保利房地产(集团)股份有限公司 2008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 本公司不存在大股东占用资金情况。

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

§2 公司基本情况

2.1 公司基本情况简介

股票简称	保利地产	
股票代码	600048	
股票上市交易所	上海证券交易所	
	公司董事会秘书情况	公司证券事务代表情况
姓名	岳勇坚	黄海
联系地址	广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 32 层董秘办公室	
电话	020-89898833	
传真	020-89898666	
电子信箱	stock@polycn.com	

2.2.1 主要财务数据和指标:

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	47,617,783,924.42	40,894,664,218.50	16.44
所有者权益(或股东权益)	12,873,424,075.29	11,925,244,150.07	7.95
每股净资产(元)	5.25	4.86	8.02
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业利润	1,648,087,950.96	501,407,567.53	228.69
利润总额	1,829,644,973.51	501,366,960.17	264.93
净利润	1,034,011,936.73	277,827,854.27	272.18
扣除非经常性损益后的净利润	899,306,660.08	277,855,061.20	223.66
基本每股收益(元)	0.42	0.13	223.08
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.37	0.13	184.62
稀释每股收益(元)	0.42	0.13	223.08
净资产收益率(%)	8.03	7.14	增加 0.89 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-6,447,708,428.67	-551,699,341.35	-1,068.70
每股经营活动产生的现金流量净额	-2.63	-0.50	-426.00

注:上年同期每股收益按《企业会计准则第 34 号—每股收益》的规定进行重新列报。

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	年初至报告期期末金额
非流动资产处置损益	9,382.29
企业合并的合并成本小于合并时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值产生的损益	131,594,313.49
除上述各项之外的其他营业外收支净额	4,564,071.14
前述非经常性损益应扣除的少数股东损益	-1,462,490.27
合计	134,705,276.65

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	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	600,459,044	48.97	600,459,044	600,459,044	1,200,918,088	48.97
3、其他内资持股	99,770,478	8.14	99,770,478	99,770,478	199,540,956	8.14
其中:境内非国有法人持股	60,770,478	4.96	60,770,478	60,770,478	121,540,956	4.96
境内自然人持股	39,000,000	3.18	39,000,000	39,000,000	78,000,000	3.18
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	700,229,522	57.11	700,229,522	700,229,522	1,400,459,044	57.11
二、无限售条件流通股份						
1、人民币普通股	525,942,071	42.89	525,942,071	525,942,071	1,051,884,142	42.89
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	525,942,071	42.89	525,942,071	525,942,071	1,051,884,142	42.89
三、股份总数	1,226,171,593	100.00	1,226,171,593	1,226,171,593	2,452,343,186	100.00

3.2 股东情况

3.2.1 股东数量和持股情况

单位:股

报告期末股东总数	96,009 户				
前十名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
保利南方集团有限公司	国有法人	48.97	1,200,918,088	1,200,918,088	0
广东华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	8.65	212,051,934	121,540,956	质押 67,130,000
张克强	境内自然人	2.50	61,243,402	36,000,000	质押 6,000,000
中国工商银行-广发聚丰股票型证券投资基金	其他	2.14	52,539,700	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	1.70	41,734,113	0	0
中国工商银行-广发稳健增长证券投资基金	其他	0.98	24,050,000	0	0
中国工商银行-广发大盘成长混合型证券投资基金	其他	0.79	19,257,937	0	0
交通银行-易方达 50 指数证券投资基金	其他	0.78	19,019,776	0	0
上海浦东发展银行-嘉实优质企业股票型开放式证券投资基金	其他	0.65	16,000,000	0	0
交通银行-博时新兴成长股票型证券投资基金	其他	0.57	14,086,088	0	0

前十名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
广东华美国际投资集团有限公司	90,510,978	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	52,539,700	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	41,734,113	人民币普通股
张克强	25,243,402	人民币普通股
中国工商银行-广发稳健增长证券投资基金	24,050,000	人民币普通股
中国工商银行-广发大盘成长混合型证券投资基金	19,257,937	人民币普通股
交通银行-易方达 50 指数证券投资基金	19,019,776	人民币普通股
上海浦东发展银行-嘉实优质企业股票型开放式证券投资基金	16,000,000	人民币普通股
交通银行-博时新兴成长股票型证券投资基金	14,086,088	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	13,851,582	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	本公司第三大股东张克强持有本公司第二大股东广东华美 90%的股权;中国工商银行-广发聚丰股票型证券投资基金、中国工商银行-广发策略优选混合型证券投资基金、中国工商银行-广发稳健增长证券投资基金、中国工商银行-广发大盘成长混合型证券投资基金同为广发基金管理有限公司管理的基金;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

