172,903.74
资产减值损失	五、39	9,004,173.39	-274,063,610.04
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	五、37		-192,966.50
投资收益（损失以“－”号填列）	五、38	42,002,079.37	1,632,858.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、38	-15,010,072.97	218,170.32
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		7,424,461,491.66	5,220,302,444.90
加：营业外收入	五、40	30,206,790.23	194,737,769.42
减：营业外支出	五、41	50,093,632.03	35,992,751.97
其中：非流动资产处置损失		97,587.74	35,413.46
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		7,404,574,649.86	5,379,047,462.35
减：所得税费用	五、42	1,899,296,529.47	1,371,320,230.34
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		5,505,278,120.39	4,007,727,232.01
归属于母公司所有者的净利润		4,919,983,998.37	3,519,226,528.73
少数股东损益		585,294,122.02	488,500,703.28
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五、43	1.08	0.81
（二）稀释每股收益	五、43	1.08	0.81
七、其他综合收益	五、44	-32,292,473.99	-19,455,203.49
八、综合收益总额		5,472,985,646.40	3,988,272,028.52

归属于母公司所有者的综合收益总额		4,919,638,623.05	3,518,916,118.00
归属于少数股东的综合收益总额		553,347,023.35	469,355,910.52

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

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十一、4	1,744,936,609.99	3,113,919,107.80
减：营业成本	十一、4	1,101,659,334.08	1,729,868,119.33
营业税金及附加		123,020,874.29	342,489,798.01
销售费用		69,970,303.54	54,076,023.41
管理费用		69,310,577.68	101,205,951.42
财务费用		28,996,790.89	-29,884,766.99
资产减值损失		-1,506,260.06	-288,718,476.85
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			-192,966.50
投资收益（损失以“－”号填列）	十一、5	299,323,871.44	786,031,628.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-285,064.64	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		652,808,861.01	1,990,721,121.31
加：营业外收入		2,292,592.16	2,618,943.20
减：营业外支出		4,188,526.22	5,406,577.75
其中：非流动资产处置损失		43,733.99	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		650,912,926.95	1,987,933,486.76
减：所得税费用		91,637,456.96	308,424,566.33
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		559,275,469.99	1,679,508,920.43
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		559,275,469.99	1,679,508,920.43

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

2010 年 1—12 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		57,104,089,957.39	42,186,279,386.69
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、45	3,442,061,232.56	1,792,348,892.99
经营活动现金流入小计		60,546,151,189.95	43,978,628,279.68
购买商品、接受劳务支付的现金		74,348,822,489.74	39,065,836,797.66
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		635,821,703.55	404,956,263.64
支付的各项税费		6,703,791,689.52	4,621,427,321.27
支付其他与经营活动有关的现金	五、45	1,227,611,169.40	1,031,199,129.57
经营活动现金流出小计		82,916,047,052.21	45,123,419,512.14
经营活动产生的现金流量净额		-22,369,895,862.26	-1,144,791,232.46
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			1,729,512.36
取得投资收益收到的现金		2,901,748.66	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		285,069.19	121,098.10
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			20,411,261.53
投资活动现金流入小计		-9,399,793.86	22,475,435.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		66,439,986.09	37,695,012.74

投资支付的现金		710,888,638.90	368,690,919.94
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		1,070,620,400.68	19,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,847,949,025.67	425,385,932.68
投资活动产生的现金流量净额		-1,857,348,819.53	-402,910,497.41
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		330,631,290.00	7,889,839,184.14
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		330,631,290.00	74,489,200.00
取得借款收到的现金		46,315,755,333.87	17,373,973,499.72
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		46,646,386,623.87	25,263,812,683.86
偿还债务支付的现金		15,244,861,451.72	12,170,060,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,235,189,959.48	1,765,708,203.94
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		217,806,614.00	94,054,464.01
支付其他与筹资活动有关的现金	五、45	33,687,963.27	22,190,000.00
筹资活动现金流出小计		18,513,739,374.47	13,957,958,203.94
筹资活动产生的现金流量净额		28,132,647,249.40	11,305,854,479.92
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,868,986.24	-1,308.20
五、现金及现金等价物净增加额		3,903,533,581.37	9,758,151,441.85
加：期初现金及现金等价物余额		15,227,911,967.21	5,469,760,525.36
六、期末现金及现金等价物余额		19,131,445,548.58	15,227,911,967.21

