

保利房地产（集团）股份有限公司

600048

2007 年年度报告

目录

一、重要提示	3
二、公司基本情况简介	3
三、主要财务数据和指标	4
四、股本变动及股东情况	5
五、董事、监事和高级管理人员	9
六、公司治理结构	12
七、股东大会情况简介	22
八、董事会报告	24
九、监事会报告	35
十、重要事项	36
十一、财务报告	43
十二、备查文件目录	43

一、重要提示

- 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。
- 2、公司全体董事出席董事会会议。
- 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。
- 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：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况简介

- 1、 公司法定中文名称：保利房地产（集团）股份有限公司
公司法定中文名称缩写：保利地产
公司英文名称：POLY REAL ESTATE GROUP CO., LTD
公司英文名称缩写：PRE
- 2、 公司法定代表人：李彬海
- 3、 公司董事会秘书：岳勇坚
电话：020-89898833
传真：020-89898666
E-mail: stock@polycn.com
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
公司证券事务代表：黄海
电话：020-89898833
传真：020-89898666
E-mail: stock@polycn.com
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
- 4、 公司注册地址：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场 29-33 层
公司办公地址：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 29-33 层
邮政编码：510308
公司国际互联网网址：www.polycn.com;www.gzpoly.com
公司电子信箱：stock@polycn.com
- 5、 公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点：公司董秘办
- 6、 公司 A 股上市交易所：上海证券交易所
公司 A 股简称：保利地产
公司 A 股代码：600048
- 7、 其他有关资料
公司首次注册登记日期：1992 年 9 月 14 日
公司首次注册登记地点：广州市工商行政管理局
公司法人营业执照注册号：4401011109042
公司税务登记号码：440102741884392
公司聘请的境内会计师事务所名称：大信会计师事务所

公司聘请的境内会计师事务所办公地址：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1505

三、主要财务数据和指标

(一) 本报告期主要财务数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	2,053,846,658.84
利润总额	2,403,090,085.71
归属于上市公司股东的净利润	1,489,088,024.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,235,203,921.01
经营活动产生的现金流量净额	-9,375,802,034.91

(二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	712,803.53
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	188,461,039.52
除上述各项之外的其他营业外收支净额	64,921,763.84
其他非经常性损益项目	1,093,832.45
前述非经常性损益应扣除的少数股东损益	-1,305,335.70
合计	253,884,103.64

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2007 年	2006 年		本年比上年增减 (%)	2005 年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	8,115,234,888.95	4,031,212,238.72	4,031,212,238.72	101.31	2,364,537,436.35	2,364,537,436.35
利润总额	2,403,090,085.71	1,050,464,670.26	1,047,402,428.38	128.76	642,539,234.08	655,695,001.16
归属于上市公司股东的净利润	1,489,088,024.65	671,455,691.34	658,770,681.96	121.77	400,327,311.99	406,846,419.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,235,203,921.01	674,673,259.77	661,988,250.39	83.08	401,123,306.73	407,642,414.72
基本每股收益	1.30	0.66	0.65	96.97	1.00	1.02
稀释每股收益	1.30	0.66	0.65	96.97	1.00	1.02
扣除非经常性损益后的基本每股收益	1.08	0.67	0.65	61.19	1.00	1.02
全面摊薄净资产收益率 (%)	12.49	18.46	18.16	减少 5.97 个百分点	42.19	42.81
加权平均净资产收益率 (%)	22.42	31.59	31.06	减少 9.17 个百分点	51.46	52.57

扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%)	10.36	18.55	18.25	减少8.19个百分点	42.28	42.90
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	18.59	31.74	31.21	减少13.15个百分点	51.56	52.68
经营活动产生的现金流量净额	-9,375,802,034.91	-4,021,864,411.26	-4,021,864,411.26	-133.12	-836,851,826.86	-836,851,826.86
每股经营活动产生的现金流量净额	-7.65	-7.31	-7.31	-4.65	-2.09	-2.09
	2007 年末	2006 年末		本年末比上年末增减(%)	2005 年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	40,894,664,218.50	16,507,888,340.95	16,496,053,303.94	147.73	8,014,467,488.95	8,015,472,064.60
所有者权益(或股东权益)	11,925,244,150.07	3,637,962,316.87	3,626,793,618.00	227.80	948,785,790.96	950,302,101.47
归属于上市公司股东的每股净资产	9.73	6.61	6.59	47.20	2.37	2.38

(四)采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	843,480.00	1,873,951.20	1,030,471.20	798,060.84
合计	843,480.00	1,873,951.20	1,030,471.20	798,060.84

四、股本变动及股东情况

(一)股本变动情况

1、股份变动情况表

单位:股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股	300,229,522	54.59	0		300,229,522	0	300,229,522	600,459,044	48.97
3、其他内资持股	99,770,478	18.14	0		99,770,478	-99,770,478	0	99,770,478	8.14
其中:									
境内法人持股	60,770,478	11.05	0		60,770,478	-60,770,478	0	60,770,478	4.96
境内自然人持股	39,000,000	7.09	0		39,000,000	-39,000,000	0	39,000,000	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	400,000,000	72.73	0		400,000,000	-99,770,478	300,229,522	700,229,522	57.11
二、无限售条件流通股									
1、人民币普通股	150,000,000	27.27	126,171,593		150,000,000	99,770,478	375,942,071	525,942,071	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	150,000,000	27.27	126,171,593		150,000,000	99,770,478	375,942,071	525,942,071	42.89
三、股份总数	550,000,000	100.00	126,171,593		550,000,000	0	676,171,593	1,226,171,593	100.00

