



保利房地产（集团）股份有限公司

600048

2007 年第三季度报告

二零零七年十月

目录

§ 1 重要提示.....	1
§ 2 公司基本情况简介	1
§ 3 重要事项	2
§ 4 附录	4

§1 重要提示

- 1.1 本公司董事会、监事会及其董事、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。
- 1.2 公司全体董事出席董事会会议。
- 1.3 大信会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 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：保证本季度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况简介

2.1 主要会计数据及财务指标

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(元)	37,006,136,107.50	16,500,663,810.41	124.27
股东权益(不含少数股东权益)(元)	10,990,827,903.36	3,630,737,786.33	202.72
每股净资产(元)	8.96 (注1)	6.60 (注2)	35.76
	年初至报告期期末 (1-9月)		比上年同期 增减(%)
经营活动产生的现金流量净额(元)	-4,876,088,940.31		-83.09
每股经营活动产生的现金流量净(元)	-3.98 (注1)		17.77
	报告期 (7-9月)	年初至报告期期末 (1-9月)	本报告期比 上年同期增 减(%) (1-9月)
净利润(元)	284,447,345.68	562,275,199.95	83.27
基本每股收益(元)	0.25 (注3)	0.50 (注4)	61.29
扣除非经常性损益后基本每股收益 (元)	-	0.51 (注4)	-
稀释每股收益(元)	0.25 (注3)	0.50 (注4)	61.29
净资产收益率(%)	2.59	5.12	减少4.25个 百分点
扣除非经常性损益后的净资产收益率 (%)	2.60	5.13	减少4.29个 百分点
非经常性损益项目		年初至报告期期末金额(1-9月)(元)	
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		-1,592,653.34	
前述非经常性损益应扣除的所得税费用		228,441.26	
前述非经常性损益应扣除的少数股东损益		240,992.35	
合计		-1,107,418.93	

注1：按期末股数 1,226,171,593 股计算；

注2：按去年9月底股数 550,000,000 股计算；

注3：按本年7-9月加权平均股数 1,142,057,197.67 股计算；

注4：按本年1-9月加权平均股数 1,114,019,065.89 股计算。

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件流通股股东持股表

单位：股

报告期末股东总数（户）	28,825	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称(全称)	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
广东华美国际投资集团有限公司	54,381,522	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	24,278,360	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	17,270,000	人民币普通股
中国工商银行－广发稳健增长证券投资基金	14,836,566	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	13,128,000	人民币普通股
张克强	12,616,251	人民币普通股
中国建设银行－银华核心价值优选股票型证券投资基金	10,366,393	人民币普通股
交通银行－易方达 50 指数证券投资基金	9,309,888	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	9,280,933	人民币普通股
中国工商银行－汇添富均衡增长股票型证券投资基金	8,163,061	人民币普通股

2.3 公司第三季度简要经营情况

报告期内公司共有在建拟建项目 49 个，总占地面积 977 万平方米，规划总面积 1637 万平方米。报告期内，公司继续加大了项目拓展力度，新拓展项目 9 个，占地面积 194.59 万平方米，规划建筑面积 329.46 万平方米。截止至 2007 年 9 月 30 日，公司土地储备面积 1003 万平方米。

今年第三季度公司新开工面积 181 万平方米，竣工面积 20.83 万平方米；今年 1-9 月份在建面积 589 万平方米，比上年同期增长 60%。报告期内，公司实现营业收入和净利润分别为 18.10 亿元和 2.84 亿元，比上年同期分别增长 95.26% 和 239.61%。报告期内公司继续保持了良好的销售形势，实现认购额 40.46 亿元，比上年同期增长 44.77 %。

§3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√适用 □不适用

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	3,700,613.61	1,650,066.38	2,050,547.23	124.27	业务规模扩大
货币资金	767,254.19	92,046.99	675,207.20	733.55	预收房款增加及本期增发新股所致
预付账款	611,594.20	290,857.61	320,736.59	110.27	加大项目拓展,主要是预付土地款增加
存货	2,175,924.98	1,126,479.22	1,049,445.76	93.16	加大项目投入和项目拓展,经营规模扩大
长期股权投资	1,075.12	14,605.03	-13,529.91	-92.64	收回广州丰兴广场项目投资成本
投资性房地产	7,291.81	4,388.68	2,903.13	66.15	部分物业用于出租,转入投资性房地产

固定资产	5,803.96	4,151.10	1,652.86	39.82	经营规模扩大,购置固定资产
应付账款	98,256.99	21,789.77	76,467.22	350.93	开发楼盘增多,相应的应付工程款增加
预收款项	1,045,136.04	492,238.04	552,898.00	112.32	预售楼盘和销售回笼增加
应交税费	-38,453.97	-3,689.96	-34,764.01	-942.12	可售项目预收房款大幅增加,预缴税金增加
其他应付款	381,630.51	246,501.36	135,129.15	54.82	股东对等投入、诚意金、往来款等增加
一年内到期的非流动负债	177,325.00	61,606.00	115,719.00	187.84	一年内到期的长期借款增加
长期借款	818,864.00	362,190.00	456,674.00	126.09	新增贷款以长期借款为主
所有者权益	1,099,082.79	363,073.78	736,009.01	202.72	增发新股、净利润增长

单位: 万元

项目	年初至报告期末数	上年同期数	增减额	增减幅度(%)	主要原因
营业收入	390,910.27	235,545.56	155,364.71	65.96	房产销售结转增加
营业成本	236,548.40	150,399.90	86,148.50	57.28	因收入结转增加,相应成本增加
营业税金及附加	43,148.36	15,428.66	27,719.70	179.66	本年收入增加以及预提土地增值税所致
销售费用	16,895.37	12,186.98	4,708.39	38.63	在售楼盘数量增加
管理费用	14,302.33	9,456.97	4,845.36	51.24	业务规模扩大以及本年新增项目公司所致
投资收益	13,099.74	2.16	13,097.58	607,777	项目投资收益增加
所得税费用	35,671.11	16,004.33	19,666.78	122.88	利润总额增长
净利润	56,227.52	30,680.19	25,547.33	83.27	利润总额增长
经营活动产生的现金流量净额	-487,608.89	-266,321.36	-221,287.53	-83.09	土地储备增加、在建项目持续投入
筹资活动产生的现金流量净额	1,175,163.92	389,890.23	785,273.69	201.41	资本市场融资、对外借款增加

3.4 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

2007年7月26日,公司公开增发股票的申请获中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]202号文核准。公司于2007年7月27日刊登增发招股意向书,发行价格为55.48元/股。截止至2007年8月7日,公司已收到扣除发行费用后的实际募集资金净额6,814,693,808.55元。本次增发完成后,公司总股本由110000万股增至1,226,171,593股。

3.5 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

√适用 □不适用

2003 年 5 月，保利集团、保利南方集团、上海三利分别与本公司签署了《关于避免同业竞争的协议》，承诺避免与本公司发生同业竞争。该承诺在报告期内得到了有效履行。

3.6 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原因说明

☒ 适用 ☐ 不适用

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 70%-100%，主要原因为公司年初至下一报告期末结算收入增加，导致公司净利润增长。

3.7 其他需要说明的重大事项

3.7.1 公司持有其他上市公司股权情况

☒ 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	261,360	0.0282	528,387.10	交易性金融资产
合计			--	--	528,387.10	--

3.7.2 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

§ 4 附录

合并资产负债表
2007 年 09 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 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	7,672,541,874.53	920,469,923.72
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,981,108.80	843,480.00
应收票据		
应收账款	136,507,306.34	179,452,900.10
预付款项	6,115,941,981.17	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		29,691,750.00
其他应收款	1,161,144,296.31	939,350,834.63
买入返售金融资产		
存货	21,759,249,810.54	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	36,847,366,377.69	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	10,751,229.53	146,050,345.98
投资性房地产	72,918,091.33	43,886,776.95
固定资产	58,039,565.78	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	1,001,292.94	152,493.40
开发支出		

商誉	1,894,598.41	1,859,011.85
长期待摊费用	4,913,980.93	9,098,393.53
递延所得税资产	9,250,970.89	14,928,604.17
其他非流动资产		
非流动资产合计	158,769,729.81	257,486,598.73
资产总计	37,006,136,107.50	16,500,663,810.41
流动负债：		
短期借款	525,920,000.00	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	982,569,883.68	217,897,681.36
预收款项	10,451,360,394.23	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	21,469,513.32	20,859,941.77
应交税费	-384,539,657.76	-36,899,581.20
应付利息		
应付股利	1,750,280.00	2,973,722.01
其他应付款	3,816,305,139.60	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	1,773,250,000.00	616,060,000.00
其他流动负债	18,939,825.57	
流动负债合计	17,207,025,378.64	8,863,285,787.77
非流动负债：		
长期借款	8,188,640,000.00	3,621,900,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债	3,205,405.16	2,107,557.16
递延所得税负债	2,280,533.48	2,222,963.40
其他非流动负债		
非流动负债合计	8,194,125,938.64	3,626,230,520.56
负债合计	25,401,151,317.28	12,489,516,308.33
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,226,171,593.00	550,000,000.00

资本公积	8,025,348,978.24	1,887,205,654.16
减：库存股		
盈余公积	176,547,337.94	176,547,337.94
一般风险准备		
未分配利润	1,562,759,994.18	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	10,990,827,903.36	3,630,737,786.33
少数股东权益	614,156,886.86	380,409,715.75
所有者权益合计	11,604,984,790.22	4,011,147,502.08
负债和所有者权益总计	37,006,136,107.50	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 09 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 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	3,796,280,218.96	181,341,137.40
交易性金融资产	1,981,108.80	843,480.00
应收票据		
应收账款	89,847,102.46	82,558,607.30
预付款项	1,884,620,186.69	568,057,898.69
应收利息		
应收股利		44,039,700.00
其他应收款	6,836,446,092.68	1,714,227,357.97
存货	3,611,794,802.63	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	16,220,969,512.22	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	2,270,660,827.83	1,217,666,282.15
投资性房地产	61,386,329.69	21,830,469.10
固定资产	10,237,782.45	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	550,875.00	
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,462,251.72	7,913,718.23
递延所得税资产	6,117,186.11	6,574,728.07
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,352,415,252.80	1,262,492,194.30
资产总计	18,573,384,765.02	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	479,965,309.75	61,449,470.67
预收款项	370,654,147.66	814,611,594.50
应付职工薪酬	5,694,747.39	7,324,240.90
应交税费	29,385,193.20	-21,479,434.30
应付利息		
应付股利		
其他应付款	3,828,424,966.68	981,201,781.46
一年内到期的非流动负债	338,450,000.00	461,100,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	5,052,574,364.68	2,304,207,653.23
非流动负债：		
长期借款	2,793,500,000.00	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	2,280,533.48	2,222,963.40
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,797,878,332.64	881,130,520.56
负债合计	7,850,452,697.32	3,185,338,173.79
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,226,171,593.00	550,000,000.00
资本公积	8,035,464,401.31	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	1,284,748,735.45	1,023,091,735.61
所有者权益（或股东权益）合计	10,722,932,067.70	3,646,581,259.31
负债和所有者权益（或股东权益）总计	18,573,384,765.02	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 1-9 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 审计类型：经审计

项目	本期金额（7-9 月）	上期金额（7-9 月）	年初至报告期期末 金额（1-9 月）	上年年初至报告期期 末金额（1-9 月）
一、营业总收入	1,810,270,706.32	927,090,505.06	3,909,102,749.01	2,355,455,571.90
其中：营业收入	1,810,270,706.32	927,090,505.06	3,909,102,749.01	2,355,455,571.90
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	1,420,046,117.41	768,993,121.14	3,098,690,372.13	1,868,035,420.38
其中：营业成本	1,102,031,985.78	623,309,484.49	2,365,484,009.56	1,503,998,961.40
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	212,307,560.61	60,846,411.91	431,483,645.53	154,286,610.91
销售费用	66,237,586.62	57,243,180.20	168,953,697.62	121,869,809.57
管理费用	47,908,063.22	32,730,515.10	143,023,302.51	94,569,683.47
财务费用	-7,824,658.96	-4,721,304.81	-8,936,351.94	-3,834,785.58
资产减值损失	-614,419.86	-415,165.75	-1,317,931.15	-2,854,859.39
加：公允价值变动收益（损 失以“-”号填列）	605,404.80	-68,256.00	1,137,628.80	-161,136.00
投资收益（损失以“-”号 填列）	50,309,876.21		130,997,431.77	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）	441,139,869.92	158,029,127.92	942,547,437.45	487,280,565.52
加：营业外收入	607,302.64	486,186.84	1,220,908.37	663,075.69
减：营业外支出	2,143,547.82	1,715,139.27	2,797,760.91	3,474,068.63
其中：非流动资产处置净损 失	2,146.44		2,146.44	
四、利润总额（亏损总额以 “-”号填列）	439,603,624.74	156,800,175.49	940,970,584.91	484,469,572.58
减：所得税费用	153,691,753.72	53,346,271.29	356,711,115.17	160,043,324.39

五、净利润（净亏损以“－”号填列）	285,911,871.02	103,453,904.20	584,259,469.74	324,426,248.19
归属于母公司所有者的净利润	284,447,345.68	83,757,599.70	562,275,199.95	306,801,894.35
少数股东损益	1,464,525.34	19,696,304.50	21,984,269.79	17,624,353.84
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.25	0.08	0.50	0.31
（二）稀释每股收益	0.25	0.08	0.50	0.31

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

母公司利润表
2007 年 1-9 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 审计类型：经审计

项目	本期金额（7-9 月）	上期金额（7-9 月）	年初至报告期期末 金额（1-9 月）	上年年初至报告期期 末金额（1-9 月）
一、营业收入	526,307,081.00	248,304,485.13	1,636,321,739.00	852,589,005.10
减：营业成本	297,908,021.80	110,385,692.75	939,329,087.20	417,483,485.96
营业税金及附加	87,130,918.77	14,828,750.94	218,502,185.72	51,396,514.47
销售费用	7,108,305.10	16,290,876.86	29,386,883.60	38,578,499.42
管理费用	13,196,327.88	11,559,968.21	39,132,087.56	29,516,328.15
财务费用	-5,453,557.98	-2,831,139.28	-4,351,855.83	-2,328,936.92
资产减值损失	-1,954,862.63		-1,043,949.16	-5,911,089.61
加：公允价值变动收益（损 失以“-”号填列）	605,404.80	-68,256.00	1,137,628.80	-161,136.00
投资收益（损失以“-”号 填列）	3,564.00		3,564.00	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）	128,980,896.86	98,002,079.65	416,508,492.71	323,714,617.63
加：营业外收入	290,387.14	273,641.00	437,939.14	395,017.68
减：营业外支出	474,623.00	550,799.90	972,980.80	926,095.68
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额（亏损总额以 “-”号填列）	128,796,661.00	97,724,920.75	415,973,451.05	323,183,539.63
减：所得税费用	41,269,394.80	34,861,694.91	137,816,451.21	96,472,967.01
四、净利润（净亏损以“-” 号填列）	87,527,266.20	62,863,225.84	278,156,999.84	226,710,572.62