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	4,840,000	4,840,000	0	9,680,000	注 1
王小朝	董事	3,120,000	3,120,000	0	6,240,000	注 1
张振高	董事	0	0	0	0	
张玲	董事	1,957,852	1,957,852	0	3,915,704	注 1
宋广菊	董事兼总经理	3,450,000	3,450,000	0	6,900,000	注 1
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	2,330,000	2,330,000	0	4,660,000	注 1
陈宜	监事	0	0	0	0	
黎家河	监事	11,000	11,000	0	22,000	注 1
朱铭新	副总经理	0	0	0	0	
刘平	副总经理	2,386,350	2,386,350	0	4,772,700	注 1
余英	副总经理	0	0	0	0	
杨小虎	副总经理	2,421,600	2,421,600	0	4,843,200	注 1
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	2,241,000	2,241,000	0	4,482,000	注 1
彭碧宏	财务总监	-	-	-	0	注 3
岳勇坚	董事会秘书	0	1,200	0	1,200	注 1、注 2
胡在新	营销总监	0	0	0	0	

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:公司高级管理人员彭碧宏先生自 2008 年 5 月 6 日担任公司财务总监起未持有公司股票。

§5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析

1、宏观经济形势分析

去年以来为有效抑制宏观经济过热和物价过快上涨,国家加强了宏观调控力度。公司董事会认为,针对房地产行业出台的系列调控政策,只是本轮针对宏观经济调控政策的一个组成部分,其目的仍是为了抑制房价过快上涨,促进房地产行业的健康规范发展。尽管今年以来宏观经济增速有所回落,但仍处在平稳较快增长的阶段。公司董事会认为城市化进程不断加快、城市人口不断增加和居民可支配收入水平不断提高,中国土地供将持续偏紧等支持房地产行业快速发展的根本因素未发生任何改变,房地产行业中长期始终看好。

但是自去年二季度以来,部分城市房价非理性快速上涨,明显违反了市场经济内在规律。在国家宏观调控政策的引导下,行业短期将面临调整,回归理性,行业将具备更为健康的发展基础。

本轮针对房地产的调控,主要通过信贷、财税和行业政策三方面进行调控,具体包括:控制信贷规模,增加房地产企业的融资难度,抑制固定资产投资过热;严格税费征收,增加交易成本,抑制投资投机性需求;改善产品结构,增加保障性住房供应,满足社会大众的基本居住需求。

但是本次调控中,不同区域、不同产品、不同企业受到的影响是不同的。从区域来讲,去年在短时间内房价出现非理性快速上涨的珠三角地区受到影响较大,其他区域受影响较小;从产品来讲,对投资型产品影响较大,对自住型和稀缺资源型产品影响较小;从企业来讲,资金状况良好、专业化程度高的企业受影响较小,资金链紧张、专业化程度低的企业受影响较大。

2、公司在报告期内的经营业绩

今年以来,公司积极应对市场调整带来的影响,充分利用企业的综合实力从调整中获得了更多的发展机遇,取得了较好的经营业绩:

(1)报告期内,公司实现营业收入和净利润分别为 53.81 亿元和 10.34 亿元,比上年同期分别增长 156.40%和 272.18%。房地产销售结转面积 65.75 万平方米,结转收入 52.22 亿元,已售未结转面积达 144.6 万平方米,金额计 130 亿元。

(2)报告期内,公司实现房地产销售面积 131.4 万平方米,销售金额 107 亿元,完成年度计划的 44.6%,比去年同期分别增长 39.4%和 34.5%。

(3)截止目前,公司共有在建拟建项目 61 个,占地总面积 1287 万平方米,规划总建筑面积 2402 万平方米。报告期内,房地产新开工面积 278 万平方米,竣工面积 44 万平方米,完成年度计划的 44.1%和 12.6%。

(4)报告期内,公司新拓展项目 8 个,占地面积 203 万平方米,规划建筑面积 412 万平方米。截止至 2008 年 6 月 30 日,公司拥有可结转资源超过 1800 万平方米。