股份变动的批准情况

- 1、经公司 2006 年度股东大会决议通过，公司以 2006 年 12 月 31 日的总股本 55000 万股为基数，向全体股东实施了每 10 股转增 10 股的资本公积金转增股本方案，转增后股本增至 110000 万股。
- 2、公司部分发起人持有的 99,770,478 股于首发上市时承诺锁定一年，锁定期满后，经上海证券交易所批准，该部分股票已于 2007 年 7 月 31 日起开始上市流通。
- 3、根据中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]202 号文核准，公司向社会公开增发人民币普通股（A 股）126,171,593 股，已于 2007 年 8 月 9 日上市流通，其中网下 A 类申购获配股份 90,542,144 股自 2007 年 8 月 9 日起限售 1 个月，该部分股票已于 2007 年 9 月 10 日起开始上市流通。

股份变动的过户情况

- 1、公司 2006 年度资本公积金转增股份已于 2007 年 4 月 2 日由中国证券登记结算公司上海分公司通过计算机网络，根据股权登记日登记在册的股东持股数，按照每 10 股转增 10 股的转增比例直接记入公司股东账户。
- 2、公司于 2007 年 8 月 1 日采用网上、网下定价发行相结合的方式公开增发人民币普通股 126,171,593 股，增发股份于 2007 年 8 月 9 日上市。根据本次发行上市的锁定安排，网下 B 类和网上申购获配的 35,629,449 股于当日起开始流通，网下 A 类申购获配的 90,542,144 股在经历 1 个月的锁定期后于 2007 年 9 月 10 日上市流通。

2、限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
保利南方集团有限公司	300,229,522	0	300,229,522	600,459,044	注 1	
广东华美国际投资集团有限公司	60,770,478	60,770,478	60,770,478	60,770,478	注 2	2007 年 7 月 31 日
张克强	18,000,000	18,000,000	18,000,000	18,000,000	注 2	2007 年 7 月 31 日
李彬海	2,360,000	2,360,000	2,360,000	2,360,000	注 2	2007 年 7 月 31 日
宋广菊	1,720,000	1,720,000	1,720,000	1,720,000	注 2	2007 年 7 月 31 日
单亦和	1,560,000	1,560,000	1,560,000	1,560,000	注 2	2007 年 7 月 31 日
贺平	1,560,000	1,560,000	1,560,000	1,560,000	注 2	2007 年 7 月 31 日
王小朝	1,560,000	1,560,000	1,560,000	1,560,000	注 2	2007 年 7 月 31 日
王旭	1,560,000	1,560,000	1,560,000	1,560,000	注 2	2007 年 7 月 31 日
韩清涛	1,560,000	1,560,000	1,560,000	1,560,000	注 2	2007 年 7 月 31 日
张玲	1,160,000	1,160,000	1,160,000	1,160,000	注 2	2007 年 7 月 31 日
罗卫民	1,160,000	1,160,000	1,160,000	1,160,000	注 2	2007 年 7 月 31 日
陈凯	1,160,000	1,160,000	1,160,000	1,160,000	注 2	2007 年 7 月 31 日

杨小虎	1,160,000	1,160,000	1,160,000	1,160,000	注 2	2007 年 7 月 31 日
官集保	1,120,000	1,120,000	1,120,000	1,120,000	注 2	2007 年 7 月 31 日
刘平	1,120,000	1,120,000	1,120,000	1,120,000	注 2	2007 年 7 月 31 日
张万顺	1,120,000	1,120,000	1,120,000	1,120,000	注 2	2007 年 7 月 31 日
谭艳	1,120,000	1,120,000	1,120,000	1,120,000	注 2	2007 年 7 月 31 日
合计	400,000,000	99,770,478	400,000,000	700,229,522	—	—

限售原因说明

注 1：控股股东首发承诺限售 36 个月及报告期内公司实施资本公积金转增股本。

注 2：首发承诺 50%持股限售 12 个月，50%持股限售至 2009 年 1 月 27 日，报告期内公司实施资本公积金转增股本。

3、证券发行与上市情况

(1) 前三年历次证券发行情况

单位:股 币种:人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(元)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
首次公开发行人民币普通股 A 股	2006 年 7 月 19 日	13.95	150,000,000	2006 年 7 月 31 日	150,000,000	
公开增发人民币普通股 A 股	2007 年 8 月 1 日	55.48	126,171,593	2007 年 8 月 9 日	126,171,593	

(2) 公司股份总数及结构的变动情况

1、2007 年 3 月 8 日，公司 2006 年度股东大会审议通过《关于 2006 年度资本公积金转增股本方案的议案》，以 2006 年 12 月 31 日的总股本 55000 万股为基数，向全体股东实施每 10 股转增 10 股，共计转增股本 55000 万股，实施后股本增至 110000 万股。

2、2007 年 7 月 25 日，公司公布《关于限售流通股上市流通的提示性公告》，此次有限售条件流通股 99,770,478 股于 2007 年 7 月 31 日上市流通，上市后公司无限售条件股增至 399,770,478 股，总股本不变。

3、2007 年 8 月 9 日，公司完成 2007 年公开增发 A 股 126,171,593 股，公司总股本增至 1,226,171,593 股。根据本次发行上市的锁定安排，网下 B 类和网上申购获配的 35,629,449 股于当日起开始流通，无限售流通股增至 435,399,927 股，网下 A 类申购获配的 90,542,144 股锁定 1 个月，有限售流通股增至 790,771,666 股。

4、2007 年 9 月 5 日，公司公布《公开增发网下 A 类申购股票上市流通的提示性公告》，此次有限售条件流通股 90,542,144 股于 2007 年 9 月 10 日上市流通，上市后公司无限售条件股增至 525,942,071 股，总股本不变。截止至 2007 年 12 月 31 日，公司总股本 1226171593 股，有限售流通股为 700,229,522 股，占总股本的 57.11%，无限售流通股为 525,942,071 股，占总股本的 42.89%。