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

合并现金流量表

2007 年 1-9 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 审计类型：经审计

项目	年初至报告期期末 金额 (1-9 月)	上年年初至报告期期末 金额 (1-9 月)
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	9,300,047,354.55	4,270,197,054.51
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	1,423,457,335.73	895,596,410.79
经营活动现金流入小计	10,723,504,690.28	5,165,793,465.30
购买商品、接受劳务支付的现金	13,940,770,688.48	6,241,152,006.20
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	136,837,550.47	73,837,282.30
支付的各项税费	1,003,933,295.09	516,623,401.57
支付其他与经营活动有关的现金	518,052,096.55	997,394,410.54
经营活动现金流出小计	15,599,593,630.59	7,829,007,100.61
经营活动产生的现金流量净额	-4,876,088,940.31	-2,663,213,635.31
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	134,430,000.00	
取得投资收益收到的现金	42,153,595.83	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	1,345,671.00	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	25,977,601.25	24,348.75
投资活动现金流入小计	203,906,868.08	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	18,876,884.06	19,466,820.70
投资支付的现金		148,748,000.00
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	308,508,309.90	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	327,385,193.96	168,214,820.70
投资活动产生的现金流量净额	-123,478,325.88	-168,168,371.95
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	7,113,999,979.64	2,114,725,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	114,000,000.00	
取得借款收到的现金	8,091,650,000.00	3,410,300,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		1,399,508.82
筹资活动现金流入小计	15,205,649,979.64	5,526,424,508.82
偿还债务支付的现金	2,762,000,000.00	1,461,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	494,793,780.64	154,281,364.20
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	4,033,731.25	4,400,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	197,216,982.00	11,940,806.02
筹资活动现金流出小计	3,454,010,762.64	1,627,522,170.22
筹资活动产生的现金流量净额	11,751,639,217.00	3,898,902,338.60
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	6,752,071,950.81	1,067,520,331.34
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	7,672,541,874.53	1,781,872,510.22

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 1-9 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 审计类型：经审计

项目	年初至报告期期末 金额 (1-9 月)	上年年初至报告期期末 金额 (1-9 月)
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,156,330,384.18	638,704,528.28
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,504,152,544.05	3,262,221,414.53
经营活动现金流入小计	3,660,482,928.23	3,900,925,942.81
购买商品、接受劳务支付的现金	2,357,724,090.28	862,199,818.41
支付给职工以及为职工支付的现金	28,042,259.20	21,715,542.36
支付的各项税费	217,063,319.45	218,840,853.11
支付其他与经营活动有关的现金	5,761,832,707.51	3,571,341,489.13
经营活动现金流出小计	8,364,662,376.44	4,674,097,703.01
经营活动产生的现金流量净额	-4,704,179,448.21	-773,171,760.20
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	55,139,700.00	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	1,318,671.00	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		
投资活动现金流入小计	56,458,371.00	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	4,710,115.00	3,440,210.00
投资支付的现金		82,620,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,064,094,545.68	232,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,068,804,660.68	318,060,210.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,012,346,289.68	-318,038,110.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	6,999,999,979.62	2,029,725,000.00
取得借款收到的现金	3,371,500,000.00	626,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	10,371,499,979.62	2,656,225,000.00
偿还债务支付的现金	677,450,000.00	557,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	165,368,178.17	80,942,918.23

支付其他与筹资活动有关的现金	197,216,982.00	11,569,063.47
筹资活动现金流出小计	1,040,035,160.17	650,111,981.70
筹资活动产生的现金流量净额	9,331,464,819.45	2,006,113,018.30
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	3,614,939,081.56	914,903,148.10
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	3,796,280,218.96	1,031,760,504.99

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

审 计 报 告

大信京审字（2007）第 0668 号

保利房地产（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的保利房地产（集团）股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2007 年 9 月 30 日的资产负债表及合并资产负债表，2007 年 1-9 月的利润表及合并利润表、股东权益变动表及合并股东权益变动表和现金流量表及合并现金流量表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2007 年 9 月 30 日的财务状况以及 2007 年 1-9 月的经营成果和现金流量。

大信会计师事务所有限公司

中国注册会计师： 陈星辉

中国·北京

中国注册会计师： 祁涛

二〇〇七年十月十七日

保利房地产（集团）股份有限公司

财务报表附注

2007 年 1 月 1 日-2007 年 9 月 30 日

除特别说明，以人民币元表述

附注 1. 公司基本情况

保利房地产（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）前身为广州保利房地产开发公司，是由中国保利集团公司（以下简称“保利集团”）全资子公司保利南方集团有限公司（原名为“保利科技南方公司”，以下简称“保利南方”）于 1992 年 9 月 14 日在广州市注册成立的全民所有制企业，成立时注册资本为 1,000 万元；1997 年 9 月，保利南方对本公司进行增资，其中以现金增资 4,959.72 万元，以盈余公积转增资本 40.28 万元，增资后注册资本为 6,000 万元。

2002 年 8 月 22 日，经中国国家经济贸易委员会以国经贸企改[2002]616 号文批准，由保利南方作为主发起人，联合广东华美国际投资集团有限公司（原名为“广东华美教育产业集团有限公司”，以下简称“华美集团”）和张克强等 16 位自然人，公司改制为股份有限公司，名称变更为“保利房地产股份有限公司”。2002 年 7 月 2 日，经财政部财企[2002]256 号文批复，保利南方以广州保利房地产开发公司以截止 2002 年 3 月 31 日经评估的净资产 225,172,141.84 元，其他股东以货币资金 74,827,858.16 元，按 66.67%的比例折为股本，合计折成股本 20,000 万元，其中：保利南方占总股本的 75.06%，华美集团占总股本的 15.19%，自然人出资占总股本的 9.75%。

2005 年 12 月，公司以截止 2005 年 6 月 30 日公司总股本 20,000 万股为基数，每 10 股派发 5 股股票股利，同时每 10 股以资本公积金转增 5 股。经本次派发红股及资本公积金转增股本后公司股本从 20,000 万元增加至 40,000 万元，折合 40,000 万股。

2006 年 3 月，公司更名为“保利房地产（集团）股份有限公司”。

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2006]30 号文核准，本公司

于 2006 年 7 月 19 日首次公开发行人民币普通股（A 股）15,000 万股，每股面值 1 元。2006 年 7 月 31 日，本公司股票在上海证券交易所上市交易，证券代码 600048，股票简称“保利地产”。本次股票发行后，本公司股本增至 55,000 万元，折合 55,000 万股。

2007 年 4 月 2 日，公司以截止 2006 年 12 月 31 日 55,000 万股总股本为基数，以资本公积金每 10 股转增 10 股，转增后总股数增加至 110,000 万股。

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]202 号文核准，公司于 2007 年 8 月 1 日公开增发股票 126,171,593 股。本次发行后，公司股数增加至 1,226,171,593 股。

公司的注册地址为：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场 29-33 层。本公司及子公司主要从事房地产开发和经营、物业管理等。公司经批准的经营范围为：一级房地产开发，出租本公司开发商品房，房屋工程设计、旧楼拆迁、道路与土方工程施工，室内装修、冷气工程及管理安装，物业管理，酒店管理，批发和零售贸易（国家专营专控商品除外）。

附注 2. 重要会计政策和会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础，以实际发生的交易或者事项为依据进行会计确认、计量，并在此基础上编制财务报表。

根据中国证券监督管理委员会证监会计字[2007]10 号《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号—新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》及《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》等的规定，本公司对可比期间的财务报表按企业会计准则的要求重新编制。

3、会计期间

本公司采用公历年为会计年度，即自每年一月一日至十二月三十一日为一个会计年度。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、记账基础和计量属性

本公司采用权责发生制记账基础。除有特别说明外，公司的资产和负债中以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产以公允价值计量，其他资产和负债按实际成本或摊余成本计量。

6、外币业务

本公司外币交易的记账汇率采用交易发生日的即期汇率。期末对货币性项目按期末的即期汇率进行调整，所产生的汇兑差额除符合资本化条件予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额作为公允价值变动损益。

在进行外币报表折算时，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即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

7、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金和随时可以用于支付的存款。现金等价物是指：企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

8、金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类和处理方法

a. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。交易性金融资产包括为了在短期内出售而取得的金融资产，以及衍生金融工具。对于此类金融资产，采取公允价值进行初始确认和后续计量，公允价值与账面价值的差额计入当期损益（公允价值变动损益）。处置此类金融资产时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

金融资产和金融负债公允价值的确定方法为：公允价值，是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额。存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价即为其公允价值；金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

b. 持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且企业有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产，按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始计量金额；采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得和损失，均计入当期损益。处置此类金融资产时，所取得的价款与其账面价值之间的差额计入投资收益。

有客观证据表明持有至到期投资发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认损失。

c. 贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得和损失，均计入当期损益。

d. 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及未被分类为上述其他三种类别的非衍生金融资产。对于此类金融资产，按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始计量金额；采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入资本公积。处置可供出售金融资产时，取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入投资损益，同时将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（2）金融负债的分类和处理方法

a. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，采取公允价值进行初始确认和后续计量，公允价值与账面价值的差额计入当期损益。处置该类金融负债时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

b. 其他金融负债

其他金融负债是指除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债，主要包括企业发行的债券、因购买商品产生的应付账款、长期应付款等。此类金融负债按其公允价值和相关交易费用之和作为初始计量金额；采用摊余成本进行后续计量。

（3）权益工具

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。公司对权益工具以成本计量，不确认公允价值变动额。

（4）金融资产的减值

公司在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。金融资产发生减值的客观证据包括：

- A. 发行方或债务人发生严重财务困难；
- B. 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

C. 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

D. 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

E. 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

F. 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

G. 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

H. 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

I. 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，应当将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益；确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益，转回后的账面价值以不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本为限。权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

应收款项坏账准备的确认标准和计提方法：本公司对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，按期末应收款项（包括应收账款和其他应收款）余额的 5%计提坏账准备，对于有特殊情况的应收款项，在对其回收可能性作出具体评估后，结合实际情况和经验计提特别坏账准备。

（5）金融资产的转移和金融资产与金融负债的终止确认

金融资产转移，是指公司将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方，包括两种情形：A. 将收取金融资产现金流量的权利转移给

另一方；B. 将金融资产转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的权利，并承担将收取的现金流量支付给最终收款方的义务，同时满足下列条件：

a) 从该金融资产收到对等的现金流量时，才有义务将其支付给最终收款方；

b) 根据合同约定，不能出售该金融资产或作为担保物，但可以将其作为对最终收款方支付现金流量的保证；

c) 有义务将收取的现金流量及时支付给最终收款方。

终止确认，是指将金融资产或金融负债从企业的账户和资产负债表内予以转销。金融资产满足下列条件之一的，终止确认：a) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；b) 金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；c) 金融资产已经转移，企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产控制。金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才终止确认该金融负债或其一部分。

9、存货

本公司存货主要包括：开发成本、开发产品、库存商品、低值易耗品等。各类存货取得时按实际成本计价，发出时按个别认定法计价；低值易耗品领用按一次摊销法摊销。存货的盘存制度为永续盘存制。

开发用土地的核算方法：本公司开发用土地列入“存货－开发成本”科目核算。

资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低法计价。存货成本高于其可变现净值的，相应计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

维修基金、质量保证金、公共配套设施费用的核算方法：

维修基金：按照国务院颁布的《物业管理条例》及广州市国土资源和房屋管理局《关于贯彻国家〈物业管理条例〉有关问题的通知》的规定，由购房者按规定交纳。外地子公司按当地规定执行。

质量保证金：质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留，列入“其他应付款”，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位。

公共配套设施费用：公共配套设施为公共配套项目如学校等，以及由政府部门收取的公共配套设施费，其所发生的支出列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

10、投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。对于出租的建筑物，采用与固定资产相同的方法计提折旧；对于土地使用权，采用直线法按土地使用权的使用年限进行摊销。资产负债表日有迹象表明投资性房地产发生减值的，相应计提减值准备。

11、企业合并

（1）同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，除因会计政策的不同需要进行调整外，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。对于非同一控制下的企业合并，购买方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，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备后的金额计量；对合并成本小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，经复核后计入当期损益。

12、长期股权投资

（1）初始投资成本的确定

通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，加上各项直接相关费用以及可能发生的影响合并成本金额的的未来事项约定，作为长期股权投资的初始投资成本。

除企业合并形成以外以其他方式取得的长期股权投资，初始投资成本确定方式为：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本。

（2）后续计量

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算。对于能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整。采用成本法核算时，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。确认的投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账

面价值并计入所有者权益。

资产负债表日，以成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，有客观证据表明其发生减值的，按照类似投资当时市场收益率对预计未来现金流量折现确定的现值低于其账面价值之间的差额，计提长期投资减值准备。其他投资，当存在减值迹象时，按资产减值的相关规定和方法计提长期投资减值准备。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

当公司按照合同约定对被投资单位所共有的控制，仅在与被投资单位的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在的，确定为具有共同控制。公司对于一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，确定为具有重大影响。

（4）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时应当将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

13、固定资产及折旧

本公司对为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有且使用寿命超过一个会计年度的有形资产归入固定资产核算。

固定资产按成本进行初始计量，同时考虑预计弃置费用因素。

固定资产折旧采用直线法计算，按各类固定资产的原值扣除预计净残值（一般为原值的 4%，已计提减值准备的固定资产，还扣除已计提的固定资产减值准备累计金额）和估计的使用年限确定其折旧率，分类折旧率如下：

资产类别	使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	20-40 年	2.4%-4.8%
运输设备	10 年	9.6%
电子及办公设备	5 年	19.2%

资产类别	使用年限	年折旧率
其他设备	5 年	19.2%

资产负债表日固定资产存在可能发生减值的迹象的，按单项固定资产预计可收回金额低于账面价值的差额提取减值准备。

租入资产符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；

（2）承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；

（3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；

（4）承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；

（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

14、在建工程

在建工程按为工程所发生的直接建筑、安装成本及所借入款项的实际承担的利息支出、汇兑损益核算工程成本。在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。资产负债表日，在建工程存在可能发生减值迹象的，按单项预计可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。

15、无形资产

公司将拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产确认为无形资产。无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。无形资产按照成本进行初始计量，除使用寿命不确定的无形资产外，其余无形资产按估计使用年限以直线法摊销。公司至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复

核，必要时进行调整。使用寿命不确定的无形资产不摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。无形资产存在减值情形的，相应计提减值准备。

16、资产减值

资产负债表日，公司资产中除存货、采用公允价值模式计量的投资性房地产（暂以成本模式计量）、递延所得税资产、金融资产等按其专门规定处理减值以外的其他资产，有迹象表明发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础确定其可收回金额。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。这些资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

17、借款费用

借款费用是指公司因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。公司的借款费用可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：（1）资产支出已经发生；（2）借款费用已经发生；（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。公司为开发房

地产而借入款项所发生的借款费用，在开发项目竣工前计入开发成本，开发项目竣工后计入当期损益。计入开发项目成本的借款费用按季计算并分摊入占用借款的项目。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，暂停期间发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

（1）专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。

（2）占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

18、股份支付

股份支付是指公司为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易，包括以权益结算和以现金结算两种方式。以权益结算方式换取职工提供服务的，按照授予职工权益工具的公允价值计量；换取其他方服务的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，若其他方服务的公允价值不能可靠计量，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量。权益工具的公允价值按照以下方法确定：

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；

（2）不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

公司根据最新取得可行权职工数变动等后续信息进行估计确定可行权权益工具最佳估计数。

19、预计负债

公司将与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：（1）该义务是公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济

利益流出企业；（3）该义务的金额能够可靠地计量。预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行计量。

20、收入确认

公司的收入主要包括房地产销售收入，物业出租收入，物业管理收入，其他商品和劳务收入，其确认原则为：

（1）房地产销售收入：在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。对于受托开发的项目，并符合《企业会计准则—建造合同》条件的开发项目，按完工百分比法确认相应的销售收入。完工百分比按照已完工程工作量的比例予以确定。