(5)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企业研究所、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组成的“中国房地产 TOP10 研究组”发布的《2008 中国房地产上市公司 TOP10 研究成果》中,公司位列房地产上市公司综合实力第二名,房地产上市公司经营规模第二名,房地产上市公司投资价值第二名。在中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行和中国民生银行联合发布的第七届(2008 年度)广东地产资信 20 强名单中,公司位于名单的榜首。

3、公司优势及风险分析

(1)公司的主要优势有:

卓越的战略能力。中国的城市化进程伴随着城市人口向大中城市的高度集中,而面向自住性需求的普通住宅是最具备增长潜力的细分市场。公司准确地把握了影响房地产市场的两大根本因素,成功地完成了全国化战略布局。其一,保利地产目前已经进入全国 18 个大中城市,基本覆盖了所有重点经济中心城市,且 80%以上的项目资源集中于经济附加值高、市场空间广阔的一线城市。其二,保利地产超过 85%的项目为普通住宅,保证了公司快速周转的销售策略的顺利实施,同时公司拥有的低密度住宅和商业地产是有高附加值的市场稀缺产品,将为公司带来可观的经济效益。

持续的发展能力。其一公司拥有充足的可结算资源:截止目前,不包括留存商业地产,公司可结算资源超过 1800 万平方米,这些结算资源具备很好的盈利能力。其二,公司拥有持续的拓展能力:通过自身的品牌优势和敏锐的商业触角,充分利用政府资源优势和保利集团的文化资源,保利地产在项目拓展中拥有独特而持续的优势。其三公司的商业地产业务将成为未来新的增长动力:公司目前商业地产已经初具规模,主要在广州区域拥有包括写字楼、会展、商业和五星级酒店等业态的商业地产,项目总面积超过 120 万平方米,预期将来为公司带来稳定的租金收入。

专业的开发能力。扁平的管理架构实现了高效的决策,集团化的管理在保证技术、管理支持和内部控制的同时,又充分发挥了各地区的积极性;专业的开发能力确保了快速的开发,项目开发从拿地到销售平均仅需一年时间;通过加大主要部件的集团采购,有效控制成本。电梯、空调、厨卫等主要部品均比市场平均采购价有一定下浮;强大的执行力和忠诚度,乐于奉献的企业氛围形成保利地产独特的企业文化。

成功的品牌战略。保利地产是较早实施全国品牌化管理的企业,2002 年明确提出“打造中国地产长城”的品牌愿景,树立诚信可靠的企业形象,提出了以客户为导向的“和谐生活、自然舒适”的品牌主张,致力于构造人与人、人与自然、自然与建筑的和谐共生。多年的努力使保利地产品牌驱动力正在成为公司核心竞争优势之一,拥有较高的客户忠诚度和明显的品牌溢价,综合实力蝉联国有房企榜首。2007 年保利地产品牌价值达 45.72 亿元,在中国质量协会和全国用户委员会开展的年度全国住宅用户满意度测评中,保利地产综合评比居全国第二。

(2)公司面临的主要挑战

随着房地产市场由卖方市场向买方市场转变,必须始终保持产品有极好的性价比和极高的竞争力,公司需继续提高产品质素,提高管理水平,提高开发效益。

(3)面临的主要风险

宏观调控的风险:如国家为抑制物价过快上涨而出台更为严厉的宏观调控措施,将影响行业信心,抑制消费者需求,最终影响行业发展。

成本上涨的风险:随着通货膨胀的持续,建筑材料、人工、机械费用不断上涨,公司将面临开发成本增加的风险。公司将通过继续推行集团采购、改变结算方式、严格费用控制等方式规避成本上涨风险。