(3) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(二) 股东情况

1、股东数量和持股情况

单位:股

报告期末股东总数	33,686				
前十名股东持股情况					
股东名称(全称)	股东性质	比例 (%)	年末持股总数	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	600,459,044	600,459,044	0
广东华美国际投资集团有限公司	境内非国 有法人	8.86	108,685,817	60,770,478	质押 800,000
张克强	境内自然 人	2.5	30,616,251	18,000,000	质押 5,000,000
中国工商银行－南方绩优成长股票型证券投资基金	其他	1.79	21,987,652	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	1.55	19,066,943	0	0
中国工商银行－广发聚丰股票型证券投资基金	其他	1.45	17,752,729	0	0
中国工商银行－广发稳健增长证券投资基金	其他	1.31	16,039,343	0	0
中国工商银行－汇添富成长焦点股票型证券投资基金	其他	1.05	12,843,751	0	0
中国工商银行－汇添富均衡增长股票型证券投资基金	其他	0.88	10,779,998	0	0
交通银行－易方达 50 指数证券投资基金	其他	0.76	9,309,888	0	0

单位:股

前十名无限售条件股东持股情况		
股东名称	期末持有无限售条件股份的数量	股份种类
广东华美国际投资集团有限公司	47,915,339	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	21,987,652	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	19,066,943	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	17,752,729	人民币普通股
中国工商银行－广发稳健增长证券投资基金	16,039,343	人民币普通股
中国工商银行－汇添富成长焦点股票型证券投资基金	12,843,751	人民币普通股
张克强	12,616,251	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	10,779,998	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
中国建设银行－银华核心价值优选股票型证券投资基金	9,190,724	人民币普通股
上述股东 关联关系 或一致行 动关系的 说明	本公司第三大股东张克强持有本公司第二大股东广东华美 90%的股权;中国工商银行－广发策略优选混合型证券投资基金、中国工商银行－广发聚丰股票型证券投资基金、中国工商银行－广发稳健增长证券投资基金同为广发基金管理有限公司管理的基金;中国工商银行－汇添富成长焦点股票型证券投资基金和中国工商银行－汇添富均衡增长股票型证券投资基金同为汇添富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。	

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限 售条件股份 数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售 条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	保利南方集团有限公司	600,459,044	2009 年 7 月 31 日	600,459,044	注 1
2	广东华美国际投资集团有限公司	60,770,478	2009 年 1 月 27 日	60,770,478	注 1
3	张克强	18,000,000	2009 年 1 月 27 日	18,000,000	注 1
4	李彬海	2,360,000	2009 年 1 月 27 日	2,360,000	注 1
5	宋广菊	1,720,000	2009 年 1 月 27 日	1,720,000	注 1
6	单亦和	1,560,000	2009 年 1 月 27 日	1,560,000	注 1
7	贺平	1,560,000	2009 年 1 月 27 日	1,560,000	注 1

8	王小朝	1,560,000	2009 年 1 月 27 日	1,560,000	注 1
9	王旭	1,560,000	2009 年 1 月 27 日	1,560,000	注 1
10	韩清涛	1,560,000	2009 年 1 月 27 日	1,560,000	注 1

注 1: 根据发起人股东在公司上市时的持股锁定承诺设置限售条件, 详见 2006 年 7 月 28 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站上的公司首次公开发行股票招股说明书。公司董事、监事和其他高级管理人员所持股份还须按上海证券交易所相关规定执行。

2、控股股东及实际控制人简介

(1) 法人控股股东情况

控股股东名称: 保利南方集团有限公司

法人代表: 张振高

注册资本: 1.005 亿元

成立日期: 1992 年 7 月 9 日

主要经营业务或管理活动: 房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、自有资金投资与管理、企业管理服务、批发和零售贸易（国家专营专控商品除外）。

(2) 法人实际控制人情况

实际控制人名称: 中国保利集团公司

法人代表: 陈洪生

注册资本: 15 亿元

成立日期: 1993 年 2 月 9 日

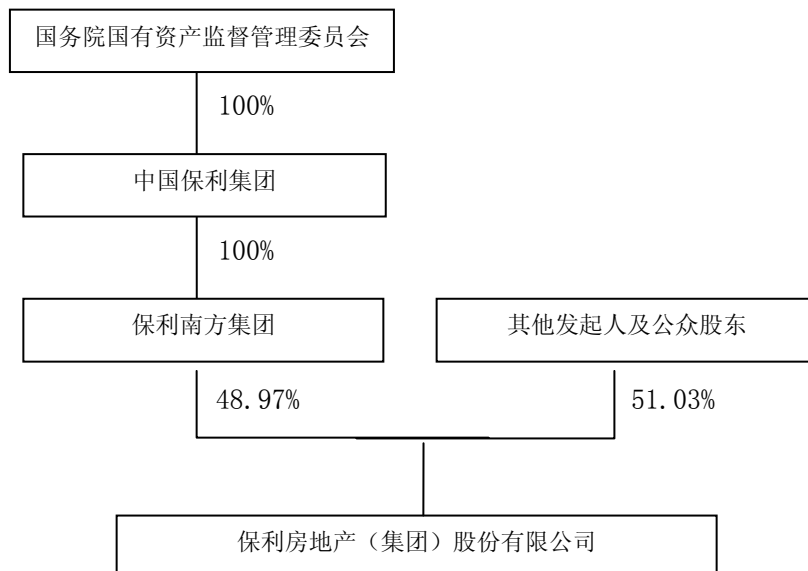
主要经营业务或管理活动: 贸易、地产、文化艺术、酒店管理等业务

保利集团持有保利南方集团 100% 股权, 是本公司的实际控制人。保利集团是经国务院批准, 在保利科技基础上于 1993 年 2 月组建的国有独资公司, 现由国务院国有资产监督管理委员会领导监督。