（2）物业出租收入：按与承租方签定的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

（3）物业管理收入：在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现；

（4）其他收入

A. 销售商品，在同时满足已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量条件时，确认收入的实现。

B. 提供劳务，提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认收入。

C. 让渡资产使用权，在同时满足相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时确认收入。

21、所得税

公司的所得税采用资产负债表债务法核算，所得税费用包括当期所得税和递延所得税费用（或收益）。除由于企业合并产生的所得税调整商誉，

以及某些交易或事项所产生的收益直接计入所有者权益导致相应的当期和递延所得税计入所有者权益外，当期和递延的所得税费用或收益均计入当期损益。

当期所得税是根据当期应纳税所得额计算的当期应交所得税。应纳税所得额是在当期利润的基础上根据税法规定作相应调整后得出。

公司于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，两者之间存在差异的，确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用（或收益）。资产的账面价值大于其计税基础或者负债的账面价值小于其计税基础的，产生应纳税暂时性差异，应确认递延所得税负债；资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础的，产生可抵扣暂时性差异，应确认递延所得税资产。

22、合并财务报表

本公司将拥有控制权的所有子公司及独立核算的其他会计主体纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司和子公司、纳入财务报表合并范围的其他会计主体的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

23、会计政策和会计估计变更

（1）会计政策变更

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。

(2) 会计估计变更

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，有特殊情况的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，有特殊情况的应收款项计提特别坏账准备。该变更使公司 2007 年 1-9 月增加归属于母公司所有者的净利润 21,456,056.08 元，增加少数股东损益 2,051,637.67 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。

附注 3. 税项

公司适用主要税种包括：营业税、土地增值税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税、契税等。

流转税税率分别为：营业税 3%、5 %或 20%、城市维护建设税为流转税额的 1%-7%，教育费附加为流转税额的 3%（其中：保利沈阳和沈阳恒富为外商投资企业不缴纳附加税费）。

本公司及在广州地区的房地产类子公司的土地增值税按销售房款的以下比例预征：普通标准住宅 0.5%，综合楼 0.7%，其他房地产项目 1%；

外地子公司的土地增值税按当地税务部门的有关规定缴纳。

上海保利在报告期内企业所得税税率为 15%，恒利置业按香港当地的税法规定执行，除此之外，本公司及控股子公司企业所得税税率为 33%。根据主管税务部门的核定，本期公司合并范围内的以下公司采用核定征收方式缴纳企业所得税：保利会展、保利会所和德利监理的应税所得率为 10%，富力设计的应税所得率为 15%，思睿达的应税所得率为 25%（思睿达各外地分公司应税所得税分别为 9-13%），富力建安应税所得率为 10%（外地分公司除外，富力建安各外地分公司按当地规定执行）。

附注 4. 企业合并及合并财务报表

1、公司所控制的境内外子公司的情况

单位：万元 币种：人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	直接投资额	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)	是否合并报表
1. 广州富力建筑安装工程有限公司（“富力建安”）	控股子公司	广州市	土木工程建筑	10,000	土木工程建筑、建筑设计等	5,000	50.00	8.335	是
2. 广州科学城保利房地产有限公司（“科学城”）	控股子公司	广州市	房地产开发	5,000	房地产开发、经营等	3,000	60.00		是
3. 广州市佳利装饰工程有限公司（“佳利装饰”）	控股子公司	广州市	装饰、设计	2,400	室内装修、装饰设计等	1,200	50.00	25.42	是
4. 保利广州房地产开发有限公司（“保利广州”）	控股子公司	广州市	房地产开发	2,000	房地产开发、经营等	1,020	51.00		是
5. 广州华储房地产开发有限公司（“华储公司”）	全资子公司	广州市	房地产开发	800	房地产经营、销售等	700	87.50	12.50	是
6. 广州市保利国贸投资有限公司（“保利国贸”）	控股子公司	广州市	房地产开发	10,000	房地产开发经营等	5,100	51.00		是
7. 广州保利数码科技有限公司（“保利数码”）	控股子公司	广州市	小区智能化集成系统工程	800	安装小区智能化系统等	450	50.00	50.00	是
8. 保利广州物业管理有限公司（“广州物业”）	全资子公司	广州市	物业管理	500	物业管理、室内外装饰等	450	90.00	10.00	是
9. 广州保利地产会所管	全资子	广州市	会所管理	300	酒店管理等	240	80.00	20.00	是

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	直接投资额	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)	是否合并报表
理有限公司（“保利会所”）	公司								
10. 广州思睿达地产代理有限公司（“思睿达”）	控股子公司	广州市	房产销售代理	100	房地产代理的房地产中介服务	60	60.00		是
11. 广州德利建设监理有限公司（“德利监理”）	控股子公司	广州市	建筑监理	100	代办建设工程招标手续费等	60	60.00		是
12. 广州富力建筑设计有限公司（“富力设计”）	全资子公司	广州市	建筑设计	100	建筑设计、装饰设计等	60	60.00	40.00	是
13. 广州保利会展服务有限公司（“广州会展”）	全资子公司	广州市	展览服务	100	展览服务、场地出租等	100	100.00		是
14. 保利华南实业有限公司（“华南实业”） *3-1	全资子公司	佛山市	房地产开发	10,000	房地产开发经营、物业管理等	9,500	95.00	5.00	是
15. 湖南保利房地产开发有限公司（“湖南保利”）	控股子公司	长沙市	房地产开发	5,000	从事贰级房地产开发经营业务等	4,000	80.00		是
16. 长沙永峰生态动物园建设开发有限公司（“长沙永峰”）	控股子公司	长沙市	房地产开发	2,000	房地产开发等	-		70.00	是
17. 长沙市保利物业管理有限公司（“长沙物业”）	控股子公司	长沙市	物业管理	50	物业管理等	-		80.00	是
18. 岳阳保利置业有限公司（“岳阳保利”）	控股子公司	岳阳市	房地产开发	2,000	房地产开发、经营等	-		100.00	是
19. 长沙金利和泰房地产开发有限公司（“长沙金利和泰”） *1-1	控股子公司	长沙市	房地产	1,000	房地产开发与经营	700		70	是
20. 保利（武汉）房地产开发有限公司（“保利武汉”） *3-2	全资子公司	武汉市	房地产开发	10,000	房地产开发和商品房销售等	9,900	99.00	1.00	是
21. 保利（武汉）物业管理有限公司（“武汉物业”） *3-3	控股子公司	武汉市	物业管理	300	物业管理等			90.00	是
22. 保利博高华(武汉)	控股子	武汉市	房地产开发	15,000	房屋开发等	10,500	70.00		是

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	直接投资额	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)	是否合并报表
房地产股份有限公司 (“保利博高华”) *1-2	公司								
23. 保利(北京)房地产开发有限公司(“保利北京”) *3-4	全资子公司	北京市	房地产开发	30,000	房地产开发、商品房销售等	30,120	99.17	0.83	是
24. 北京政泉置业有限公司(“北京政泉”) *3-5	控股子公司	北京市	房地产开发	5,000	房地产开发等	-		80.00	是
25. 保利物业管理(北京)有限公司(“北京物业”)	全资子公司	北京市	物业管理	300	物业管理、家居装饰等	-		100.00	是
26. 北京浩泉咨询有限公司(“北京浩泉”) *1-3	控股子公司	北京市	商务咨询服务	USD15	商务咨询服务	-		70.00	是
27. 北京金成华房地产开发有限公司(“金成华”)	控股子公司	北京市	房地产开发	3,000	房地产开发等	2,250	75.00	10.00	是
28. 北京源鑫房地产开发有限公司(“北京源鑫”) *1-4	控股子公司	北京市	房地产开发	2,000	房地产开发与经营	2,000		100	是
29. 保利(包头)房地产开发有限公司(“保利包头”)	控股子公司	包头市	房地产开发	8,000	房地产开发等	4,400	55.00		是
30. 保利(包头)物业管理有限公司(“包头物业”)	控股子公司	包头市	物业管理	20	物业管理等	-		100.00	是
31. 上海保利房地产开发有限公司(“上海保利”)	控股子公司	上海市	房地产开发	10,000	房地产开发、经营等	6,087	61.00		是
32. 上海保利圣湖置业发展有限公司(“圣湖置业”)	控股子公司	上海市	房地产开发	5,000	房地产开发、经营等	-		90.00	是
33. 上海君兰置业有限公司(“君兰置业”)	控股子公司	上海市	房地产开发	1,000	房地产开发经营等	400	40.00	60.00	是
34. 上海建乔房地产有限公司(“上海建乔”)	控股子公司	上海市	房地产开发	2,000	房地产开发经营等	1,800	90.00		是
35. 上海建锦房地产有限	全资子	上海市	房地产开发	5,000	房地产开发、经	5,000	100.00		是

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	直接投资额	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)	是否合并报表
公司(“上海建锦”) *1-5	公司				营等				
36. 上海城乾房地产开发有限公司(“上海城乾”) *1-6	控股子公司	上海市	房地产	22,500	房地产开发与经营	22,950		85	是
37. 上海保利建霖房地产开发有限公司(“上海建霖”) *1-7	全资子公司	上海市	房地产开发	10,000	房屋开发经营等	10,000	100		是
38. 保利(沈阳)房地产开发有限公司(“保利沈阳”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	10,000	房地产开发等	6,000	60.00		是
39. 沈阳保利溪岸房地产开发有限公司(“沈阳溪岸”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	5,000	房地产开发、销售等	-		51.00	是
40. 保利物业管理沈阳有限公司(“沈阳物业”)	控股子公司	沈阳市	物业管理	50	物业管理等	-		100.00	是
41. 沈阳保利盛华房地产开发有限公司(“沈阳盛华”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	1,000	房地产开发、销售等	500	50.00		是
42. 沈阳盛兴图书城投资开发有限公司(“图书城”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	800	房屋开发、商品房出租等	-		90.00	是
43. 辽宁保利房地产开发有限公司(“辽宁保利”) *1-8	控股子公司	沈阳市	房地产开发	10,000	房地产开发、商品房销售等	8,000	80.00	20.00	是
44. 沈阳广田房地产开发有限公司(“沈阳广田”) *1-9	全资子公司	沈阳市	房地产开发	1,000	房地产开发经营	1,000	100		是
45. 保利(重庆)投资实业有限公司(“重庆投资”) *3-6	全资子公司	重庆市	房地产开发	10,000	项目投资等	9,750	97.50	2.50	是
46. 重庆保利高尔夫球会	全资子	重庆市	高尔夫球场经	6,000	高尔夫球场等	5,826	90.00	10.00	是

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	直接投资额	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)	是否合并报表
有限公司(“重庆高尔夫”)	公司		营						
47. 保利重庆物业管理有限公司(“重庆物业”)	全资子公司	重庆市	物业管理	300	物业管理等	-		100.00	是
48. 重庆盛创鑫浩房地产开发有限责任公司(“重庆盛创”) *1-10	控股子公司	重庆市	房地产开发	2,000	房屋开发等	1,980	99.00		是
49. 恒利(香港)置业有限公司(“恒利置业”) *1-11	全资子公司	香港	房地产销售及租赁代理业务	HKD100	房地产销售及租赁代理业务等	-	100.00		是
50. 沈阳恒富房地产开发有限公司(“沈阳恒富”) *1-12	控股子公司	沈阳市	房地产	USD4000	房地产开发与经营			100	是
51. 江西金通泰置业有限公司(“江西金通泰”) *1-13	控股子公司	南昌市	房地产开发	3,000	商业房地产开发经营、物业管理等	2,250	75.00		是
52. 南昌铭雅欧洲城实业有限公司(“南昌铭雅”) *1-14	控股子公司	南昌市	房地产及体育	USD2500	房地产开发及体育健身中心、旅游景点开发及餐饮	USD1500	60.00		是
53. 南昌凯斯物业管理有限公司(“南昌凯斯”) *1-14	控股子公司	南昌市	物业管理	121.33	物业管理			100	是
54. 南昌雅高实业有限公司(“南昌雅高”) *1-14	控股子公司	南昌市	体育场馆管理服务	60.68	体育场馆及健身活动中心管理服务			100	是
55. 保利安信(青岛)房地产开发有限公司(“青岛安信”) *1-15	控股子公司	青岛市	房地产开发	10,000	房屋开发等	5,100	51.0	13.00	是
56. 保利(西安)房地产开发有限公司(“保利西安”) *1-16	控股子公司	西安市	房地产开发	100	房地产开发经营、物业管理等	70	70.00		是
57. 保利(长春)地产投资	控股子	长春市	房地产开发	1,000	房地产开发经营	600	60.00		是

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	直接投资额	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)	是否合并报表
有限公司（“保利长春”） *1-17	公司								
58. 保利（成都）实业有限公司（“保利成都”） *1-18	控股子公司	成都市	房地产开发	20,000	房地产开发经营	17,000	85.00		是

（1）合并范围变动及原因

本期新增纳入合并范围的子公司包括长沙金利和泰、保利博高华、北京浩泉、北京源鑫、上海建锦、上海城乾、上海建霖、辽宁保利、沈阳广田、重庆盛创、恒利置业、沈阳恒富、江西金通泰、南昌铭雅、南昌凯斯、南昌雅高、青岛安信、保利西安、保利长春、保利成都。具体增加原因为：

*1-1、长沙金利和泰是湖南保利于 2007 年 8 月份成立的控股子公司，注册资本为 1000 万元。

*1-2、保利博高华是本公司与其他企业于 2007 年 7 月份成立的控股子公司，注册资本 1.5 亿元，本公司持股 70%。

*1-3、北京政泉持有北京浩泉 70% 股权，但由于北京浩泉无经营活动，资产规模、损益均相对很小，根据《财政部会计司关于合并会计报表合并范围请示的复函》（财会[1996]2 号）等规定，北京浩泉执行新会计准则前未纳入本公司财务报表合并范围。本年根据《企业会计准则-合并财务报表》的要求，将其纳入本公司财务报表合并范围。

*1-4、根据相关股权转让协议，保利北京于 2007 年 9 月取得北京源鑫 100% 的股权，2007 年 9 月起将北京源鑫纳入财务报表的合并范围。

*1-5、上海建锦系本公司于 2007 年 1 月投资设立的全资子公司，注册资本 5,000 万元。

*1-6、根据相关股权转让协议，上海建锦于 2007 年 9 月取得上海城乾 85% 的股权，当月起将上海城乾纳入财务报表的合并范围。

*1-7、上海建霖是本公司于 2007 年 9 月份成立的全资子公司，注册资本为 1 亿元。

*1-8、辽宁保利是本公司与保利沈阳于 2007 年 2 月共同出资设立的有限责任公司，

注册资本 10,000 万元，本公司持股 80%，保利沈阳持股 20%。

*1-9、根据与沈阳广田原股东达成的股权转让协议，本公司购买沈阳广田 100%的股权。本公司将沈阳广田纳入合并范围。

*1-10、根据 2007 年 4 月达成的股权转让协议，本公司购买重庆盛创 99%的股权。从 2007 年 6 月起，本公司将重庆盛创纳入合并范围。

*1-11、根据广东省对外贸易经济合作厅粤外经贸合函[2006]203 号《关于核准保利房地产（集团）股份有限公司设立恒利（香港）置业有限公司的复函》，本公司 2006 年 8 月在香港注册成立全资子公司恒利（香港）置业有限公司，英文名字 HENGLI (HONG KONG) REAL ESTATE LIMITED。截止 2007 年 09 月 30 日，本公司尚未实际投入资金，该公司也未有经营业务，根据《企业会计准则-合并财务报表》的要求，本年将其纳入本公司财务报表合并范围。