市场调整的风险:在国际与国内经济形势不确定和宏观调控持续的情况下,房地产市场的调整可能仍将持续一段时间,公司将面临一定的销售压力。

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
其他应收款	28,888.29	134,483.74	-105,595.45	-78.52	本期北京政泉不再纳入公司的合并范围
存货	3,686,982.59	2,808,436.53	878,546.06	31.28	本期增加房地产项目投入及项目拓展所致
应交税费	-31,907.64	-23,300.74	-8,606.90	-36.94	本期预收房款金额较多,使预交营业税及土地增值税增加所致
短期借款	40,487.28	61,810.92	-21,323.64	-34.50	本期短期借款、长期借款及一年内到期的非流动负债增加了 598,404.36 万元,主要系公司业务规模大幅增长,相应增加了借款规模所致。
一年内到期的非流动负债	366,194.00	250,136.00	116,058.00	46.40	
长期借款	1,407,485.00	903,815.00	503,670.00	55.73	
递延所得税负债	15,207.38	10,863.85	4,343.53	39.98	本公司收购的公司其资产负债计税基础与公允价值之间的差异计提递延所得税负债所致。
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	538,133.06	209,883.20	328,249.86	156.40	本年房地产销售结转增加
营业成本	285,725.34	126,345.20	159,380.14	126.15	收入结转增加,相应成本增加所致。
营业税金及附加	60,098.70	21,917.61	38,181.09	174.20	本期收入增长,相应的营业税及土地增值税增长所致。
销售费用	19,999.91	10,271.61	9,728.30	94.71	在售楼盘数量增加。
管理费用	18,400.36	9,511.52	8,888.84	93.45	公司规模扩大,合并范围内子公司增加较多所致。
营业外收入	18,243.81	61.36	18,182.45	29,632.42	本期非同一控制下企业合并的合并成本小于合并时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值产生的营业外收入较大所致。
所得税费用	39,455.75	20,301.94	19,153.81	94.34	本期利润增长所致。
净利润	103,401.19	27,782.79	75,618.40	272.18	本期利润增长所致。

(2)现金流量比较情况 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
经营活动产生的现金流量净额	-644,770.84	-55,169.93	-589,600.91	-1,068.70	项目建设和拓展项目
投资活动产生的现金流量净额	-5,504.71	8,470.60	-13,975.31	-164.99	投资活动现金流入减少
筹资活动产生的现金流量净额	549,497.62	127,439.68	422,057.94	331.18	银行借款增加

(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	122,634,517.60	占采购总额比重	26.64%
前五名销售客户销售金额合计	73,575,130.00	占销售总额比重	1.37%

(4)主要控股公司的经营情况及业绩 单位:元 币种:人民币

公司名称(均包含下属项目公司)	主要产品或服务	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
保利华南实业有限公司	南海保利水城	房地产开发销售	100,000,000.00	3,441,851,273.28	490,281,763.66	419,297,361.36
保利广州房地产开发有限公司	广州保利心语、保利康桥		20,000,000.00	2,761,993,017.69	324,552,414.45	258,649,713.70
保利(重庆)投资实业有限公司	重庆保利香槟花园、保利花园		100,000,000.00	3,621,517,801.05	507,990,897.30	128,950,196.36

5、公司 2008 年上半年房地产项目(在建、拟建)汇总表(见半年报全文)

5.2 主营业务分行业、分产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	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(%)
分行业						
房地产	5,221,976,360.35	2,819,358,767.04	46.01	165.15	137.47	增加 6.29 个百分点
其他	158,400,311.34	37,859,111.94	76.10	24.80	-50.32	增加 36.15 个百分点

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

5.3 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年同期增减(%)	上年营业收入
中国广州	1,435,552,928.15	10.27	1,301,825,741.00
中国佛山	1,544,819,895.00		
中国长沙	127,988,466.09	1,072.66	10,914,333.00
中国武汉	93,665,210.60	3,546.07	2,568,933.00
中国沈阳	362,069,345.37	113.78	169,363,344.00
中国北京	199,871,646.55	-10.42	223,117,791.00
中国重庆	618,924,340.80	141.56	256,217,732.80
中国上海	632,004,615.98	11,542.23	5,428,554.79
中国包头	245,991,792.30		
中国南昌	119,488,430.85		
合计	5,380,376,671.69	173.19	1,969,436,429.59

5.4 参股公司经营情况(适用投资收益占净利润 10%以上的情况)

□适用 √不适用

5.5 主营业务及其结构与上年度发生重大变化的原因说明

□适用 √不适用

5.6 主营业务盈利能力(毛利率)与上年度相比发生重大变化的原因说明

□适用 √不适用

5.7 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

5.8 募集资金使用情况

5.8.1 募集资金运用

√适用 □不适用

公司于 2007 年通过增发募集资金 681,469.38 万元,已累计使用 681,469.38 万元,其中本年度使用 30,579.02 万元,截至报告期,募集资金已全部使用完毕。

公司经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]202 号文批准,于 2007 年 8 月 1 日向社会公开发行人民币普通股 126,171,593 股,每股面值 1 元,每股发行价格人民币 55.48 元,共计募集资金人民币 6,999,999,979.64 元,扣除发行费用人民币 185,306,171.09 元,实际募集资金人民币 6,814,693,808.55 元。该募集资金已于 2007 年 8 月 7 日全部到位,并由深圳大华天诚会计师事务所有限公司出具深华(2007)验字 904 号验资报告。