(3) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

(4) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、董事、监事和高级管理人员

(一)董事、监事、高级管理人员情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	股份增减数	变动原因	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
李彬海	董事	男	58	2006年2月27日	2009年2月27日	2,360,000	4,840,000	2,480,000	注1、注2	否
王小朝	董事	男	54	2007年10月29日	2009年2月27日	1,560,000	3,120,000	1,560,000	注1	是
张振高	董事	男	45	2006年2月27日	2009年2月27日	0	0	0		是
张玲	董事	男	53	2007年10月29日	2009年2月27日	1,160,000	1,957,852	797,852	注1、注2、注3	是
宋广菊	董事兼 总经理	女	47	2006年2月27日	2009年2月27日	1,720,000	3,450,000	1,730,000	注1、注2	否
张克强	董事	男	47	2006年2月27日	2009年2月27日	18,000,000	30,616,251	12,616,251	注1、注3	是
戴逢	独立董事	男	65	2006年2月27日	2009年2月27日	0	0	0		否
魏明海	独立董事	男	43	2006年2月27日	2009年2月27日	0	0	0		否
秦荣生	独立董事	男	45	2006年2月27日	2009年2月27日	0	0	0		否
陈凯	监事会主席	男	53	2006年2月27日	2009年2月27日	1,160,000	2,330,000	1,170,000	注1、注2	否
陈宜	监事	女	37	2006年2月27日	2009年2月27日	0	0	0		是
黎家河	监事	男	47	2006年2月27日	2009年2月27日	0	11,000	11,000	注1、注2、注4	否
朱铭新	副总经理	男	39	2007年10月11日	2009年2月27日	0	0	0		否
刘平	副总经理	男	39	2006年2月27日	2009年2月27日	1,120,000	2,386,350	1,266,350	注1、注2	否
余英	副总经理	男	45	2007年7月18日	2009年2月27日	0	0	0		否
杨小虎	副总经理	男	45	2006年2月27日	2009年2月27日	1,160,000	2,421,600	1,261,600	注1、注2	否
陈冬桔	副总经理	女	43	2006年2月27日	2009年2月27日	0	0	0		否
王健	副总经理	男	35	2006年8月11日	2009年2月27日	0	0	0		否
官集保	技术总监	男	55	2006年2月27日	2009年2月27日	1,120,000	2,241,000	1,121,000	注1、注2	否
谭艳	财务总监	女	37	2006年2月27日	2009年2月27日	1,120,000	2,250,000	1,130,000	注1、注2	否
岳勇坚	董事会秘书	男	32	2007年9月6日	2009年2月27日	0	0	0		否
合计	/	/	/	/	/	30,480,000	55,624,053	25,144,053	/	/

注 1：资本公积金转增股本。注 2：参与公司公开增发。注 3：担任公司董事前所持无限售股二级市场买卖。

注 4：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。

董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历：

(1) 李彬海，本公司董事长，兼任保利集团总经济师、广州市房地产协会副会长、保利南方集团有限公司董事、上海保利董事长、保利广州董事长、保利国贸董事长。

(2) 王小朝，本公司董事，现任保利集团党组成员、董事、副总经理，兼任保利集团一级子公司监事会主席、保利集团党组纪检组组长。

(3) 张振高，本公司董事，现任保利集团总会计师，兼任保利南方集团董事长、保利文化、香港嵘高公司和保利（香港）投资有限公司董事。

(4) 张玲，本公司董事，历任保利南方集团副总经理。现任保利南方集团有限公司总经理。

(5) 宋广菊，本公司董事、总经理，兼任华南实业董事长、科学城公司董事长、富利设计董事长，保利会所董事长。

(6) 张克强，本公司董事，现任广东华美董事长兼总裁、广东海外留学培训学校董事长、天津英华教育投资管理有限公司董事长，兼任广州市侨商会副会长、广州市专业市场商会副会长、广州市政协侨事顾问、广东省教育国际交流协会副秘书长、全国民办教育工作者联谊会副主席等职。

(7) 戴逢，本公司独立董事，中山大学、武汉大学、武汉理工大学、华南理工大学兼职教授，高级城市规划师；国际欧亚科学院院士，国家建设部城市规划专家委员会专家；历任广州市规划局副局长、局长，广州市政协副主席。

(8) 魏明海，本公司独立董事，现任中山大学管理学院教授，博士生导师；曾任管理学院院长、副院长、会计系主任；兼任中国会计学会理事和副秘书长，财政部财务会计准则专家组成员，广东省会计学会副会长，广东省审计学会常务理事，广州市审计学会副会长，广东省会计高级职称评审第二委员会副主任委员。目前还兼任南方航空股份有限公司、广东金鹰基金管理公司、深圳成霖股份有限公司独立董事。

(9) 秦荣生，本公司独立董事。现任北京国家会计学院党委书记、副院长，教授，博士生导师。曾在江西财经大学工作，历任会计学院院长、校长助理、副校长。目前还兼任中国审计学会副会长，中国总会计师协会副会长，财政部中国注册会计师考试委员会委员，中国注册会计师独立审计准则委员会委员，中国注册会计师技术咨询委员会委员，《会计研究》、《审计研究》、《中国注册会计师》编委，清华大学、中国人民大学、中南财经政法大学、江西财经大学、台湾东吴大学兼职教授，中国人民大学兼职博士生导师，清华同方股份有限公司、中软网络技术股份有限公司、航天信息股份有限公司独立董事。