*1-12、沈阳恒富是恒利置业于 2007 年 9 月份成立的全资子公司，注册资本 4000 万美元，截至 2007 年 9 月 30 日，该公司实收资本为零美元。

*1-13、根据 2007 年 3 月达成的股权转让协议，本公司购买江西金通泰 75%的股权。从 2007 年 4 月起，本公司将江西金通泰纳入合并范围。

*1-14、本公司于 2007 年 9 月以 1500 万美元等值的人民币对南昌铭雅增资，增资后本公司持有南昌铭雅 60%的股权，在取得其控制权后将其纳入合并报表范围；南昌凯斯及南昌雅高为南昌铭雅的全资子公司，自 2007 年 9 月起也纳入本公司合并报表范围。

*1-15、青岛安信是本公司与保利博高华及其他公司于 2007 年 8 月份成立的控股子公司，注册资本为 1 亿元。本公司持股 51%，保利博高华持股 13%。

*1-16、根据相关股权转让协议，本公司于 2007 年 6 月取得陕西炜华置业有限公司 70%的股权，并更名为保利（西安）房地产开发有限公司。2007 年 6 月起，本公司将保利西安纳入财务报表的合并范围。

*1-17、根据相关股权转让协议，本公司于 2007 年 8 月取得长春轻轨六合房地产开发有限公司 60%的股权，并更名为保利（长春）地产投资有限公司。2007 年 8 月起，本公司将保利长春纳入财务报表的合并范围。

*1-18、保利成都是本公司与其他企业于 2007 年 8 月份成立的控股子公司，注册资本为 2 亿元。本公司持股 85%。

(2) 拥有其半数或半数以下表决权的子公司纳入合并范围的原因说明

本公司持有沈阳盛华 50%的股权，该公司的五名董事其中三名由本公司委派，根据该公司章程规定，本公司对其拥有实际控制权，因而纳入本公司财务报表合并范围。

（3）其他需要说明的事项

*3-1、华南实业原名保利华南投资有限公司，2007 年 4 月，公司变更为现名。

*3-2、2007 年 7 月，本公司对保利武汉追加投资成本 5000 万元，本公司对保利武汉的股权由原来的 98%变为 99%，广州物业的股权由原来的 2%变为 1%。

*3-3、2007 年 6 月，保利武汉对武汉物业追加投资成本 200 万元，保利武汉占武汉物业的股权由原来的 50%变为 83.33%，广州物业的股权由原来的 20%变为 6.67%。

*3-4、2007 年 5 月，本公司对保利北京追加投资 25,000 万元，本公司对保利北京的股权由原来的 95%变为 99.17%，广州物业的股权由原来的 5%变为 0.83%。

*3-5、根据北京金浩投资有限公司（以下简称“金浩投资”）、北京浩云生物医药科技有限公司（以下简称“浩云生物”）与保利北京于 2005 年 10 月签订的《合作协议书》及《合作补充协议书》，金浩投资和浩云生物将北京政泉 80%股权转让给保利北京，保利北京已向北京政泉派出 4 名董事，并委派了总经理、财务总监。本公司只合并其资产负债表，对其的收益根据合作协议书及其补充协议确认。

*3-6、2007 年 6 月，本公司对重庆投资追加投资成本 5000 万元，本公司对重庆投资的股权由原来的 95%变为 97.5%，广州物业的股权由原来的 5%变为 2.5%。

2. 纳入合并范围内的其他主体：

主体名称	注册资本	经营范围	投资额	直接占有权益比例	间接占有权益比例	注释
广州保利紫薇花园项目 (原 “地铁-保利大埔项目”)	---	房地产开发	---	50%	---	*1
广州保利康桥项目(原 “滨江东” 合作项目)	---	房地产开发	---	---	51%	*2

*1、根据 2005 年 2 月本公司和广州市地下铁道总公司（以下简称“广州地铁”）签订的《大埔房地产项目合作开发框架协议》（以下简称“框架协议”），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，本公司在框架协议签订后须投入

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。根据合作协议，该项目由本公司负责开发和销售，项目理由本公司委派，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。

*2、根据 2005 年本公司控股子公司保利广州和广州丰伟房地产开发有限公司（以下简称“广州丰伟”）签订的《滨江东项目合作开发框架协议》（以下简称“框架协议”），广州丰伟以土地的前期投入作为其在合作项目的投入，项目所需后续资金由保利广州融资投入，融资成本计入项目开发成本。该项目产生的所有收益按保利广州 51%、广州丰伟 49%的比例分成。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。

3. 联营公司：

公司名称	注册资本	经营范围	投资额	直接持股比例	间接持股比例	备注
广州市葆成企业管理有限公司 （“广州葆成”）	10 万元	物业管理	3 万元	---	30%	

4、各重要子公司中少数股东权益情况

子公司全称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
保利广州房地产开发有限公司	7,878,369.45		
广州科学城保利房地产有限公司	57,828,692.84		
广州市保利国贸投资有限公司	46,577,537.88		
广州富利建筑安装工程有限公司	61,981,532.99		
广州市佳利装饰工程有限公司	11,168,988.91		
广州思睿达地产代理有限公司	2,950,119.06		
保利（沈阳）房地产开发有限公司	46,705,154.52		
沈阳保利溪岸房地产开发有限公司	35,673,543.80		
沈阳保利盛华房地产开发有限公司			-3,524,653.88

子公司全称	少数股东权益	少数股东权益 中用于冲减少 数股东损益的 金额	从母公司所有者权益 冲减子公司少数股东 分担的本期亏损超过 少数股东在该子公司 期初所有者权益中所 享有份额后的余额
北京政泉置业有限公司	10,000,000.00		
北京金成华房地产开发有限公司	27,716,013.44		
上海保利房地产开发有限公司	36,349,915.14		
上海保利圣湖置业发展有限公司	4,968,645.19		
上海建乔房地产有限公司	5,500,039.07		
上海城乾房地产开发有限公司	40,501,466.46		
湖南保利房地产开发有限公司	12,026,113.06		
长沙金利和泰房地产开发有限公司	3,000,000.00		
长沙永峰生态动物园建设开发有限公司	4,004,672.25		
保利（包头）房地产开发有限公司	26,585,363.21		
江西金通泰置业有限公司	7,497,213.24		
保利博高华（武汉）房地产股份有限公司	45,000,000.00		
保利（长春）地产投资有限公司	3,657,239.01		
保利安信（青岛）房地产开发有限公司	36,000,000.00		
保利（成都）实业有限公司	29,983,918.23		
南昌铭雅欧洲城实业有限公司	59,414,782.88		

3、通过同一控制下的企业合并取得的子公司情况

子公司全称	子公司类型	属于同一控制下 企业合并的判断 依据	同一控制的 实际控制人	合并本期期初至合并日		
				收入	净利润	现金流量
湖南保利房地产开发有限公司	控股子公司	合并前为控股股东控股子公司	保利南方集团有限公司			
重庆保利高尔夫球会有限公司	全资子公司	合并前为控股股东控股子公司	保利南方集团有限公司			

4、通过非同一控制下的企业合并取得的子公司情况

(1) 非同一控制下的企业合并商誉的金额及确定方法

子公司全称	子公司类型	商誉	
		金额	确定方法
广州保利数码科技有限公司	控股子公司	1,304,937.87	初始投资成本大于按持股比例享有的净资产份额经往年摊销后的年初余额
上海建乔房地产有限公司	控股子公司	311,397.71	初始投资成本大于按持股比例享有的净资产份额经往年摊销后的年初余额

(2) 本期非同一控制下取得的子公司

子公司全称	购买日子公司公允价值(万元)	公允价值的确认方法
重庆盛创鑫浩房地产开发有限责任公司	2,000.00	暂估确认
江西金通泰置业有限公司	3,000.00	暂估确认
保利(西安)房地产开发有限公司	100.00	暂估确认
保利(长春)地产投资有限公司	1,000.00	暂估确认
沈阳广田房地产开发有限公司	1,000.00	暂估确认
南昌铭雅欧洲城实业有限公司	11,732.82	暂估确认
上海城乾房地产开发有限公司	27,000.98	资产评估确认
北京源鑫房地产开发有限公司	2,000.00	暂估确认

* 本公司以取得被合并方或被购买方的净资产或生产经营决策的控制权的日期作为购买日。

附注 5. 合并会计报表项目附注

1、货币资金

项 目	期末数	期初数
现金	5,669,404.32	1,788,186.39
银行存款	7,661,787,796.90	909,027,801.14
其他货币资金*	5,084,673.31	9,653,936.19
合 计	7,672,541,874.53	920,469,923.72

*其他货币资金主要是银行保函保证金、信用卡存款等。

本期货币资金增长 733.55%，主要原因为本期预收房款增加及本期增发新股所致。

2、交易性金融资产：

项 目	期末公允价值	期初公允价值
1. 交易性债券投资		
2. 交易性权益工具投资	1,981,108.80	843,480.00
3. 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
4. 衍生金融资产		
5. 其他		
合 计	1,981,108.80	843,480.00

3、应收账款

(1) 应收账款账龄

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
一年以内	116,578,864.59	80.29	5,828,943.23	178,742,255.63	92.89	8,937,112.78
一至二年	24,515,541.18	16.88	1,225,777.06	11,091,372.15	5.76	2,218,274.43
二至三年	2,591,284.55	1.78	129,564.23	1,102,219.96	0.57	330,665.99
三年以上	1,506,211.10	1.05	1,500,310.56	1,506,211.10	0.78	1,503,105.54
合 计	145,191,901.42	100.00	8,684,595.08	192,442,058.84	100.00	12,989,158.74

(2) 应收账款按种类披露

种 类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收 账款								
单项金额不重大但按 信用风险特征组合后	1,500,000.00	1.03	1,500,000.00	17.27	1,500,000.00	0.78	1,500,000.00	11.55

种 类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
该组合的风险较大的 应收账款								
其他不重大应收账款	143,691,901.42	98.97	7,184,595.08	82.73	190,942,058.84	99.22	11,489,158.74	88.45
合 计	145,191,901.42	100	8,684,595.08	100.00	192,442,058.84	100	12,989,158.74	100.00

(3) 应收账款坏账准备变动情况

项目	期初数	本期 增加	本期减少			期末数
			转回数	转销数	合计	
应 收 账 款 坏 账 准 备	12,989,158.74		4,304,563.66		4,304,563.66	8,684,595.08

(4) 应收账款前五名欠款情况

	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
前五名欠款单位 合计及比例	46,105,755.28	31.76	24,141,393.57	12.54

(5) 本报告期全额计提坏账准备,或计提坏账准备的比例较大的应收账款情况

单位名称	与本公司 关系	欠款金额	欠款时间	欠款原因	计提坏账金额	计提坏账 比例 (%)	计提坏账原因
南方航空集团公司		1,500,000.00	3 年以上		1,500,000.00	100	收回难度较大
合 计	--	1,500,000.00	--	--	1,500,000.00	--	--

(6) 本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款情况。

4、预付款项

(1) 预付款项账龄

账 龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	4,083,936,933.76	66.78	2,725,664,239.68	93.71
一至二年	1,939,377,222.91	31.71	132,932,725.99	4.57
二至三年	52,300,704.30	0.86	46,979,120.20	1.62
三年以上	40,327,120.20	0.66	3,000,000.00	0.10
合 计	6,115,941,981.17	100.00	2,908,576,085.87	100.00

(2) 本报告期预付款项中无持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款情况。

(3) 预付款项主要包括预付地价款、工程款等，本科目期末余额较期初余额增加了 3,207,365,895.30 元,增加了 110.27%,主要系预付项目款增加所致。

5. 应收股利:

被投资单位名称	期末数	期初数
广州丰兴广场项目		29,691,750.00
合 计		29,691,750.00

6、其他应收款

(1) 其他应收款账龄

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
一年以内	948,396,545.74	79.72	27,912,204.7	848,917,112.92	88.00	1,939,463.48
一至二年	230,004,042.29	19.33	49,577.11	114,876,652.82	11.91	22,975,330.56
二至三年	10,651,680.32	0.90	532,584.02	232,339.91	0.02	69,701.98
三年以上	617,256.62	0.05	30,862.83	618,450.00	0.07	309,225.00

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
合 计	1,189,669,524.97	100.00	28,525,228.66	964,644,555.65	100.00	25,293,721.02

(2) 其他应收款按种类披露

种 类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的 其他应收款项*	998,803,872.13	83.96	18,981,946.02	66.54	834,246,072.06	86.48	18,981,946.02	75.05
单项金额不重大 但按信用风险特 征组合后该组合 的风险较大的其 他应收款项								
其他不重大其他 应收款项	190,865,652.84	16.04	9,543,282.64	33.46	130,398,483.59	13.52	6,311,775.00	24.95
合 计	1,189,669,524.97	100.00	28,525,228.66	100.00	964,644,555.65	100.00	25,293,721.02	100.00

单项金额重大的应收款项具体情况如下：

单位名称	期末数	期初数	本年余额形成原因
北京摩根投资有限公司（“摩根投资”）	548,564,000.25	548,564,000.25	除根据协议提供给她使用的 3 亿元外，其他系北京政泉被合并前形成的往来款
浩云生物、北京金浩	393,412,500.00	229,012,500.00	应收政泉项目收益

*除上述金额外，尚有 56,827,371.88 元为北京政泉产生的应收款项。

(3) 其他应收款坏账准备变动情况

项目	期初数	本期增加	本期减少			期末数
			转回数	转销数	合计	
其他应收款坏账准备	25,293,721.02	5,415,572.93	2,184,065.29			28,525,228.66

*1 其他应收款中北京政泉的应收款项按约定由其原股东浩云生物、北京金浩负责，公司对该部分应收款项不计提坏账准备。该应收款项其回收情况不影响公司的损益，因而暂归集在账龄为一年以内的其他应收款中。

*2 按照政泉项目投资协议约定，在北京政泉项目投资合作期间浩云生物、北京金浩将其持有的北京政泉 80%股权过户给保利北京，其余 20%股权作为隐瞒债务及未如期足额支付保利北京投资和投资回报的担保。若在约定时间内没有回购北京政泉股权，则保利北京将实际拥有北京政泉 100%股权并享有该项目的全部收益，该收益将高于按协议约定获得的收益。按北京政泉合作协议提供给摩根投资使用的 3 亿元资金及应收北京政泉投资收益，款项收回有政泉公司的预收款作保障，故不计提坏账准备。

(4) 其他应收款前五名欠款情况

	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
前五名欠款单位合计及比例	993,532,976.01	83.51	817,283,252.80	84.72

(5) 本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款情况

7、存货

(1) 存货分类

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	75,650,843.69		75,650,843.69	59,279,143.37		59,279,143.37
低值易耗品	69,363.41		69,363.41	53,739.08		53,739.08
开发成本	20,378,562,946.73		20,378,562,946.73	10,619,557,510.10		10,619,557,510.10

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	1,304,966,656.71		1,304,966,656.71	585,901,844.81		585,901,844.81
合 计	21,759,249,810.54		21,759,249,810.54	11,264,792,237.36		11,264,792,237.36