承诺项目使用情况

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	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
广州保利西子湾	45,000.00	否	45,000.00	12,987	0	是	
广州保利香雪山	90,000.00	否	90,000.00	22,722	0	是	
广州保利世贸中心	60,000.00	否	60,000.00		0	是	
南海保利花园	60,000.00	否	60,000.00	23,776	0	是	
北京保利香槟花园	25,000.00	否	25,000.00	5,593	0	是	
上海海上五月花	80,000.00	否	80,000.00	25,421	0	是	
武汉保利心语花园	80,000.00	否	80,000.00	29,888	0	是	
沈阳保利上林湾	30,000.00	否	30,000.00	18,205	0	是	
重庆保利香槟花园二期	30,000.00	否	30,000.00	9,914	7,326	是	
补充流动资金	181,469.38	否	181,469.38				
合计	681,469.38	/	681,469.38			/	/

由于房地产项目开发周期较长,大部分募投项目尚未进入交楼阶段,因此截至报告期,除重庆香槟花园二期项目实现净利润 7,326 万元外,其他项目未能在公司会计报表中反映对应的收入和利润。但各募投项目均按照预定计划逐步实施开发建设,目前大部分项目已取得了良好的销售业绩。截至报告期,销售情况如下:南海保利花园项目实现销售 111,054 万元、北京保利香槟花园项目实现销售 65,283 万元、上海海上五月花项目实现销售 104,661 万元、武汉保利心语花园项目实现销售 70,481 万元、沈阳上林湾项目实现销售 33,821 万元、重庆保利香槟花园二期实现销售 56,946 万元。

5.8.2 资金变更项目情况

□适用 √不适用

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 重大诉讼仲裁事项

□适用 √不适用

6.2 收购、出售资产及资产重组

6.2.1 收购资产

□适用 √不适用

6.2.2 出售或置出资产

□适用 √不适用

6.2.3 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

6.3 非经营性关联债权债务往来

√□适用 □不适用

单位:万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
中国保利集团公司	0	0	19,399.26	71,752.11
保利南方集团有限公司	0	0	-20,115.07	59,845.15
上海三利实业有限公司	0	0	-434.88	3,925.16
合计	0	0	-1,150.69	135,522.42

其中: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,余额 0 万元。

6.4 担保情况

√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	0
报告期末担保余额合计	0
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对控股子公司担保发生额合计	3,336,833,600.00
报告期末对控股子公司担保余额合计	10,443,812,800.00
公司担保总额(包括对控股子公司的担保)	
担保总额	10,443,812,800.00
担保总额占公司净资产的比例	81.13
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额	
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	10,380,812,800.00
担保总额超过净资产 50%部分的金额	4,007,100,762.36
上述三项担保金额合计	10,443,812,800.00

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 57,601.41 万元,截止至 2008 年 6 月 30 日累计银行按揭担保余额为 420,273.19 万元。

6.5 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

6.5.1 证券投资情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

序号	证券代码	简称	期末持有数量(股)	初始投资金额	期末账面值	期初账面值	会计核算科目
1	000601	韶能股份	261,360	528,387.10	1,003,622.4	1,873,951.2	交易性金融资产
合计			-	528,387.10	1,003,622.4	1,873,951.2	-

6.5.2 持有非上市金融企业股权情况

√适用 □不适用

持有对象名称	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)
保利财务有限公司	35,000,000		10	35,000,000
合计	35,000,000		-	35,000,000