(10) 陈凯，本公司监事会主席，历任上海保利房地产开发有限公司总经理。

(11) 陈宜，本公司监事，保利南方集团有限公司总会计师，历任保利南方集团副总会计师。

(12) 黎家河，本公司职工监事，历任本公司人力资源部经理。现任保利广州物业董事总经理。

(13) 朱铭新，本公司副总经理，历任保利集团规划发展部企业经营处处长、项目管理处处长、保利集团职工监事、保利集团企业发展部主任、执业企业法律顾问，兼任北京市劳动争议仲裁委员会兼职仲裁员。

(14) 刘平，本公司副总经理，兼任沈阳保利副董事长、北京保利董事长、北京金成华董事长、保利包头董事长、北京政泉董事长。

(15) 余英，本公司副总经理，兼任上海建霖董事。

(16) 杨小虎，本公司副总经理，兼任保利（武汉）房地产开发有限公司董事长。

(17) 陈冬桔，本公司副总经理，兼任上海保利房地产有限公司董事总经理、上海建乔董事总经理、上海君兰置业董事。

(18) 王健，本公司副总经理，历任广州市城市规划设计所设计部部长、副所长、所长。

(19) 官集保，本公司技术总监，兼任保利国贸总经理、保利重庆董事、保利国贸董事、保利数码董事。

(20) 谭艳，本公司财务总监，历任保利南方集团财务部副经理、广州保利房地产开发公司总会计师。兼任保利广州物业董事，保利会所董事、保利重庆董事、保利国贸董事。

(21) 岳勇坚，本公司董事会秘书，历任本公司财务部副总经理、总经理；兼任本公司财务管理中心总经理、恒利置业董事、科学城公司监事。

(二)在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	是否领取报酬津贴
李彬海	中国保利集团公司	总经济师	否
	保利南方集团有限公司	董事	否
王小朝	中国保利集团公司	党组成员、董事、副总经理、党组纪检组组长	是
张振高	中国保利集团公司	总会计师	是
	保利南方集团有限公司	董事长	否
张玲	保利南方集团有限公司	总经理	是
张克强	广东华美国际投资集团有限公司	董事长兼总裁	是
陈宜	保利南方集团有限公司	总会计师	是

在其他单位任职情况：

见董事、监事、高级管理人员的最近 5 年的主要工作经历。

(三)董事、监事、高级管理人员报酬情况

1、董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序：

董事、监事报酬由公司股东大会确定，高级管理人员报酬依据董事会审议通过的公司薪酬制度确定。

2、董事、监事、高级管理人员报酬确定依据：

(1)、在本公司专职工作的董事、监事、高级管理人员的薪金标准按其在本公司实际担任的经营管理职务，参照本公司工资制度确定；(2)、不在本公司专职工作的董事（除独立董事）、监事不在本公司领取报酬和津贴，因本公司业务发生的正常工作费用，在本公司每年的董事会费或监事会费中支出，董事每年不超过 6 万元，监事每年不超过 3 万元；(3)、本公司独立董事由本公司聘任后，每年可领取 6 万元津贴，因本公司业务发生的正常工作费用，在本公司每年的董事会费中支出，每年不超过 6 万元。

3、不在公司领取报酬津贴的董事监事情况

不在公司领取报酬津贴的董事、监事的姓名	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬津贴
王小朝	是
张振高	是
张玲	是
张克强	是
陈宜	是

4、在公司领取薪酬的董事、监事、高级管理人员的报酬情况：

报告期，在公司领取报酬、津贴的董事、监事、高级管理人员的年度报酬总额中，150~200 万元之间 2 人；100~150 万元之间 2 人；50~100 万元之间 8 人；20~50 万元 1 人（不包括独立董事）。

按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号〈年度报告的内容与格式〉》（2007 年修订）的要求，公司应对董事、监事和高级管理人员报酬情况进行逐一详细披露。

我司认为，披露高管人员薪酬的目的是为了使投资者掌握公司高管人员整体薪酬水平和公司管理成本的合理性，并以此评估该管理团队的薪酬和其带领的整个公司为股东创造价值之间的关系。房地产是一个新兴的、处于高速成长期的行业，人才竞争十分激烈，而人才是保利地产最宝贵的资源。

同时，在公司尚未建立长期激励机制的情况下，披露每一位高级管理人员的具体薪酬将使竞争对手和猎头公司掌握商业机密，对公司团队运作的稳定性存在不利影响，其导致的结果可能不利于有效保有公司人才。有鉴于此，我司仅披露董事、监事、高级管理人员的整体报酬情况。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

报告期内被选举或离任的董事、监事、高级管理人员姓名及离任原因

2007 年 7 月 18 日，公司第二届董事会第七次会议审议通过，经总经理提名，聘任余英为副总经理，其任期为 2007 年 7 月 18 日至 2009 年 2 月 27 日。

2007 年 9 月 6 日，公司第二届董事会第八次会议审议通过，根据公司的调整需要，经董事长提名，聘任岳勇坚为董事会秘书，其任期为 2007 年 9 月 6 日至 2009 年 2 月 27 日。刘平先生不再担任公司董事会秘书职务。

2007 年 10 月 10 日，由于工作调整原因王旭先生和韩清涛先生辞去其担任本公司董事职务。

2007 年 10 月 11 日，公司第二届董事会第九次会议审议通过，经总经理提名，聘任朱铭新为副总经理，其任期为 2007 年 10 月 11 日至 2009 年 2 月 27 日。由于工作变动原因，张万顺先生申请辞去其担任的公司副总经理职务。

2007 年 10 月 29 日，公司 2007 年第三次临时股东大会审议通过，根据公司大股东保利南方集团有限公司的提名，选举王小朝先生和张玲先生为公司董事，其任期为 2007 年 10 月 29 日至 2009 年 2 月 27 日。