本项目期末余额较期初余额增长了 93.16%，主要系增加拓展项目投资以及各项目开发投入，详见注释 7. (3)。

本公司存货主要是开发产品及开发成本，其成本均低于可变现净值，无需计提存货跌价准备。

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
广州保利红棉花园	2001.12	5,833,571.27		285,685.73	5,547,885.54
广州保利大厦	2005.04	3,837,786.00			3,837,786.00
广州保利花园一期	2004.02	1,767,249.50			1,767,249.50
广州保利花园二期	2006.12	85,639,604.89		30,096,728.34	55,542,876.55
广州保利北京大厦	2001.09	4,722,864.30		352,066.16	4,370,798.14
广州保利白云山庄	2002.12	5,612,682.75		1,157,200.65	4,455,482.10
广州保利百合花园一期	2005.04	19,723,441.58	2,650,825.56	13,955,185.64	8,419,081.50
广州保利百合花园二期	2007.04		91,417,007.25	82,799,027.90	8,617,979.35
广州保利香槟花园	2005.11	24,521,355.98		611,355.99	23,909,999.99
广州国税大厦	2005.04	4,122,849.03		4,122,849.03	0.00
广州保利海棠花园	2006.06	1,600,006.27	1,599,280.32		3,199,286.59
广州保利国际广场	2007.03		1,545,574,230.00	661,482,091.35	884,092,138.65
广州林语山庄		125,062,474.20	75,396,591.90	123,799,516.14	76,659,549.96
广州保利麓苑大厦	2007.09		270,996,580.00	155,121,673.11	115,874,906.89
广州保利林海山庄			159,551,045.50	150,565,257.49	8,985,788.01
沈阳保利花园	2004.12	2,371,343.33			2,371,343.33
沈阳保利海棠花园		17,827,053.13	158,850,467.63	156,193,352.39	20,484,168.37
北京保利欣苑	2005.07	5,479,211.20			5,479,211.20
北京垄上别墅		131,474,350.00	118,265,166.50	238,586,916.50	11,152,600.00

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
武汉保利花园	2006.12	2,612,482.78	-58,493.44	1,826,996.25	726,993.09
长沙今利园	2002.12	5,293,308.13		12,000.00	5,281,308.13
长沙保利苑	2002.01	239,095.71			239,095.71
湖南文化大厦	2004.01	30,204,899.38	10,220,316.37	9,535,257.24	30,889,958.51
上海保利十二橡树庄园		13,096,595.97	131,489,032.15	144,585,628.12	0.00
重庆保利花园		43,301,125.00	115,391,920.00	149,074,513.00	9,618,532.00
重庆保利香槟花园		51,558,494.40	22,187,834.90	60,303,691.70	13,442,637.60
合 计		585,901,844.80	2,703,531,804.64	1,984,466,992.73	1,304,966,656.71

账面价值合计为 712,795,895.92 元的广州保利红棉花园等项目已作抵押，具体见

附注 11 资产抵押。

(3) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年初数	本期增加	本期减少	期末数
1 保利国际广场	2004.02	2007.03	148,100.00	1,114,695,696.75	430,878,533.25	1,545,574,230.00	
2 广州保利百合花园二期	2005.01	2007.04	9,200.00	69,169,741.21	22,247,266.04	91,417,007.25	
3 广州保利中心(原珠江新城 I6 项目)	2006.03	2010.01	65,900.00	130,277,768.78	80,956,381.91	-	211,234,150.69
4 广州保利林海山庄	2006.04	2008.12	66,921.00	221,399,458.22	119,615,034.51	159,551,045.50	181,463,447.23
5 广州保利香雪山	2007.05	2009.06	161,482.00	950,546,921.28	85,285,965.35	-	1,035,832,886.63
6 广州保利西子湾(原广州金沙洲项目)	2007.08	2009.12	80,657.00	315,222,856.43	483,742,720.32	-	798,965,576.75
7 广州保利世贸中心(原琶洲 1501 项目)	2007.08	2010.06	305,091.00	459,644,095.00	548,181,638.81	-	1,007,825,733.81
8 广州保利林语山庄	2004.12	2008.12	120,000.00	207,076,592.35	143,053,721.52	75,396,591.90	274,733,721.97
9 广州保利心语花园	2006.03	2008.12	91,500.00	185,638,826.47	131,095,852.14	-	316,734,678.61
10 广州珠江新城 F2-2 项目	2007.12	2010.10	110,698.00	80,022,862.65	120,000.00	-	80,142,862.65
11 广州 A4 项目	2008.06	2010.06	212,664.00		506,262,197.00	-	506,262,197.00
12 广州保利康桥	2006.01	2008.06	38,100.00	128,185,728.57	55,252,275.99	-	183,438,004.56
13 广州保利紫薇花园	2006.03	2009.12	45,000.00	54,954,168.39	102,910,908.32	-	157,865,076.71
14 广州保利麓苑大厦	2005.11	2007.12	16,000.00	100,975,927.25	170,020,652.75	270,996,580.00	
15 广州番禺石楼镇项目	2007.07	2009.06	66,715.00		370,022,710.00		370,022,710.00
16 南海顺德容桂项目	2007.09	2009.12	99,602.00		273,870,000.00		273,870,000.00
17 南海保利水城	2006.05	2009.06	200,000.00	169,257,934.12	462,936,780.73	-	632,194,714.85
18 南海保利花园(原南海桂城 87/90 项目)	2007.09	2009.12	187,850.00	311,245,480.72	188,633,555.38	-	499,879,036.10

项目名称		开工 时间	预计竣工 时间	预计总投资 (万元)	年初数	本期增加	本期减少	期末数
19	沈阳保利花园	2004.03	2009.12	172,200.00	388,472,601.87	254,672,326.83	-	643,144,928.70
20	沈阳海棠花园	2005.07	2007.07	37,900.00	126,550,476.89	32,299,990.74	158,850,467.63	
21	沈阳保利百合花园	2006.08	2009.06	73,200.00	207,128,498.57	139,444,789.72	-	346,573,288.29
22	沈阳上林湾项目	2007.09	2009.06	107,524.00		311,262,150.71	-	311,262,150.71
23	沈阳保利十二橡树庄园	2008.04	2009.11	64,130.00		127,000,000.00	-	127,000,000.00
24	包头保利花园	2006.07	2010.12	241,684.00	314,585,845.64	207,046,520.86		521,632,366.50
25	包头保利百合花园	2006.11	2009.12	65,395.00	442,056.20	119,618,828.09		120,060,884.29
26	包头南海公园项目	---	---	-	21,411,820.00	47,587,290.65		68,999,110.65
27	北京保利垄上别墅	2004.12	2009.06	170,000.00	622,294,919.26	170,094,721.39	118,265,166.50	674,124,474.15
28	北京保利蔷薇花园	2006.03	2008.06	41,500.00	258,964,083.84	81,121,772.62		340,085,856.46
29	北京保利百合花园	2007.08	2009.07	167,939.00	1,180,000.00	1,018,819,000.00		1,019,999,000.00
30	北京保利西山林语	2006.07	2012.12	801,696.00	20,652,869.00	51,500,549.65		72,153,418.65
31	北京保利香槟花园	2007.05	2009.06	42,449.00	248,083,000.00	30,967,612.45		279,050,612.45
32	北京政泉花园	2006.05	2009.12	430,000.00	1,512,323,985.87	388,134,029.94		1,900,458,015.81
33	北京保利嘉园	2007.08	2009.08	185,461.00		838,300,000.00		838,300,000.00
34	北京密云项目	---	---	-		138,272,958.94		138,272,958.94
35	上海保利香槟苑	2005.01	2008.12	10,400.00	373,157,660.02	41,419,090.87		414,576,750.89
36	上海圣湖项目	---	---	-	1,043,160.00	-		1,043,160.00
37	上海保利十二橡树庄园	2005.05	2008.06	53,600.00	153,130,416.08	46,132,361.67	117,605,820.48	81,656,957.27
38	上海海上五月花	2007.09	2010.05	153,053.00		669,101,480.18		669,101,480.18
39	上海西子湾项目					536,448,991.49		536,448,991.49
40	武汉保利花园	2003.04	2007.12	102,000.00	173,230,082.33	104,330,298.16		277,560,380.49
41	武汉保利十二橡树庄园	2007.04	2009.12	58,000.00	200,883,417.11	118,831,696.36		319,715,113.47
42	武汉保利心语花园(原野 芷湖项目)	2007.09	2010.12	231,574.00	410,031,390.00	641,573,381.30		1,051,604,771.30
43	岳阳文庙项目	2006.05	2009.12	26,200.00	100,118,100.47	60,391,285.77		160,509,386.24
44	长沙湘府文苑项目	2007.06	2009.06	14,800.00	35,344,327.99	34,063,570.43		69,407,898.42
45	长沙闽峰云墅项目	2006.06	2009.09	53,700.00	148,996,721.54	88,879,540.84		237,876,262.38
46	重庆保利花园	2005.06	2009.12	233,900.00	593,990,452.57	402,918,797.95	115,391,920.00	881,517,330.52
47	重庆保利香槟花园	2005.12	2009.12	126,000.00	209,227,566.66	153,273,575.90	24,719,738.40	337,781,404.16
48	重庆国宾上院	2007.06	2008.12	25,307.00		84,040,932.52		84,040,932.52
49	重庆金岛花园	2008.03	2009.10	23,520.00		71,946,000.00		71,946,000.00
50	武汉阳逻项目	---	---	-		171,500,000.00		171,500,000.00
51	长春保利花园	2007.08	2010.12	231,938.00		463,609,364.46		463,609,364.46
52	南昌铭雅欧洲城					617,084,899.78		617,084,899.78
合 计					10,619,557,510.10	12,436,774,004.29	2,677,768,567.66	20,378,562,946.73

账面价值合计为 2,484,615,808.36 元的北京垄上别墅等项目已作抵押，具体见附注 11 资产抵押。

（4）资本化利息

报告期内资本化利息金额合计 347,496,272.90 元，占利息支出总额的 99.25%。

8、长期股权投资

（1）在被投资单位持股比例与表决权的说明

被投资单位	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
北京新保利大厦房地产开发有限公司	10.53%	10.53%	
广州丰兴广场项目	15%	15%	
广州市葆成企业管理有限公司	30%	30%	

（2）按成本法核算

被投资单位	初始投资成本	期初数	增减变动	期末数	减值准备
北京新保利大厦房地产开发有限公司	14,822,800.00	10,751,229.53		10,751,229.53	
广州丰兴广场项目	35,000,000.00	134,430,000.00	-134,430,000.00		
合 计	49,822,800.00	145,181,229.53	-134,430,000.00	10,751,229.53	

（3）按权益法核算

被投资单位	初始投资成本	期初数	增减变动	期末数	减值准备	现金红利
广州市葆成企业管理有限公司*	30,000.00					
北京浩泉咨询有限公司	869,116.45	869,116.45	-869,116.45			
合 计	899,116.45	869,116.45	-869,116.45			

*该公司期初和期末净资产为负数，长期股权投资账面余额为零。

(4) 对联营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润	关联关系
广州市葆成企业管理有限公司	有限责任公司	广州	黎家河	企业管理咨询	30	30	905,249.80	1,769,638.55	-864,388.75	276,894.00	-645,294.84	联营企业

本公司的投资变现及投资收益汇回没有受到重大限制。

9、投资性房地产

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、原价合计	47,186,653.62	43,703,928.76	11,347,260.37	79,543,322.01
1. 房屋、建筑物	47,186,653.62	43,703,928.76	11,347,260.37	79,543,322.01
2. 土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	3,299,876.67	3,485,004.41	159,650.40	6,625,230.68
1. 房屋、建筑物	3,299,876.67	3,485,004.41	159,650.40	6,625,230.68
2. 土地使用权				
三、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1. 房屋、建筑物				
2. 土地使用权				
四、投资性房地产账面价值合计	43,886,776.95	40,218,924.35	11,187,609.97	72,918,091.33
1. 房屋、建筑物	43,886,776.95	40,218,924.35	11,187,609.97	72,918,091.33
2. 土地使用权				

账面原值为 9,124,555.82 元的广州保利山庄酒店已作抵押，具体见附注 11 资产抵押。

账面值 12,354,561.51 元的广州保利百合商务楼产权手续正在办理中，账面值 3000 万元的华普广场产权尚未过户至本公司。

10、固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、原价合计:	57,368,775.81	27,030,488.87	1,345,782.33	83,053,482.35
其中: 房屋及建筑物	1,263,683.00	282,000.00	852,577.35	693,105.65
运输设备	34,409,100.40	11,819,156.93	382,196.48	45,846,060.85
办公设备	14,638,819.17	9,424,289.62	111,008.50	23,952,100.29
其他设备	7,057,173.24	5,505,042.32	-	12,562,215.56
二、累计折旧合计:	15,857,802.96	9,606,498.86	450,385.25	25,013,916.57
其中: 房屋及建筑物	149,216.92		66,395.01	82,821.91
运输设备	9,486,605.08	4,177,165.53	373,143.72	13,290,626.89
办公设备	5,687,250.74	2,785,695.79	10,846.52	8,462,100.01
其他设备	534,730.22	2,643,637.54		3,178,367.76
三、固定资产净值合计	41,510,972.85	17,423,990.01	895,397.08	58,039,565.78

固定资产本期增加额中无在建工程转入。

本公司期末固定资产未出现可变现净值低于账面价值的情形，因此未计提减值准备。

上述固定资产无抵押、担保情况。

11. 商誉

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
合并价差	1,859,011.85	35,586.56		1,894,598.41
合 计	1,859,011.85	35,586.56		1,894,598.41

期初余额系由于本公司从 2007 年 1 月 1 日起执行新会计准则，根据《企业会计准则第 38 号—首次执行会计准则》的有关规定进行追溯调整后的余额。本期增加额系本年通过武汉保利增资使子公司武汉物业持股比例由 70%提高到 90%（含间接持股），这部分购买的 20%的少数股权的投资成本与其在武汉物业账面净资产中所拥有的份额的差额 35,586.56 元。

期末对商誉进行测试，未发现存在商誉减值情况。

12、长期待摊费用

类 别	原始发生额	期初数	本期增加	本期摊销	累计摊销额	期末数	剩余摊销 年限
保利山庄酒店装修及设备支出	20,948,077.67	7,913,718.23		4,451,466.51	17,485,825.95	3,462,251.72	7 个月
红棉花园办公室装修	1,326,833.47	970,007.30		147,565.00	504,391.17	822,442.30	39 个月
百合办公楼装修	288,848.82	214,668.00		34,497.00	108,677.82	180,171.00	48 个月
其他			494,581.00	45,465.09	45,465.09	449,115.91	
合 计	22,563,759.96	9,098,393.53	494,581.00	4,678,993.60	18,144,360.03	4,913,980.93	

13、递延所得税资产的说明：

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
坏账准备	10,724,157.41	1,659,302.85	7,699,225.97	4,684,234.29
股权投资差额	3,508,952.90			3,508,952.90
预计负债	695,493.86	362,289.84		1,057,783.70
合 计	14,928,604.17	2,021,592.69	7,699,225.97	9,250,970.89

14、资产减值准备明细

项目	期初数	本期计提	本期减少			期末数
			转回	转销	合计	
一、坏账准备	38,282,879.76	5,415,572.93	6,488,628.95		6,488,628.95	37,209,823.74
二、存货跌价准备						
三、可供出售金融资产减值准备						
四、持有至到期投资减值准备						
五、长期股权投资减值准备						
六、投资性房地产减值准备						
七、固定资产减值准备						
八、工程物资减值准备						
九、在建工程减值准备						
十、生产性生物资产减值准备						
其中：成熟生产性生物资产减值						