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

2010 年 1—12 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		2,595,216,469.42	2,384,838,662.20
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		36,897,099,005.15	19,353,365,727.94
经营活动现金流入小计		39,492,315,474.57	21,738,204,390.14
购买商品、接受劳务支付的现金		3,776,915,871.34	3,219,373,160.42
支付给职工以及为职工支付的现金		58,430,204.57	71,651,786.89
支付的各项税费		387,531,747.64	557,703,135.24
支付其他与经营活动有关的现金		37,393,696,941.57	21,343,117,996.68
经营活动现金流出小计		41,616,574,765.12	25,191,846,079.23
经营活动产生的现金流量净额		-2,124,259,290.55	-3,453,641,689.09
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,600,000.00	1,729,512.36
取得投资收益收到的现金		284,828,190.56	514,126,563.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		286,428,190.56	515,856,075.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,267,157.82	7,395,162.49
投资支付的现金		729,388,638.90	324,275,474.51
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		773,400,000.00	364,500,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,508,055,796.72	696,170,637.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,221,627,606.16	-180,314,561.36
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			7,815,349,984.14
取得借款收到的现金		7,098,090,000.00	590,000,000.00
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		7,098,090,000.00	8,405,349,984.14
偿还债务支付的现金		1,100,000,000.00	2,243,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		775,133,210.68	729,382,426.30
支付其他与筹资活动有关的现金		23,478,149.13	21,500,000.00
筹资活动现金流出小计		1,898,611,359.81	2,993,882,426.30

筹资活动产生的现金流量净额		5,199,478,640.19	5,411,467,557.84
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		1,853,591,743.48	1,777,511,307.39
加：期初现金及现金等价物余额		2,664,085,741.96	886,574,434.57
六、期末现金及现金等价物余额		4,517,677,485.44	2,664,085,741.96

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

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	3,519,721,100.00	14,282,156,775.71			419,702,992.34		6,866,618,567.50	37,665.64	1,873,311,698.76	26,961,548,799.95
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	3,519,721,100.00	14,282,156,775.71			419,702,992.34		6,866,618,567.50	37,665.64	1,873,311,698.76	26,961,548,799.95
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	1,055,916,330.00	-1,002,529,813.77			55,927,547.00		4,512,084,341.37	-345,375.32	437,728,954.70	5,058,781,983.98
（一）净利润							4,919,983,998.37		585,294,122.02	5,505,278,120.39
（二）其他综合收益								-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	553,347,023.35	5,472,985,646.40
（三）所有者投入和减少资本		53,386,516.23							123,586,228.05	176,972,744.28
1．所有者投入资本		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		-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（或							-351,972,110.00		-239,204,296.70	-591,176,406.70

股东）的分配										
4．其他										
（五）所有者权益内部结转	1,055,916,330.00	-1,055,916,330.00								
1．资本公积转增资本（或股本）	1,055,916,330.00	-1,055,916,330.00								
2．盈余公积转增资本（或股本）										
3．盈余公积弥补亏损										
4．其他										
（六）专项储备										
1．本期提取										
2．本期使用										
（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	2,311,040,653.46	32,020,330,783.93

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	2,452,343,186.00	6,800,167,127.34			251,752,100.30		4,574,755,187.36	348,076.37	1,593,776,582.15	15,673,142,259.52
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	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）	1,067,377,914.00	7,481,989,648.37			167,950,892.04		2,291,863,380.14	-310,410.73	279,535,116.61	11,288,406,540.43
（一）净利润							3,519,226,528.73		488,500,703.28	4,007,727,232.01
（二）其他综合收益								-310,410.73	-19,144,792.76	-19,455,203.49
上述（一）和（二）小计							3,519,226,528.73	-310,410.73	469,355,910.52	3,988,272,028.52
（三）所有者投入和减少资本	331,674,958.00	7,481,989,648.37							-97,695,946.37	7,715,968,660.00
1.所有者投入资本	331,674,958.00	7,483,675,026.14							-97,695,946.37	7,717,654,037.77
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3．其他		-1,685,377.77								-1,685,377.77
（四）利润分配	735,702,956.00				167,950,892.04		-1,227,363,148.59		-92,124,847.54	-415,834,148.09
1．提取盈余公积					167,950,892.04		-167,950,892.04			
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		-92,124,847.54	-415,834,148.09
4．其他										
（五）所有者权益内部结转										

1.资本公积转增资本（或股本）										
2.盈余公积转增资本（或股本）										
3.盈余公积弥补亏损										
4．其他										
（六）专项储备										
1．本期提取										
2．本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	3,519,721,100.00	14,282,156,775.71			419,702,992.34		6,866,618,567.50	37,665.64	1,873,311,698.76	26,961,548,799.95

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

母公司所有者权益变动表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	3,519,721,100.00	14,267,332,423.09			419,702,992.34		1,640,931,641.38	19,847,688,156.81
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	3,519,721,100.00	14,267,332,423.09			419,702,992.34		1,640,931,641.38	19,847,688,156.81
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	1,055,916,330.00	-1,055,916,330.00			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（或股东）的分配							-351,972,110.00	-351,972,110.00
4．其他								
（五）所有者权益内部结转	1,055,916,330.00	-1,055,916,330.00						
1．资本公积转增资本（或股本）	1,055,916,330.00	-1,055,916,330.00						
2．盈余公积转增资本（或股本）								
3．盈余公积弥补亏损								
4．其他								
（六）专项储备								
1．本期提取								
2．本期使用								
（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