报告期内，公司其他董事、监事、高级管理人员任职未发生变化。

(五) 公司员工情况

截止报告期末，公司在职员工为 3,939 人，需承担费用的离退休职工为 0 人。

员工的结构如下：

1、专业构成情况

专业类别	人数
建筑工程	728
财务管理	388
销售、策划	471
企业管理	238
其他	2,114

2、教育程度情况

教育类别	人数
研究生以上	256
本科	820
大专及其他	2,863

六、公司治理结构

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照新《公司法》、《证券法》和中国证监会、上海证券交易所有关要求，修订了《公司章程》、《重大信息内部报告制度》、《信息披露管理制度》、《财务管理制度》和《董事会专门委员会工作细则》，以及制定了《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》。目前公司法人治理结构的实际情况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存

在差异。公司治理的主要方面如下：

1、关于股东与股东大会

报告期内，公司共召开了 1 次年度股东大会，3 次临时股东大会。公司股东大会的召集、召开等相关程序完全符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定，公司能够确保所有股东尤其是中小股东的合法权益。公司股东大会对关联交易严格按照规定的程序进行，关联股东在表决时实行回避，保证关联交易符合公开、公平、公正、合理的原则。

2、关于董事与董事会

报告期内，公司共召开了 17 次董事会。公司严格按照有关法律法规重新调整了四个董事会专门委员会的成员组成、并重新修订了相关工作细则，为加强董事会专门委员会的工作奠定了制度基础，使其更好地发挥相应的职能。公司董事会的人数和人员构成符合相关法律、法规和《公司章程》的要求，公司董事均能认真、诚信、勤勉地履行职务，对董事会和股东大会负责。公司董事会设有 3 名独立董事，以保证董事会决策的科学性和公正性。

3、关于监事与监事会

报告期内，公司共召开了 4 次监事会。公司监事会的人数和人员构成符合相关法律、法规和《公司章程》的要求，公司监事能够认真履行自己的职责，能够本着为股东负责有态度，对公司财务和公司董事及高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

4、关于信息披露与透明度

公司按照新《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关规定，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息。自 2007 年 7 月起，根据公司经营实际情况，增加每月销售情况简报披露，使投资者更好地实时了解公司经营情况。公司董秘办通过接待股东来访、回答咨询、联系股东等其他方式来增强信息披露的透明度，并指定《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》为公司信息披露的报纸，使所有股东都有平等的机会获得信息。

5、关于上市公司治理专项活动情况

报告期内，根据中国证监会《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》（证监公司【2007】28 号）和广东证监局《关于做好上市公司治理专项活动有关工作的通知》的要求，公司全面对照有关法律法规，深入且认真地开展了专项自查工作。针对公司治理结构方面存在的问题和不足，制订了《保利房地产（集团）股份有限公司治理专项活动自查报告及整改计划》。2007 年 11 月 1 日，公司针对治理专项活动整改情况披露了《保利房地产（集团）股份有限公司公司治理专项活动整改报告》，基本完成上市公司治理专项活动。

截止目前，针对未完成事项，公司持续进行整改且取得一定成果，具体如下：（1）公司未达账项存在时间过长的问題：公司财务管理中心进一步加强资金管理，完善房款回收和对账等相关工作流程，并通过催促业主尽快确认缴款、开具收据、发票和通过纳入帐内管理累计减少未达账款 1060.61 万元。

（2）完善公司《财务管理制度》和规范股权收购预付款会计核算的问题：经公司 2007 年第 12 次临时董事会审议通过，公司重新修订了《财务管理制度》，并严格执行此制度；通过加快已收购项目公司股权工商变更手续，及时按新会计准则的规定完成由预付账款转为“长期股权投资”和“其他应收款”的账务调整工作。（3）完善《公司章程》的问题：有关章程修订案已经公司 2007 年第 12 次临时董事会审议通过，并将提交 2007 年度股东大会审议后实施。

公司将持续整改，不断完善和提高公司的治理水平，从而有效保证公司在规范的经营运作下长期持续地快速发展。

（二）独立董事履行职责情况

1、独立董事参加董事会的出席情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席（次）	委托出席（次）	缺席（次）
戴逢	17	17	0	0
秦荣生	17	13	4	0
魏明海	17	17	0	0

注：含传真表决方式召开的董事会。

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其它非董事会议案事项提出异议。

报告期内，三位独立董事均能依照有关法律和公司章程勤勉尽职地履行权利和义务，根据有关规定对公司重大关联交易、高管人员的聘任等相关议案发表独立意见，促进了董事会决策的科学性和客观性。

(三)公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

1、业务方面：本公司具有独立完整的房地产开发业务体系，从项目立项、土地储备、规划设计、工程施工、材料采购、销售、物业管理等各环节的运作均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

2、人员方面：本公司所有员工独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，本公司总经理、副总经理、财务总监、技术总监、董事会秘书专职在本公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人中担任除董事以外的其他行政职务，也未在持有本公司 5%以上股权的股东单位及其下属企业担任除董事、监事以外的任何职务，本公司财务人员未在本公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业兼任任何职务。本公司建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖惩制度，与全体员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。

3、资产方面：本公司的资产独立、完整，公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在占用股份公司的资金、资产和其他资源的情况。

4、机构方面：本公司的生产经营和办公机构与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，不存在混合经营、合署办公的情形，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预本公司机构设置的情况。本公司根据自身发展需要建立了完整独立的内部组织结构和职能体系，各部门之间职责分明、相互协调，自成为完全独立运行的机构体系。

5、财务方面：本公司建立了独立的财务核算体系，独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度；本公司的财务与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开，实行独立核算，控股股东及实际控制人依照《公司法》、《公司章程》等规定行使股东权利，不越过“三会”等公司合法表决程序干涉公司正常财务管理与会计核算；本公司财务机构独立，财务负责人和财务人员由公司独立聘用和管理；本公司独立开设银行帐户，不与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行帐户；本公司独立办理纳税登记，独立申报纳税。