项目	期初数	本期计提	本期减少			期末数
			转回	转销	合计	
准备						
十一、油气资产减值准备						
十二、无形资产减值准备						
十三、商誉减值准备						
十四、其他						
合 计	38,282,879.76	5,415,572.93	6,488,628.95		6,488,628.95	37,209,823.74

15、短期借款

(1) 短期借款分类:

项 目	期末数	期初数
抵押借款	375,920,000.00	270,000,000.00
保证借款	150,000,000.00	385,000,000.00
合 计	525,920,000.00	655,000,000.00

(2) 以上借款不存在逾期未还情况。

关联方为本公司借款担保详见附注 8 注释 4。

抵押借款详见附注 11 资产抵押。

16、应付账款:

项 目	期末数	期初数
金 额	982,569,883.68	217,897,681.36

期末余额较期初增长 350.93%，主要系本期新增开发楼盘较多，相应的应付工程款增加。

应付账款期末余额中无欠持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

17、预收款项:

(1) 预收款项账龄

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	9,801,341,711.94	93.78	4,854,225,333.84	98.62
一至二年	647,277,712.92	6.19	68,155,090.89	1.38
二至三年	2,740,969.37	0.03		
合 计	10,451,360,394.23	100.00	4,922,380,424.73	100.00

(2) 预收款项中，预收售房款明细如下：

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例 (%)
广州保利花园二期	14,887,909.63	76,871,059.00	2006.12	100
广州北京大厦	290,210.05	352,748.05	2001.09	99
广州保利国际广场	93,347,581.98	446,650,420.45	2007.03	90
广州保利香槟花园		20,000.00	2005.11	100
广州林海山庄	260,348,634.00	155,287,079.00	2008.12	70
广州百合花园二期	1,400,517.00	135,141,388.00	2007.04	100
广州保利心语花园	940,257,931.00		2008.12	98
广州保利康桥	424,405,700.20		2008.06	72
广州林语山庄	373,455,395.90	208,591,318.90	2008.12	90
广州保利麓苑	16,310,993.10	147,842,110.83	2007.12	99
广州紫薇花园	193,741,738.00	23,267,912.00	2009.12	91
广州南海保利水城	1,144,208,805.83		2009.12	94
武汉保利花园	365,871,853.40	227,379,294.40	2007.12	99
武汉保利十二橡树庄园	210,243,889.00		2009.12	100
武汉保利心语	20,176,518.00		2010.12	94
湖南文化大厦	5,097,780.00	1,294,580.00	2004.10	72
长沙闽峰云墅项目	115,846,141.00	3,205,188.00	2009.09	63
沈阳保利花园	560,526,713.46	131,134,363.00	2009.12	49
沈阳保利百合花园	437,077,993.00	103,585,578.00	2009.06	82
沈阳保利海棠花园	1,554,359.00	147,008,010.93	2007.07	96
北京保利垄上别墅	810,084,341.00	793,451,442.00	2009.06	99
北京政泉花园*	1,608,355,427.00	1,210,815,227.00	2009.12	61
北京保利蔷薇花园	617,366,219.19	552,014,113.19	2008.06	96

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例 (%)
重庆保利香槟花园	491,256,793.66	98,398,621.93	2009.12	93
重庆保利花园	712,635,276.86	147,820,614.07	2009.12	98
南昌铭雅欧洲城	155,434,165.48		--	59
上海保利十二橡树庄园	212,003,890.65	102,674,410.51	2008.06	98
包头保利花园	521,914,331.72	57,829,228.14	2010.06	85
包头百合花园	122,039,249.89		2009.06	79
合 计	10,430,140,359.00	4,770,634,707.40		

*根据协议，保利北京对北京政泉花园项目是按年投资回报率的 27% 计算该项目的收益。

预收款项主要是未达到收入确认条件的预收房款。预售比例的计算基数为满足销售条件的房产，不包含该项目中未开发或正在开发但未达到销售条件的部分。

本项目期末余额较期初余额增长了 112.32%，主要原因是预售未达到结转收入条件的项目增多。

期末预收款项中无预收持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股东的款项。

18、应付职工薪酬：

项 目	期初数	本期增加	本期支付	期末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	5,901,989.80	122,616,523.74	124,440,446.37	4,078,067.17
二、职工福利费	11,723,388.40	7,000,147.70	7,101,875.70	11,621,660.40
三、社会保险费	83,920.93	3,492,807.83	3,036,406.49	540,322.27
其中：1. 医疗保险费	12,765.75	743,196.13	667,887.95	88,073.93
2. 基本养老保险费	65,628.96	2,442,477.01	2,086,755.29	421,350.68
3. 年金缴费				
4. 失业保险费	4,470.59	223,668.69	210,006.90	18,132.38
5. 工伤保险费		56,273.43	44,181.88	12,091.55
6. 生育保险费	1,055.63	27,192.57	27,574.47	673.73
四、住房公积金	119,827.43	1,453,825.92	1,299,462.50	274,190.85
五、工会经费和职工教育经费	3,029,760.81	2,817,163.27	897,326.59	4,949,597.49

项 目	期初数	本期增加	本期支付	期末数
六、非货币性福利		39,872.00	39,872.00	
七、因解除劳动关系给予的补偿		17,465.00	17,465.00	
八、其他	1,054.40	9,316.56	4,695.82	5,675.14
其中：以现金结算的股份支付				
合 计	20,859,941.77	137,447,122.02	136,837,550.47	21,469,513.32

19、应交税费：

项 目	期末数	期初数	计缴标准
营业税*	-322,343,088.15	-153,362,839.10	3%、5%或 20%
城建税*	-20,852,714.59	-9,443,050.26	流转税的 1%-7%
教育费附加	-10,097,049.40	-3,726,492.83	流转税的 3%
企业所得税	-7,921,941.00	124,823,601.84	
土地增值税	-25,528,981.78	-1,156,405.87	
其他税金	2,204,117.16	5,965,605.02	
合 计	-384,539,657.76	-36,899,581.20	

*期末应交营业税、土地增值税余额较期初大幅减少，主要系房地产开发企业按照预售商品房收款额预缴营业税和土地增值税，而本报告期可售项目预收房款大幅增加，使实际预缴营业税和土地增值税比按收入计提的多。企业所得税减少的主要原因是本期缴纳了企业所得税。

20、应付股利：

股东名称	期末数	期初数
子公司少数股东	1,750,280.00	2,973,722.01
合 计	1,750,280.00	2,973,722.01

21、其他应付款：

(1) 其他应付款账龄

账 龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	2,832,101,772.48	74.21	1,896,842,111.50	76.95
一至二年	627,544,103.85	16.44	554,087,316.73	22.48
二至三年	266,159,263.27	6.98	924,323.73	0.04
三年以上	90,500,000.00	2.37	13,159,847.14	0.53
合 计	3,816,305,139.60	100.00	2,465,013,599.10	100.00

(2) 其中欠持股 5%以上（含 5%）股东款明细内容如下：

债权单位名称	金 额	借款时间	借款原因
保利集团	513,050,800.71	1-2 年	最终控股股东提供资金及未付的资金占用费
保利南方	794,116,058.34	1-4 年	控股股东提供资金及未付的资金占用费

占其他应付款总额 10%以上（含 10%）项目的具体内容如下：

债权人单位名称	金 额	备注
保利集团	513,050,800.71	最终控股股东提供资金及未付的资金占用费
保利南方	794,116,058.34	控股股东提供资金及未付的资金占用费

22、一年到期的长期负债：

借款类型	期末数	期初数
保证借款	464,960,000.00	354,960,000.00
抵押借款	1,308,290,000.00	261,100,000.00
合 计	1,773,250,000.00	616,060,000.00

关联方为本公司借款担保详见附注 8 注释 4。

抵押借款附注详见附注 11 资产抵押。

23、其他流动负债

项 目	期末数	期初数
南昌铭雅欧洲城售后回租递延收益	18,939,825.57	
合 计	18,939,825.57	

24、长期借款

借款类型	期末数	还款期限				期初数
		1-2 年	2-3 年	3-5 年	5 年以上	
信用借款	1,100,000,000.00	150,000,000.00	950,000,000.00			
质押借款	86,150,000.00	86,150,000.00				
保证借款	5,351,380,000.00	2,451,380,000.00	2,900,000,000.00			1,091,800,000.00
抵押借款	1,651,110,000.00	1,279,110,000.00	372,000,000.00			2,530,100,000.00
合 计	8,188,640,000.00	3,966,640,000.00	4,222,000,000.00			3,621,900,000.00

关联方为本公司借款担保详见附注 8 注释 4。

抵押借款附注详见附注 11 资产抵押。

25、预计费用

项 目	期末数	期初数
延迟交楼违约金	3,205,405.16	2,107,557.16
合 计	3,205,405.16	2,107,557.16

26、递延所得税负债

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
交易性金融资产	103,980.66	375,417.50		479,398.16
股份制改组时评估增值调账应计所得税*	2,118,982.74		317,847.42	1,801,135.32
合 计	2,222,963.40	375,417.50	317,847.42	2,280,533.48

*本公司 2002 年 9 月根据中喜会计师事务所评报字（2002）第 10031 号资产评估报告书，调整评估增值额 12,842,319.56 元，根据财政部、国家税务局财税（1998）50 号文规定，按 33%的税率计算应计提递延税款 4,237,965.45 元，并按 10 年摊销。

27、股本单位：股

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、有限售条件的流通股份				
1. 发起人股份				

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其中：境内法人持有股份	361,000,000.00	361,000,000.00	60,770,478.00	661,229,522.00
其他	39,000,000.00	39,000,000.00	39,000,000.00	39,000,000.00
网下配售股份		90,542,144.00	90,542,144.00	
有限售条件的流通股份合计	400,000,000.00	490,542,144.00	190,312,622.00	700,229,522.00
二、无限售条件的流通股份				
1.境内上市的人民币普通股	150,000,000.00	375,942,071.00		525,942,071.00
无限售条件的股份合计	150,000,000.00	375,942,071.00		525,942,071.00
三、股份总数	550,000,000.00	866,484,215.00	190,312,622.00	1,226,171,593.00

*根据公司 2006 年度股东大会决议，公司于 2007 年 4 月 2 日实施以截止 2006 年 12 月 31 日 55,000 万股总股本为基数，以资本公积金每 10 股转增 10 股的方案，转增后总股本增加至 110,000 万股。新增股本经深圳大华天诚会计师事务所出具深华(2007) 验字 028 号验资报告验证。

*经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]202 号文核准，公司于 2007 年 8 月 1 日公开增发股票 126,171,593 股，每股面值人民币 1 元。本次增发股票公司实际募集资金净额 6,814,693,808.55 元，其中新增股本 126,171,593.00 元，新增资本公积 6,688,522,215.55 元。新增注册资本业经深圳大华天诚会计师事务所有限公司以深华(2007) 验字 904 号验资报告予以验证。

28、资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价*	1,868,560,000.00	6,688,522,215.55	550,000,000.00	8,007,082,215.55
其他资本公积	18,645,654.16		378,891.47	18,266,762.69
合 计	1,887,205,654.16	6,688,522,215.55	550,378,891.47	8,025,348,978.24

*见附注 5、27 股本。

29、盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	176,547,337.94			176,547,337.94
其中：法定公积金	176,547,337.94			176,547,337.94

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
任意盈余公积				
合 计	176,547,337.94			176,547,337.94

30、未分配利润

项 目	期末数
归属于母公司的净利润	562,275,199.95
加：年初未分配利润	1,016,984,794.23
减：应付普通股股利	16,500,000.00
未分配利润	1,562,759,994.18

31、营业收入

(1) 营业收入

项 目	2007 年 1-9 月	2006 年 1-9 月
主营业务收入	3,908,255,231.42	2,351,636,539.19
其他业务收入	847,517.59	3,819,032.71
合 计	3,909,102,749.01	2,355,455,571.90

(2) 分行业主营业务

产品名称	2007 年 1-9 月		2006 年 1-9 月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	3,261,233,453.9	1,970,382,740.57	2,159,480,515.48	1,382,245,245.87
其他	647,021,777.52	394,693,481.59	192,156,023.71	120,638,225.37
合 计	3,908,255,231.42	2,365,076,222.16	2,351,636,539.19	1,502,883,471.24

其他收入系建筑、装饰、土地一级开发、租赁、物业管理、销售代理等收入。

(3) 分地区主营业务

见分部报告

(4) 本公司前五名客户销售收入总额为 234,484,387.00 元，占全部销售收入的比例为 6%。

32、营业税金及附加

项 目	2007 年 1-9 月	2006 年 1-9 月	计缴标准
营业税	223,974,021.83	131,082,683.85	3%、5%或 20%
城建税	14,293,979.61	9,235,857.52	按流转税的 1%-7%
教育费附加	6,873,768.80	3,959,097.46	按流转税的 3%
土地增值税	182,873,277.18	8,634,980.33	
其他	3,468,598.11	1,373,991.75	
合 计	431,483,645.53	154,286,610.91	--

本期较上期增长 179.66%，是因为本年业务较上年有较大增长，税金相应增加。

33、财务费用

项 目	2007 年 1-9 月	2006 年 1-9 月
利息支出	2,616,476.45	3,204,745.24
减：利息收入	15,919,346.60	8,096,188.14
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费支出	229,693.00	151,236.59
其他支出	4,136,825.21	905,420.73
合 计	-8,936,351.94	-3,834,785.58

34、资产减值损失

项 目	2007 年 1-9 月	2006 年 1-9 月
一、坏账损失	-1,317,931.15	-2,854,859.39
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		

项 目	2007 年 1-9 月	2006 年 1-9 月
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合 计	-1,317,931.15	-2,854,859.39

35、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2007 年 1-9 月	2006 年 1-9 月
交易性金融资产	1,137,628.80	-161,136.00
合 计	1,137,628.80	-161,136.00

36、投资收益

被投资单位	2007 年 1-9 月	2006 年 1-9 月
北京政泉置业有限公司*	118,533,021.94	
丰兴广场项目**	12,460,845.83	
其他	3,564.00	21,550.00
合 计	130,997,431.77	21,550.00

*根据合作协议，保利北京本期按 27%的回报率确认对北京政泉项目的投资收益 164,400,000.00 元，扣减保利集团及保利科技提供的资金相应占用费 45,866,978.06 元后，本期应确认该项目的净投资收益为 118,533,021.94 元。

**保利广州 2007 年 1-9 月份收到丰兴广场项目投资收益 12,460,845.83 元。

37、营业外收入

项 目	2007 年 1-9 月	2006 年 1-9 月
非流动资产处置利得合计	17,947.24	
其中：固定资产处置利得	17,947.24	
罚款及违约金收入	555,039.53	164,557.59
其他	647,921.60	498,518.10
合 计	1,220,908.37	663,075.69

38、营业外支出

项 目	2007 年 1-9 月	2006 年 1-9 月
非流动资产处置损失合计	2,146.44	
其中：固定资产处置损失	2,146.44	
罚款支出	175,597.37	
捐赠支出	1,084,770.00	244,689.80
其他	1,535,247.10	3,229,378.83
合 计	2,797,760.91	3,474,068.63

39、所得税：

项 目	2007 年 1-9 月	2006 年 1-9 月
当期所得税	350,324,142.14	159,154,395.67
递延所得税	6,386,973.03	888,928.72
合 计	356,711,115.17	160,043,324.39