6.5.3 其他重大事项的说明

□适用 √不适用

6.5.4 公司持股 5%以上股东 2008 年追加股份限售承诺的情况

□适用 √不适用

§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

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

报告截止日:2008 年 06 月 30 日

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	5.1	3,618,213,174.18	4,625,992,464.50
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	5.2	1,003,622.40	1,873,951.20
应收票据			
应收账款	5.3	190,687,764.25	175,251,336.71
预付款项	5.4	6,352,630,488.94	6,389,810,524.03
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	3,564.00	3,564.00
其他应收款	5.6	288,882,897.40	1,344,837,446.65
买入返售金融资产			
存货	5.7	36,869,825,949.39	28,084,365,256.05
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		47,321,247,460.56	40,622,134,543.14
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	45,751,229.53	10,751,229.53
投资性房地产	5.9	69,156,271.62	65,783,305.97
固定资产	5.10	137,025,100.12	141,181,359.48
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		1,202,670.55	1,040,165.21
开发支出			
商誉	5.11	2,667,154.60	2,667,154.60
长期待摊费用	5.12	9,010,343.56	11,019,037.05
递延所得税资产	5.13	31,723,693.88	40,087,423.52
其他非流动资产			
非流动资产合计		296,536,463.86	272,529,675.36
资产总计		47,617,783,924.42	40,894,664,218.50
流动负债:			
短期借款	5.15	404,872,800.00	618,109,200.00
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	5.16	8,835,609.60	
应付账款	5.17	1,211,234,933.52	1,113,131,987.52
预收款项	5.18	10,644,423,300.74	10,939,855,351.73
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	5.19	19,658,002.55	10,712,411.54
应交税费	5.20	-319,076,434.49	-233,007,448.13
应付利息			
应付股利			
其他应付款	5.21	3,569,604,854.04	3,960,039,540.86
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	3,661,940,000.00	2,501,360,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		19,201,493,065.96	18,910,201,043.52
非流动负债:			
长期借款	5.23	14,074,850,000.00	9,038,150,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债	5.24	2,950,229.03	3,205,405.16
递延所得税负债	5.25	152,073,806.49	108,638,515.81
其他非流动负债			
非流动负债合计		14,229,874,035.52	9,149,993,920.97
负债合计		33,431,367,101.48	28,060,194,964.49
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	5.26	2,452,343,186.00	1,226,171,593.00
资本公积	5.27	6,799,423,047.50	8,025,594,640.50
减:库存股			
盈余公积	5.28	208,477,780.81	208,477,780.81
一般风险准备			
未分配利润	5.29	3,413,180,060.98	2,465,000,135.76
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		12,873,424,075.29	11,925,244,150.07
少数股东权益		1,312,992,747.65	909,225,103.94
所有者权益合计		14,186,416,822.94	12,834,469,254.01
负债和所有者总计		47,617,783,924.42	40,894,664,218.50

法定代表人:李彬海 主管会计工作负责人:宋广菊 会计机构负责人:彭碧宏

母公司资产负债表

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

报告截止日:2008 年 06 月 30 日

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		352,963,735.17	524,999,732.24
交易性金融资产		1,003,622.40	1,873,951.20
应收票据			
应收账款	6.1	39,072,261.51	63,223,117.81
预付款项		415,115,072.50	1,473,831,630.90
应收利息			
应收股利		3,564.00	13,503,564.00
其他应收款	6.2	11,301,052,097.09	10,178,200,595.31
存货		7,196,313,604.38	4,876,486,831.52
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		19,305,523,957.05	17,132,119,422.98
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	2,495,667,107.25	2,083,928,700.69
投资性房地产		61,191,864.09	62,313,751.17
固定资产		12,544,214.73	12,773,079.23
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		714,778.66	595,191.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			1,978,429.55
递延所得税资产		3,941,642.38	4,524,609.00
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,574,059,607.11	2,166,113,760.64
资产总计		21,879,583,564.16	19,298,233,183.62
流动负债:			
短期借款			23,500,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		418,833,000.04	448,885,707.55
预收款项		1,677,339,510.07	496,875,866.68
应付职工薪酬		3,470,112.41	3,253,545.92
应交税费		-97,964,132.19	-19,763,769.32
应付利息			
应付股利			
其他应付款		6,467,596,341.02	4,785,425,087.00
一年内到期的非流动负债		881,700,000.00	480,300,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		9,350,974,831.35	6,218,476,437.83
非流动负债:			
长期借款		2,141,000,000.00	2,746,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债		2,097,799.16	2,097,799.16
递延所得税负债		1,602,096.72	2,031,577.20
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,144,699,895.88	2,750,129,376.36
负债合计		11,495,674,727.23	8,968,605,814.19
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)		2,452,343,186.00	1,226,171,593.00
资本公积		6,783,657,396.95	8,009,828,989.95
减:库存股			
盈余公积		208,477,780.81	208,477,780.81
未分配利润		939,430,473.17	885,149,005.67
所有者权益(或股东权益)合计		10,383,908,836.93	10,329,627,369.43
负债和所有者(或股东权益)合计		21,879,583,564.16	19,298,233,183.62