(四)公司内部控制制度的建立健全情况

公司致力于建立完善的内部控制体系，目前已建立起较为健全的内部控制制度，整套内部控制制度包括法人治理、生产经营、财务管理、行政及人力资源管理、信息披露等方面，基本涵盖公司经营管理的各层面和各主要业务环节。

(1) 法人治理方面

公司制定了公司章程、股东大会议事规则、董事会议事规则、总经理工作细则，本年度还重新修订了董事会战略委员会、提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会等专业委员会的工作细则。这些制度对完善公司治理结构，规范公司决策和运作发挥着重要的作用。

(2) 经营管理方面

为规范经营管理，公司制定了《重大投资决策制度》、《关联交易决策制度》、《担保管理规定》、《关于控股子公司经营目标考核的管理办法》等一系列经营管理制度。在具体业务管理方面，公司制

定了《住宅质量管理手册》、《工程管理细则》、《预决算管理规定》、《招投标管理规定》、《设计管理规定》、《品牌管理手册》、《营销管理手册》等一系列规范文件，保证各项业务有章可循，规范操作。

（3）财务管理方面

公司在严格执行国家财经法规和会计准则的前提下，根据具体情况制定了《财务管理制度》、《资金管理及审批权限规定》、《固定资产管理制度》、《费用管理规定》、《存货管理规定》、《应收账款管理办法》、《会计档案管理制度》、《会计工作交接管理规定》、《内部稽核制度》、《子公司财务管理办法》等一套较为完善的会计核算及财务管理制度，本年还根据公司的实际情况和管理需要对《财务管理制度》进行了修订和完善。

（4）信息披露方面

公司制订了《信息披露管理制度》、《重大信息内部报告制度》等信息披露制度，本年公司还对该等制度进行修订和完善。

本年公司调整了内部机构设置，在财务管理中心下成立审计部，配备了三名专职内部审计人员，定期对内部控制制度的健全、有效性进行检查、评估和提出修订完善意见。随着公司的发展，公司将进一步完善内部审计制度，充实内部审计力量，充分发挥内部审计在内部控制检查监督方面的作用。

（五）公司披露董事会对公司内部控制的自我评估报告和审计机构的核实评价意见

公司建立了内部控制制度。

公司设立了名为财务管理中心审计部的内部控制检查监督部门。

公司内部控制检查监督部门有定期向董事会提交内控检查监督工作报告。

保利房地产（集团）股份有限公司关于 内部控制制度完整性、合理性和有效性的自我评价报告

内部控制制度是公司为了保证战略目标的实现而对公司战略制定和经营活动中存在的风险予以管理的相关制度安排。公司致力于建立完善的内部控制体系，在董事会、管理层及全体员工共同努力下，公司的内部控制制度不断健全、完善，对维护公司的规范经营和健康发展，保证公司战略目标的实现发挥着重要的作用。

第一部分 内部控制体系

一、控制环境

控制环境反映董事会和管理层关于控制对公司重要性的态度，并对内部控制的建立和完善，相关内部控制制度的执行效果产生重要的影响。本着规范运作的基本理念，公司积极创造良好的控制环境，使内部控制制度不断健全并得到有效执行。

（一）公司的发展战略和经营理念

公司的发展战略：坚持“以经济效益为中心，以房地产为主业”的指导思想，继续弘扬团结拼搏、锐意进取、务实创新的企业精神，突出经营特色，培育自身的核心竞争优势，将保利地产铸造成全国著名房地产品牌，实现公司可持续发展，成为全国大型的房地产企业集团。

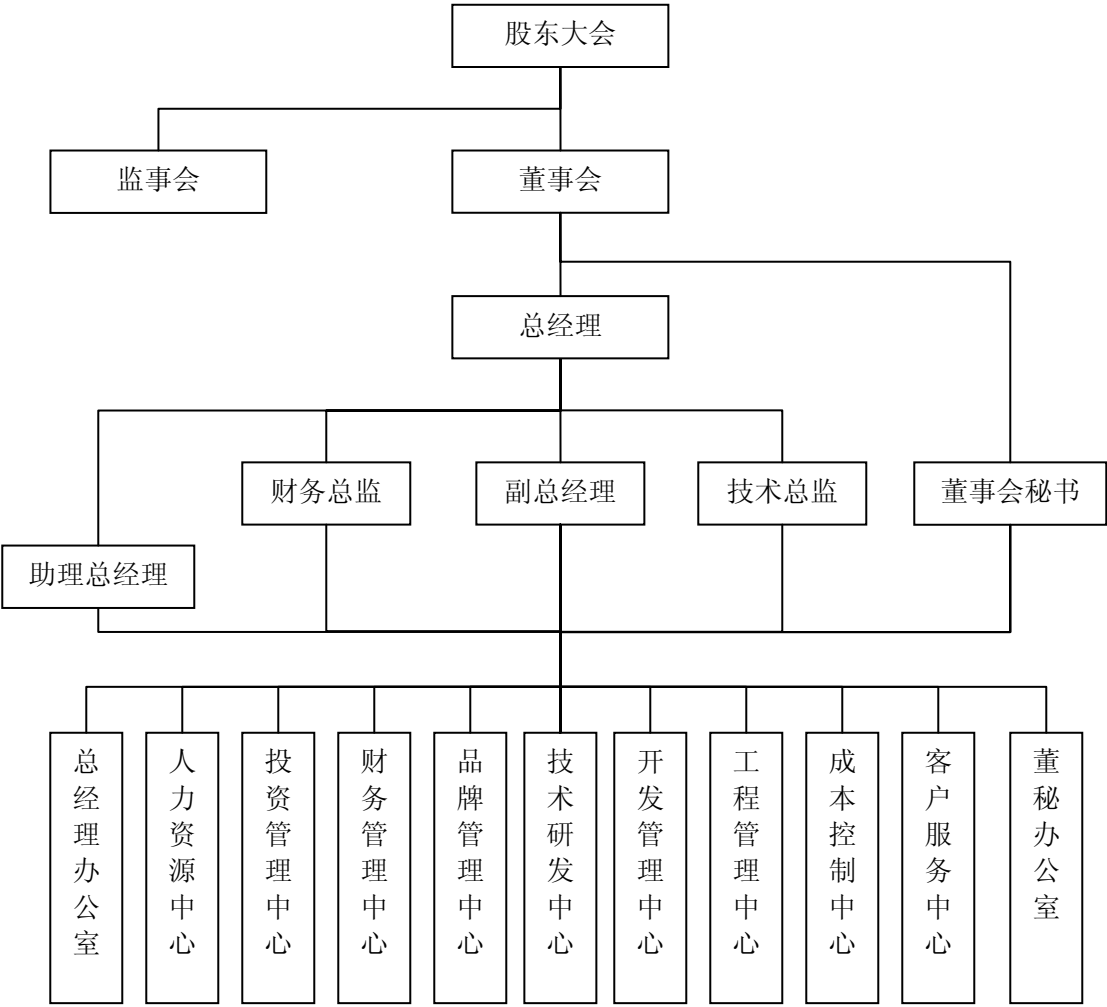
公司的经营理念：公司以“务实、创新、规范、卓越”为企业宗旨，始终坚持以经济效益为中心，以房地产为主业，立足市场、务实创新、规范经营、追求卓越，形成有特色的产品和服务，全面实施品牌战略，实现公司可持续发展，为员工创造机会，为客户创造价值，为社会创造财富，实现股东利益的最大化。