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,452,343,186.00	6,783,657,396.95			251,752,100.30		1,188,785,869.54	10,676,538,552.79
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	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）	1,067,377,914.00	7,483,675,026.14			167,950,892.04		452,145,771.84	9,171,149,604.02
（一）净利润							1,679,508,920.43	1,679,508,920.43
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							1,679,508,920.43	1,679,508,920.43
（三）所有者投入和减少资本	331,674,958.00	7,483,675,026.14						7,815,349,984.14
1．所有者投入资本	331,674,958.00	7,483,675,026.14						7,815,349,984.14
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				167,950,892.04		-1,227,363,148.59	-323,709,300.55
1．提取盈余公积					167,950,892.04		-167,950,892.04	
2.提取一般风险准备								
3．对所有者（或股东）的分配	735,702,956.00						-1,059,412,256.55	-323,709,300.55
4．其他								
（五）所有者权益内部结转								
1．资本公积转增资本（或股本）								
2．盈余公积转增资本（或股本）								
3．盈余公积弥补亏损								
4．其他								
（六）专项储备								
1．本期提取								
2．本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	3,519,721,100.00	14,267,332,423.09			419,702,992.34		1,640,931,641.38	19,847,688,156.81

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

9.3 本报告期无会计政策、会计估计的变更。

9.4 本报告期无前期会计差错更正。

9.5 企业合并及合并财务报表

9.5.1 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

单位:元 币种:人民币

名　　称	与公司主要业务往来	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)	50%	347,559,060.03	209,137,770.84
广州琶州项目部	80%	2,315,885,395.99	2,316,009,418.17

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，项目经理由本公司委派，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。

9.5.2 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

9.5.2.1 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

单位:元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润
中山祥誉	99,945,128.23	-54,871.77
佛山正高	9,742,243.58	-257,756.42
佛山恒信	19,988,355.45	-11,644.55
佛山恒顺	132,887,275.00	-44,725.00
保利增城	48,587,403.33	-1,412,596.67
北京保利营	6,018,279.16	-3,981,720.84
上海建昊	97,629,531.65	-2,370,468.35
上海建臻	48,413,992.53	-1,586,007.47
嘉善置业	9,731,284.35	-268,715.65
上海建衡	99,144,143.56	-855,856.44
保利南通	99,914,336.42	-85,663.58
上海建缜	999,830.15	-169.85
武汉金硚	19,979,191.51	-20,808.49
武汉林宇	120,062,964.63	-107,725.37
武汉林海	49,597,081.67	-402,918.33
青岛恒利	99,343,500.00	
成都富通	99,469,264.89	-530,735.11
成都保华	99,966,909.39	-33,090.61
保利德阳	99,993,117.50	-6,882.50
成都保丰	100,010,795.79	10,795.79
杭州建嘉	99,962,395.09	-37,604.91
浙江物业	4,993,576.22	-6,423.78
天津物业	186,580.07	-313,419.93
青岛广成	207,454,055.52	-951,444.48

青岛广惠	99,435,546.56	-564,453.44
长春东朗	2,897,808.62	-7,086,282.28
保利常州	20,000,000.00	
江苏宁祥	20,000,000.00	
宁远无锡	14,692,955.44	-5,307,044.56
保利连云港	19,657,353.58	-342,646.42
保利营口	49,410,481.28	-589,518.72
保利东莞	49,954,523.47	-45,476.53
广州琶州项目部	-124,022.18	-124,022.18
东莞投资	99,957,700.00	-42,300.00
保利海陵岛	49,499,354.96	-500,645.04
保利江西	313,365,547.11	-5,163,554.01
阳江物业	448,756.73	-551,243.27
长春保利	50,000,000.00	
沈阳万怡	205,508,161.43	-5,649,623.75
湖南华源	-16,076,127.78	479,764.57
成都保新	99,879,174.15	-120,825.85
重工监理	9,040,667.51	2,122,856.77

9.5.2.2 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

单位:元 币种:人民币

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
广州富利建筑设计有限公司		11,059.22
广州保利会展服务有限公司		-407,213.90
沈阳恒桥投资咨询有限公司		
沈阳恒湖投资咨询有限公司		
青岛保利舒斯贝尔置业有限公司		
广州保利康桥项目		135,823.20

9.5.3 本期发生的非同一控制下企业合并

单位:元 币种:人民币

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
重工监理	50,939.26	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
保利江西	7,660,000.00	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
成都富通	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
湖南华源	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
沈阳万怡	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
成都保新	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

9.5.4 本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

子公司	出售日	损益确认方法
青岛保利舒斯贝尔置业有限公司	2010 年 1 月 4 日	出售过程未发生损益

9.5.5 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 0.8509 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。