40、收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
与有关单位往来	913,602,651.38
购房诚意金及代收业主款项	433,783,506.68
其他	76,071,177.67
合 计	1,423,457,335.73

41、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
与有关单位往来	245,847,585.09
期间费用	228,284,220.11
其他	43,920,291.35
合 计	518,052,096.55

42、收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	金 额
新纳入合并范围子公司期初货币资金	25,977,601.25
合 计	25,977,601.25

43、支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	金 额
融资费用	182,072,144.40
信托担保费	10,108,540.00
保函担保费	3,036,297.60
财务顾问费	2,000,000.00
合 计	197,216,982.00

附注 6. 母公司会计报表附注

1、应收账款

(1) 应收账款账龄

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
一年以内	77,158,745.78	80.31	3,857,937.29	76,831,865.48	84.97	3,841,593.28
一至二年	14,890,087.00	15.50	744,504.35	11,085,418.87	12.26	2,217,083.77
二至三年	2,527,064.55	2.63	126,353.23	1,000,000.00	1.11	300,000.00
三年以上	1,500,000.00	1.56	1,500,000.00	1,500,000.00	1.66	1,500,000.00
合 计	96,075,897.33	100.00	6,228,794.87	90,417,284.35	100.00	7,858,677.05

(2) 应收账款按种类披露

种 类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款								
单项金额不重大但按信用 风险特征组合后该组合的 风险较大的应收账款	1,500,000.00	1.56	1,500,000.00	24.08	1,500,000.00	1.66	1,500,000.00	19.09

种 类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
其他不重大应收账款	94,575,897.33	98.44	4,728,794.87	75.92	88,917,284.35	98.34	6,358,677.05	80.91
合 计	96,075,897.33	100.00	6,228,794.87	100.00	90,417,284.35	100.00	7,858,677.05	100.00

(3) 应收账款坏账准备变动情况

项目	期初数	本期 增加	本期减少			期末数
			转回数	转出数	合计	
应收账款坏账准备	7,858,677.05		1,629,882.18		1,629,882.18	6,228,794.87

(4) 应收账款前五名欠款情况

	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
前五名欠款单位合计及比例	45,593,959.28	47.46	13,844,000.00	15.31

(5) 本报告期全额计提坏账准备,或计提坏账准备的比例较大的应收账款情况

单位:元 币种:人民币

单位名称	与本公司 关系	欠款金额	欠款时间	欠款原因	计提坏账金额	计提坏账 比例 (%)	计提坏账 原因
南方航空集团公司		1,500,000.00	3 年以上		1,500,000.00	100%	收回难度较大
合 计	--	1,500,000.00	--	--	1,500,000.00	--	--

(6) 本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款情况

2、其他应收款

(1) 其他应收款账龄

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
一年以内	6,836,451,907.19	99.98	1,389,747.84	1,713,084,885.18	99.88	266,381.66
一至二年	160,000.00		8,000.00	1,173,436.30	0.07	232,894.79
二至三年	679,515.31	0.01	33,975.77	227,339.91	0.01	68,201.97
三年以上	617,256.62	0.01	30,862.83	618,350.00	0.04	309,175.00
合计	6,837,908,679.12	100.00	1,462,586.44	1,715,104,011.39	100.00	876,653.42

(2) 其他应收账款按种类披露

种 类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他 应收款项	6,808,656,950.32	99.57			1,707,757,251.98	99.57		
单项金额不重大但按 信用风险特征组合后 该组合的风险较大的 其他应收款项								
其他不重大其他应收 款项	29,251,728.80	0.43	1,462,586.44	100	7,346,759.41	0.43	876,653.42	100
合 计	6,837,908,679.12	100	1,462,586.44	100	1,715,104,011.39	100.00	876,653.42	100

(3) 其他应收款坏账准备变动情况

项目	期初数	本期增加	本期减少			期末数
			转回数	转出数	合计	
其他应收款坏账 准备	876,653.42	585,933.02				1,462,586.44

(4) 其他应收款前五名欠款情况

	期末数		期初数	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
前五名欠款单位合计及比例	5,446,396,346.46	79.65	1,070,672,846.46	62.43

(5) 本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款情况。

(6) 本科目坏账准备按期末余额扣除与控股子公司往来款项后的余额计提。

本科目期末余额较期初增长了 298.69%，主要原因系应收控股子公司往来款增加，该等款项在合并报表时均予以抵销。

3、长期股权投资

(1) 按成本法核算

被投资单位	初始投资成本	期初数	增减变动	期末数	减值准备
保利广州房地产开发有限公司	10,200,000.00	32,217,037.11		32,217,037.11	
广州科学城保利房地产有限公司	30,000,000.00	67,693,990.69		67,693,990.69	
广州华储房地产开发有限公司	5,699,438.23	2,493,226.39		2,493,226.39	
广州市保利国贸投资有限公司	51,000,000.00	50,944,744.76		50,944,744.76	
保利华南实业有限公司	18,000,000.00	93,288,291.18		93,288,291.18	
广州富利建筑安装工程有限公司	64,040,020.69	70,867,878.42	-10,500,000.00	60,367,878.42	
广州市佳利装饰工程有限公司	12,496,017.90	18,353,574.12		18,353,574.12	
广州保利数码科技有限公司	2,720,539.25	4,602,077.84		4,602,077.84	
保利广州物业管理有限公司	2,400,000.00	15,321,557.43		15,321,557.43	
广州保利地产会所管理有限公司	2,400,000.00	2,524,198.01		2,524,198.01	
广州思睿达地产代理有限公司	447,853.92	3,395,568.29	-600,000.00	2,795,568.29	
广州保利会展服务有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	-	1,000,000.00	
广州富利建筑设计有限公司	600,000.00	1,348,149.15	-	1,348,149.15	
广州德利建设监理有限公司	600,000.00	598,395.38	-	598,395.38	
保利（沈阳）房地产开发有限公司	60,000,000.00	72,784,719.78	-	72,784,719.78	
沈阳保利盛华房地产开发有限公司	5,000,000.00	1,728,089.17	-	1,728,089.17	

被投资单位	初始投资成本	期初数	增减变动	期末数	减值准备
保利（北京）房地产开发有限公司	18,000,000.00	177,794,926.24	250,000,000.00	427,794,926.24	
北京金成华房地产开发有限公司	22,500,000.00	72,734,222.63	-	72,734,222.63	
上海保利房地产开发有限公司	51,000,000.00	58,202,988.86	-	58,202,988.86	
上海建乔房地产有限公司	16,665,433.32	37,522,310.77	-	37,522,310.77	
上海君兰置业有限公司	3,844,702.27	1,613,616.18	-	1,613,616.18	
保利（重庆）投资实业有限公司	47,500,000.00	115,122,365.59	50,000,000.00	165,122,365.59	
重庆保利高尔夫球会有限公司	46,301,526.23	40,045,231.41	-	40,045,231.41	
湖南保利房地产开发有限公司	13,000,000.00	51,929,039.88	-	51,929,039.88	
保利（武汉）房地产开发有限公司	5,000,000.00	124,824,136.89	50,000,000.00	174,824,136.89	
保利（包头）房地产开发有限公司	44,000,000.00	40,949,309.82	-	40,949,309.82	
南昌铭雅欧洲城实业有限公司	15,000,000.00	-	112,894,545.68	112,894,545.68	
江西金通泰置业有限公司	22,500,000.00	-	22,500,000.00	22,500,000.00	
沈阳广田房地产开发有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00	
保利博高华（武汉）房地产股份有限公司	105,000,000.00	-	105,000,000.00	105,000,000.00	
保利（长春）地产投资有限公司	6,000,000.00	-	6,000,000.00	6,000,000.00	
保利安信（青岛）房地产开发有限公司	51,000,000.00	-	51,000,000.00	51,000,000.00	
保利（成都）实业有限公司	170,000,000.00	-	170,000,000.00	170,000,000.00	
上海保利建霖房地产有限公司	100,000,000.00	-	100,000,000.00	100,000,000.00	
保利（西安）房地产开发有限公司	700,000.00	-	700,000.00	700,000.00	
广州地铁－保利大埔合作项目	8,000,000.00	57,766,636.16	6,000,000.00	63,766,636.16	
辽宁保利房地产开发有限公司	80,000,000.00	-	80,000,000.00	80,000,000.00	
上海保利建锦房地产有限公司	50,000,000.00	-	50,000,000.00	50,000,000.00	
合 计		1,217,666,282.15	1,052,994,545.68	2,270,660,827.83	

（2）本公司的投资变现及投资收益汇回没有重大限制。

4、资产减值准备明细

项目	年初数	本期计提	本期减少			期末数
			转回	转销	合计	
一、坏账准备	8,735,330.47	585,933.02	1,629,882.18		1,629,882.18	7,691,381.31
二、存货跌价准备						

项目	年初数	本期计提	本期减少			期末数
			转回	转销	合计	
三、可供出售金融资产减值准备						
四、持有至到期投资减值准备						
五、长期股权投资减值准备						
六、投资性房地产减值准备						
七、固定资产减值准备						
八、工程物资减值准备						
九、在建工程减值准备						
十、生产性生物资产减值准备						
其中：成熟生产性生物资产减值准备						
十一、油气资产减值准备						
十二、无形资产减值准备						
十三、商誉减值准备						
十四、其他						
合 计	8,735,330.47	585,933.02	1,629,882.18		1,629,882.18	7,691,381.31

5、营业收入

(1) 营业收入

项 目	2007 年 1-9 月	2006 年 1-9 月
主营业务收入	1,632,681,116.90	851,764,160.19
其他业务收入	3,640,622.10	824,844.91
合 计	1,636,321,739.00	852,589,005.10

(2) 分行业主营业务

行业名称	2007 年 1-9 月		2006 年 1-9 月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	1,632,681,116.90	931,343,196.12	851,764,160.19	413,360,735.96
合 计	1,632,681,116.90	931,343,196.12	851,764,160.19	413,360,735.96

(4) 分地区主营业务

地区名称	2007 年 1-9 月		2006 年 1-9 月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
中国广州	1,632,681,116.90	931,343,196.12	851,764,160.19	413,360,735.96
合 计	1,632,681,116.90	931,343,196.12	851,764,160.19	413,360,735.96

(5) 本公司前五名客户销售收入总额为 234,484,387.00 元，占全部销售收入的比例为 14.33%。

附注 7. 分部报告

项 目		一、分部收入	二、分部费用	三、分部利润	四、分部资产	五、分部负债
广州地区	本期	3,395,516,100.10	2,767,853,234.23	627,662,865.87	27,099,849,614.39	15,717,416,957.53
	上期	1,710,910,415.71	1,316,394,688.15	394,515,727.56	9,240,811,950.84	5,489,606,789.98
长沙地区	本期	18,048,538.79	20,368,221.73	-2,319,682.94	922,926,752.43	855,686,888.19
	上期	43,013,532.10	32,954,529.47	10,059,002.63	551,183,354.56	484,782,503.43
武汉地区	本期	5,073,516.76	21,120,274.04	-16,046,757.28	2,017,411,091.56	1,717,272,402.92
	上期	468,163,572.68	360,796,240.98	107,367,331.70	667,627,458.23	549,173,395.36
沈阳地区	本期	189,302,149.98	183,249,875.90	6,052,274.08	2,111,128,058.86	1,857,294,473.72
	上期	246,667,919.45	231,544,318.99	15,123,600.46	710,838,136.68	552,397,493.28
北京地区	本期	820,426,110.44	597,210,047.31	223,216,063.13	9,817,041,683.63	9,052,949,208.96

项 目		一、分部收入	二、分部费用	三、分部利润	四、分部资产	五、分部负债
	上期	290,345,678.06	247,106,919.91	43,238,758.15	5,357,065,264.32	5,237,905,226.22
重庆地区	本期	357,181,101.65	263,193,335.45	93,987,766.20	2,514,222,629.49	2,249,685,606.09
	上期	170,094,593.72	146,254,130.40	23,840,463.32	1,506,945,338.08	1,414,428,069.37
上海地区	本期	201,936,276.39	168,051,234.29	33,885,042.10	2,854,454,232.69	2,512,081,729.60
	上期	-	6,536,963.75	-6,536,963.75	810,557,533.30	705,236,110.48
其他地区	本期	-	7,087,664.52	-7,087,664.52	3,029,380,453.52	2,481,912,389.70
	上期	-	1,304,961.09	-1,304,961.09	307,207,924.74	230,673,540.45
小计	本期	4,987,483,794.11	4,028,133,887.47	959,349,906.64	50,366,414,516.57	36,444,299,656.71
	上期	2,929,195,711.72	2,342,892,752.74	586,302,958.98	19,152,236,960.75	14,664,203,128.57
公司内各业务 分部互相抵销	本期	1,078,381,045.10	1,062,212,534.76	16,168,510.34	13,360,278,409.07	11,043,148,339.43
	上期	573,740,139.82	562,737,370.86	11,002,768.96	4,629,367,790.50	3,754,868,708.22
合 计	本期	3,909,102,749.01	2,965,921,352.71	943,181,396.30	37,006,136,107.50	25,401,151,317.28
	上期	2,355,455,571.90	1,780,155,381.88	575,300,190.02	14,522,869,170.25	10,909,334,420.35

附注 8. 关联方及关联交易

1、本企业的母公司及实际控制人情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务范围	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
中国保利集团公司	实际控制人	全民所有	北京	陈洪生	对集团所属企业的生产经营活动实施组织、协调、管理等	150,000 万元		
保利南方集团有限公司	控股股东	全民所有	广州	王旭	房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、批发及零售贸易等	10,050 万元	48.97	48.97

保利南方系保利集团的全资子公司。

存在控制关系关联公司所持本公司股份数量本报告期内变化如下：

关联方名称	期初数		本期增加		本期减少		期末数	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
保利南方	300,229,522	54.59%	300,229,522			5.62%	600,459,044	48.97%

本公司于 2007 年 4 月 2 日实施以截止 2006 年 12 月 31 日 55,000 万股总股本为基数，以资本公积金每 10 股转增 10 股的方案，转增后总股本增加至 110,000 万股。

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]202 号文核准，公司于 2007 年 8 月 1 日公开增发股票 126,171,593 股，每股面值 1 元。本次增发股票后，本公司股本增至 1,226,171,593 元，折合 1,226,171,593 股。

2、与公司发生关易的不存在控制关系的关联方

关联公司名称	与本公司的关系
保利科技有限公司（“保利科技”）	同受中国保利集团公司控制
上海三利实业有限公司（“上海三利”）	同受中国保利集团公司控制
保利建设开发总公司（“保利建设”）	同受中国保利集团公司控制

3、存在控制关系的关联公司除上述公司外，还包括附注 4 所列子公司。

4、关联公司交易

1) 关联方交易

关联方	交易类型	金额	占该项目比例（%）
保利集团*1	占用资金	500,000,000.00	
保利集团*1	资金使用费支出	26,552,250.00	
保利科技*2	占用资金	0	
保利科技*2	资金使用费支出	14,050,318.34	
保利南方*3	占用资金	790,500,000.00	
保利南方*3	资金使用费支出	44,375,175.07	
上海三利*4	占用资金	39,000,000.00	
上海三利*4	资金使用费支出	1,975,058.00	