法定代表人:李彬海 主管会计工作负责人:宋广菊 会计机构负责人:彭碧宏

合并利润表

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	5.30	5,381,330,585.12	2,098,832,042.69
其中:营业收入	5.30	5,381,330,585.12	2,098,832,042.69
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	5.30	3,826,286,297.74	1,678,644,254.72
其中:营业成本	5.30	2,857,253,434.50	1,263,452,023.78
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	600,986,974.36	219,176,084.92
销售费用		199,999,148.42	102,716,111.00
管理费用		184,003,560.27	95,115,239.29
财务费用		-15,915,779.19	-1,111,692.98
资产减值损失	5.32	-41,040.62	-703,511.29
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	5.33	-870,328.80	532,224.00
投资收益(损失以“-”号填列)	5.34	93,913,992.38	80,687,555.56
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)		1,648,087,950.96	501,407,567.53
加:营业外收入	5.35	182,438,138.93	613,605.73
减:营业外支出	5.36	881,116.38	654,213.09
其中:非流动资产处置净损失			
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		1,829,644,973.51	501,366,960.17
减:所得税费用	5.37	394,557,514.59	203,019,361.45
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		1,435,087,458.92	298,347,598.72
归属于母公司所有者的净利润		1,034,011,936.73	277,827,854.27
少数股东损益		401,075,522.19	20,519,744.45
六、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)		0.42	0.13
(二)稀释每股收益(元/股)		0.42	0.13

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为:0 元。

法定代表人:李彬海 主管会计工作负责人:宋广菊 会计机构负责人:彭碧宏

母公司利润表

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	6.5	327,856,493.42	1,110,014,658.00
减:营业成本	6.5	162,357,635.33	641,421,065.40
营业税金及附加		48,978,838.33	131,371,266.95
销售费用		32,682,200.56	22,278,578.50
管理费用		43,837,438.04	25,935,759.68
财务费用		834,249.41	1,101,702.15
资产减值损失		-2,665,962.76	910,913.47
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		-870,328.80	532,224.00
投资收益(损失以“-”号填列)		108,750,000.00	
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		149,711,765.71	287,527,595.85
加:营业外收入		1,124,434.43	147,552.00
减:营业外支出		112,727.95	498,357.80
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)		150,723,472.19	287,176,790.05
减:所得税费用		10,609,993.18	96,547,056.41
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		140,113,479.01	190,629,733.64

法定代表人:李彬海 主管会计工作负责人:宋广菊 会计机构负责人:彭碧宏

合并现金流量表

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		7,077,664,282.24	4,631,071,423.35
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	615,293,251.12	462,249,138.92
经营活动现金流入小计		7,692,957,533.36	5,093,320,562.27
购买商品、接受劳务支付的现金		11,905,337,033.75	4,512,707,527.89
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		174,602,977.49	93,540,276.54
支付的各项税费		1,376,966,693.72	670,328,795.44
支付其他与经营活动有关的现金	5.39	683,759,257.07	368,443,303.75
经营活动现金流出小计		14,140,665,962.03	5,645,019,903.62
经营活动产生的现金流量净额		-6,447,708,428.67	-551,699,341.35
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
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		128,510.00	27,000.00
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	5.40	22,719,178.54	
投资活动现金流入小计		22,847,688.54	135,574,929.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		16,081,100.33	8,568,942.86

(下转 C21 版)

证券代码:600048 证券简称:保利地产 公告编号:2008-034

保利房地产(集团)股份有限公司 2008 年第 7 次临时董事会决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

保利房地产(集团)股份有限公司(以下称“公司”)于二〇〇八年七月二十二日以传真表决方式召开 2008 年第 7 次临时董事会,应参加表决董事 8 人,实际参加表决董事 8 人,符合《公司法》及《公司章程》的有关规定,董事会审议通过了如下决议:

一、董事会以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权通过《关于 2008 年半年度报告及摘要的议案》。

2008 年半年度报告全文及摘要详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

二、董事会以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权通过《关于不存在大股东资金占用情况的说明议案》。

截止 2008 年 6 月 30 日,公司不存在大股东及其关联方占用公司资金情况。

三、董事会以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权通过《关于公司治理整改情况的说明议案》。

公司治理整改情况的说明全文详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

特此公告。

保利房地产(集团)股份有限公司
董事会
二〇〇八年七月二十五日