关联方	交易类型	金额	占该项目比例（%）
保利集团*5	贷款担保费	10,108,540.00	
保利建设*6	承建工程	107,001,634.51	

*1、报告期内保利集团向本公司及保利北京提供资金情况如下：

a) 本公司

2007 年 2 月，保利集团向本公司提供 2 亿元，资金占用费按同期贷款基准利率加 1% 计算，本期发生资金占用费 8,879,777.78 元。

b) 保利北京

2005 年 11 月，保利北京与保利集团签订资金占用协议，保利集团向保利北京提供资金 4 亿元，年资金占用费率为 6.58%（如借款期间人民银行调整贷款基准利率，则按利率调整比率上下浮动）。该款本期已归还。

2006 年 5 月，保利北京与保利集团签订资金占用协议，保利集团向保利北京提供资金 3 亿元，年资金占用费率为 6.85%（如借款期间人民银行调整贷款基准利率，则按利率调整比率上下浮动）。至报告期末该款尚未归还。

本期保利北京共发生上述资金占用费 17,672,472.22 元，其中欠付 13,050,800.71 元。

*2、2005 年 11 月，保利北京与保利科技签订资金占用协议，保利科技向保利北京提供资金 4 亿元，年资金占用费率为 6.58%（如借款期间人民银行调整贷款基准利率，则按利率调整比率上下浮动）。该款本期已归还。本期发生资金占用费 14,050,318.34 元。

*3、报告期内保利南方向本公司及下属子公司提供资金情况如下：

a) 本公司

2007 年 1 月，保利南方向本公司提供资金 4 亿元，年资金占用费率为 7.12%（如人民银行调整贷款基准利率，则按利率调整比率上下浮动）。至报告期末尚有 2 亿元未有归还。本期发生资金占用费 20,738,333.34 元。

2007 年 3 月，保利南方向本公司提供资金 5 亿元，固定年资金占用费率为 6.5%（期限 1 年）。至报告期末该款尚未归还。本期发生资金占用费 18,416,666.67 元，其中欠付 1,805,555.56 元。

b) 保利武汉

根据保利武汉与保利南方签订的资金占用协议，保利南方向保利武汉提供资金 9,050 万元，资金占用费率为同期银行贷款基准利率，并按资金占用金额的 1%/年收取手续费。本期发生资金占用费及手续费共 5,147,514.30 元，其中欠付 1,810,502.78 元。

C) 湖南保利

湖南保利年初占用保利南方资金 11,872,672.45 元，该款已于 2007 年 1 月归还，本期发生资金占用费 72,660.76 元。

*4、2004 年 6 月，上海保利和保利上海集团签定了资金占用协议，约定保利上海集团向上海保利提供最高限额为 4,000 万元的资金，资金占用费率按同期人民银行贷款基准利率确定。2006 年保利上海集团注销，其对上海保利的债权转移到上海三利。截至 2007 年 9 月 30 日，上海三利向上海保利提供的资金余额为 3,900 万元，本期发生资金占用费 1,975,058.00 元，欠付 3,801,623.00 元（含往年欠付金额）。

*5、保利集团为本公司粤财信托·保利国际广场集合信托资金以及科学城 P2/P3 项目 8 亿元银行贷款提供担保，年担保费率为 1%，本期发生担保费 10,108,540.00 元。

*6、根据北京金成华、保利北京、北京政泉、重庆投资、重庆高尔夫与保利建设签订的工程合同，本期该 5 家公司按照工程进度分别向保利建设支付工程款为 1,405,313.00 元、2,093,060.00 元、78,398,000.00 元、23,905,261.51 元、1,200,000.00 元。

3) 接受担保

本公司接受下列公司提供担保：

提供担保单位	贷款类别	贷款金额	贷款期限
保利集团*1	长期借款	160,000,000.00	2006.06.27-2008.06.27
保利集团*1	长期借款	40,000,000.00	2006.06.27-2008.06.27
保利集团	长期借款	50,000,000.00	2007.06.28-2010.06.28
保利集团	长期借款	200,000,000.00	2007.07.02-2010.06.28
保利集团	长期借款	200,000,000.00	2007.07.09-2010.06.28
保利集团	长期借款	60,000,000.00	2007.07.16-2010.06.28
保利集团	长期借款	200,000,000.00	2007.08.31-2010.06.28
合 计		910,000,000.00	

*1 公司通过粤财信托发行信托计划，借款金额为 20,000 万元，由中国银行股份有限公司广东省分行、中国保利集团分别提供 16,000 万元、4,000 万元担保。中国保利集团公司对中国银行股份有限公司广东省分行的 16,000 万元担保及利息提供反担保。

4) 关联方应收应付款项

往来项目	关联公司名称	经济内容	期末数	期初数
其他应付款	保利集团	占用资金及应付的资金使用费	513,050,800.71	740,489,077.49
其他应付款	保利南方	占用资金及应付的资金使用费	794,116,058.34	109,439,009.25
其他应付款	上海三利	占用资金及应付的资金使用费	42,801,623.00	40,803,905.00
其他应付款	保利科技	占用资金及应付的资金使用费	---	428,108,410.82

附注 9. 或有事项

1、 截止 2007 年 09 月 30 日，本公司为下列公司提供担保：

被担保单位	债务类型	贷款金额	贷款期限
科学城	长期借款	47,000,000.00	2006.1.19-2009.1.18
	长期借款	50,000,000.00	2006.5.15-2009.1.18
	长期借款	26,000,000.00	2006.6.19-2009.1.18
	长期借款	150,000,000.00	2006.3.23-2009.3.6
华储公司	长期借款	40,000,000.00	2006.5.19-2008.5.19
华南实业	长期借款	240,000,000.00	2006.11.10-2009.10.30
	长期借款	40,000,000.00	2007.3.19-2009.4.30
	长期借款	100,000,000.00	2007.4.20-2010.4.20
	长期借款	87,000,000.00	2007.5.12-2010.5.12
	长期借款	200,000,000.00	2007.8.17-2010.2.17
	长期借款	300,000,000.00	2007.8.20-2010.2.20
	长期借款	500,000,000.00	2007.8.31-2010.8.31
保利广州	长期借款	200,000,000.00	2007.4.17-2010.1.22

被担保单位	债务类型	贷款金额	贷款期限
	长期借款	200,000,000.00	2006.11.8-2008.11.7
	长期借款	130,000,000.00	2007.1.8-2010.1.7
	长期借款	70,000,000.00	2007.7.18-2010.7.17
	长期借款	100,000,000.00	2007.7.18-2008.12.31
	长期借款	100,000,000.00	2007.4.26-2008.12.31
保利北京	长期借款	90,000,000.00	2006.6.23-2008.6.18
	长期借款	60,000,000.00	2006.7.14-2008.6.22
	长期借款	200,000,000.00	2007.7.23-2009.7.23
	长期借款	200,000,000.00	2007.7.26-2009.7.26
	长期借款	100,000,000.00	2007.5.08-2008.6.30
	长期借款	100,000,000.00	2007.5.08-2008.9.30
	长期借款	100,000,000.00	2007.5.08-2008.10.23
	长期借款	78,000,000.00	2007.8.17-2009.8.16
北京政泉	长期借款	325,050,000.00	2006.2-2008.2
保利沈阳	长期借款	30,000,000.00	2006.10.28-2008.4.28
	长期借款	180,000,000.00	2007.7.4-2009.7.4
	长期借款	20,000,000.00	2007.9.21-2009.9.19
沈阳盛华	短期借款	90,000,000.00	2007.7.17-2008.7.17
	长期借款	150,000,000.00	2007.9.5-2009.9.4
保利武汉	长期借款	64,960,000.00	2005.10.25-2007.10.25
湖南保利	长期借款	100,000,000.00	2007.5.30-2010.4.20
岳阳保利	长期借款	66,000,000.00	2007.8.31-2010.8.30
	长期借款	34,000,000.00	2007.9.27-2010.8.30
重庆投资	长期借款	60,000,000.00	2007.2.2-2008.8.2
	长期借款	80,000,000.00	2007.3.16-2009.3.16
	长期借款	20,000,000.00	2007.4.5-2009.3.16
	长期借款	50,000,000.00	2007.4.11-2009.3.16
	长期借款	50,000,000.00	2007.5.30-2009.3.16
	长期借款	50,000,000.00	2007.6.14-2008.12.14
	长期借款	50,000,000.00	2007.6.21-2008.12.14
	长期借款	50,000,000.00	2007.7.21-2008.12.14

被担保单位	债务类型	贷款金额	贷款期限
	长期借款	200,000,000.00	2007.8.17-2009.8.16
君兰置业	短期借款	100,000,000.00	2007.6.28-2008.6.28
建乔公司	长期借款	63,000,000.00	2007.5.24-2009.5.23
富利建安	短期借款	30,000,000.00	2007.8.22-2008.7.25
	短期借款	20,000,000.00	2007.7.13-2008.7.9
保利包头	长期借款	69,800,000.00	2006.7.03-2008.12.20
	长期借款	96,580,000.00	2006.12.01-2008.11.03
	长期借款	10,000,000.00	2007.4.30-2010.4.18
	长期借款	100,000,000.00	2007.5.11-2010.4.18
	长期借款	23,000,000.00	2007.7.16-2009.10.18
	长期借款	57,000,000.00	2007.8.10-2009.8.8
合 计		5,747,390,000.00	

2、 截止 2007 年 09 月 30 日，子公司为下列公司提供担保：

被担保单位		贷款金额	贷款期限	担保单位
本公司	长期借款	52,000,000.00	2006.11.10-2009.4.02	保利北京担保
	长期借款	8,000,000.00	2007.4.23-2009.4.02	保利北京担保
	长期借款	230,000,000.00	2007.7.9-2010.1.26	保利广州担保
	长期借款	200,000,000.00	2007.1.18-2009.1.17	保利武汉担保
华储公司	长期借款	40,000,000.00	2006.5-2008.5	保利武汉担保
保利广州	长期借款	175,000,000.00	2006.7-2009.4	保利沈阳担保
合 计		705,000,000.00		

3、 银行按揭贷款担保

本公司本部及下属地产子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，截至 2007 年 9 月 30 日止累计担保余额为人民币 318,608.54 万元。担保类型分阶段性担保和全程担保，阶段性担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。全程担保期限为从担保书生效之日起至借款合同届满 40 日之后两年止。截止 2007 年 9 月 30 日，本公司承担阶段性担保额为人民币 309,662.57 万

元，承担全程担保额为人民币 8,945.97 万元。

附注 10. 承诺事项

截止 2007 年 09 月 30 日，本公司已签订合同（主要为土地和建安合同）但未付的约定资本项目支出共计人民币 1,657,885.93 万元，需在合同他方履行合同约定义务的同时，在若干年内支付，具体如下（单位万元）：

项 目	总金额	已付金额	未付金额	应付年限			
				1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
土地受让合同	1,997,928.10	726,174.72	1,271,753.38	1,265,167.18	6,586.20		
建安工程合同	823,260.03	438,858.65	384,401.38	323,013.68	58,721.05	2,666.65	
其他约定支出	2,649.40	918.23	1,731.17	1,731.17			
合 计	2,823,837.53	1,165,951.60	1,657,885.93	1,589,912.03	65,307.25	2,666.65	

附注 11. 资产抵押

为取得银行贷款，本公司将下列资产用于抵押：

会计科目	项目名称	账面原值
存货-开发产品	广州保利红棉花园	5,547,885.54
	广州保利百合花园一期	8,154,782.99
	广州保利花园一期	1,767,249.50
	广州保利北京大厦	1,958,570.00
	广州保利香槟花园	23,909,999.99
	保利国际广场	671,457,407.90
	小计	712,795,895.92
存货-开发成本	沈阳保利花园	87,430,000.00
	北京保利垄上别墅	563,016,471.39
	上海保利十二橡树庄园	29,488,800.18
	重庆保利香槟花园	119,592,528.72
	武汉保利十二橡树庄园	88,000,000.00
	北京保利蔷薇花园	340,085,856.46
	北京政泉花园	730,344,946.57
	北京保利香槟花园	263,190,614.04

会计科目	项目名称	账面原值
	长沙闽峰云墅项目	103,800,000.00
	岳阳文庙项目	68,000,000.00
	沈阳保利百合花园	91,666,591.00
	小 计	2,484,615,808.36
投资性房地产	广州保利山庄酒店	9,124,555.82
合 计		3,206,536,260.10

附注 12. 其他重大事项说明

经北京市第二中级人民法院主持调解，保利北京就其负责开发的金泉广场项目的诉讼及纠纷与金浩投资、浩云生物、北京政泉于 2007 年 9 月 28 日达成民事调解书，主要内容如下：

金浩投资、浩云生物在依照约定履行相关承诺后，有权在 2008 年 5 月 31 日前分期回购保利北京所持有的北京政泉 80%的股权。除法律规定的不可抗力外，无论金浩投资、浩云生物有任何理由，只要没有在 2008 年 5 月 31 日 17 时前将足额的应付回购款、补偿款、约定收益款及超期收益支付到保利北京指定的账户，即视为金浩投资、浩云生物违约。如果金浩投资、浩云生物违约，则将立刻放弃股权回购要求，并无权向保利北京提出任何股权要求。

未尽事宜以三方签订的和解协议书为准，该和解协议书所述内容与法院的调解书具有同等可供法院强制执行的法律效力。

附注 13. 补充资料

1、按中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第 9 号的要求计算的净资产收益率及每股收益：

报告期利润	净资产收益率（%）		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	5.12%	12.07%	0.50	--
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.13%	12.09%	0.51	--

2、2006 年 9 月 30 日按原会计制度或准则列报的所有者权益，调整为按企业会计准则列报的所有者权益。

项 目	调整前	调整后
股本	550,000,000.00	550,000,000.00
资本公积	1,887,373,487.26	1,887,373,487.26
盈余公积	109,931,138.35	109,931,138.35
未确认投资损失		
未分配利润	725,984,517.00	728,071,321.72
少数股东权益	338,529,847.33	338,158,802.57
合 计	3,611,818,989.94	3,613,534,749.90

3、2006 年 1-9 月按原会计制度或准则列报的损益，调整为同一期间按企业会计准则列报的损益情况。

项 目	金 额
2006 年 1-9 月净利润（原会计准则）	305,098,373.47
追溯调整项目影响合计数	19,327,874.72
其中：	
少数股东损益（原会计准则）	17,995,398.60
公允价值变动收益（交易性金融资产）	-161,136.00
股权投资差额摊销	2,382,540.84
递延所得税影响数	-888,928.72
2006 年 1-9 月净利润（新会计准则）	324,426,248.19
假定全面执行新会计准则的备考信息	
其他项目影响数合计	
其中：	
2006 年 1-9 月模拟净利润	324,426,248.19

4、非经常性损益

本公司 2007 年 1 - 9 月的非经常性损益如下：

序号	项 目	金 额
一	非流动资产处置损益	15,800.80
二	越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	

序号	项 目	金 额
三	计入当期损益的政府补助，但与公司业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外	
四	计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
五	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	
六	非货币性资产交换损益	
七	委托投资损益	
八	因不可抗力等因素计提的各项资产减值准备	
九	债务重组损益	
十	企业重组费用	
十一	交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
十二	同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
十三	与公司主营业务无关的预计负债产生的损益	
十四	除上述各项之外的其他营业外收支净额	-1,592,653.34
十五	中国证监会认定的其他非经常性损益项目	
	小计	-1,576,852.54
十六	前述非经常性损益应扣除的所得税费用	-228,441.26
十七	前述非经常性损益应扣除的少数股东损益	-240,992.35
	合 计	-1,107,418.93

保利房地产（集团）股份有限公司
 法定代表人：李彬海
 2007 年 10 月 19 日