（二）公司的价值观念

公司倡导诚实守信、规范经营的企业文化和价值观念，并通过《员工手册》等一系列书面行为规范以及管理层的身体力行和表率作用向所有员工传达，全面落实公司的价值观念。公司还制定《员工奖惩制度》等制度，防止和惩罚违反公司政策和行为规范的行为，使公司的价值观念得到有效贯彻和长久保持。

（三）组织结构及职权与责任的分配

1、公司的组织结构



2、职权与责任的分配

股东大会是公司的最高权力和决策机构，按照《公司章程》、《股东大会议事规则》等制度规定履行职责。公司章程及股东大会议事规则对股东大会的职权、召开条件和方式、表决方式等方面作了明确规定。

董事会对股东大会负责，其成员由股东大会选举产生，设董事长一名。董事会严格按照公司章程及董事会议事规则履行相关职责。公司建立了独立董事制度，公司章程及独立董事工作制度对独立董事的任职条件、选举、聘任、行使职权、发表独立意见等做了明确规定，以确保独立董事能够很好地履行职责和发挥作用。

监事会由三名监事组成，设监事会主席一人。监事会严格按照公司章程规定召开，监事会操作流程严格遵循公司监事会议事规则的相关规定。监事会对公司的规范运作发挥了应有的监督和制衡作用。

公司制定的《公司章程》、三会议事规则、《重大投资决策制度》、《资金管理及审批权限规定》以及各项业务管理制度等明确规定了公司各机构、部门和人员的职责、权限和责任分配，为公司内部行使权限、履行职责、建立沟通提供了应遵循的准则和规范性指南。

（四）治理层的参与

按《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等有关法律法规的要求制定了公司章程，公司成立了股东大会、董事会、监事会，并制定了健全了股东大会议事规则、董事会议事规则、总经理工作细则、董事会秘书工作细则等，这些制度对完善公司治理结构，规范公司决策和运作发挥着重要的作用。

公司董事会成立了战略委员会、提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会等专业委员会。董事会在审计委员会的支持下，监督公司的财务报告政策和程序以及内部、外部的审计工作和结果。公司制定了《董事会审计委员会工作细则》、《审计委员会年度审计工作规程》等制度，从人员组成、职责权限、工程程序、议事规则等方面对审计委员会履行职责作出明确的规定，以强化董事会决策功能，确保董事会对管理层的有效监督。

（五）人力资源政策及员工的胜任能力

公司高度重视员工的胜任能力，通过《招聘制度》、《员工晋档晋级管理制度》、《培训制度》、《绩效考核管理制度》等一系列人力资源管理制度明确了岗位的任职条件，人员的胜任能力及评价标准、培训措施等，形成了有效的绩效考核与激励机制，为不断提高公司员工素质。公司目前已形成一个整体素质较高的团队，确保内部控制的有效实施，为公司的长远发展打下了坚实的基础。

二、风险评估

公司基于稳健经营的原则，在制定内部控制制度时充分评估在经营活动中所面临的各种风险，并考虑可以承受的风险水平，以合理设置内部控制程序。公司考虑的主要风险包括：

- （一）监管和经营环境变化风险。
- （二）宏观调控带来的风险。
- （三）业务快速发展带来的管理风险。
- （四）内部控制制度执行人员胜任能力和诚信风险。
- （五）新业务、新技术的出现和发展带来的风险。
- （六）新信息系统的启用和原信息系统升统带来的风险。
- （七）会计准则、会计政策变化带来的风险。
- （八）经营活动中所面临的其他风险。

公司目前已形成动态的内部控制风险评估机制，不仅在制定内部控制制度时对相关风险进行充分的评估，同时在实施过程中定期由内部审计部门对内部控制完整性、合理性和有效性以及相关风险进行评估，提出完善建议呈报公司及时作出相应的调整。

三、信息系统与沟通

（一）财务会计信息系统

良好、有效的会计系统能够确保资产的安全、完整，规范会计核算和财务管理行为，为此公司高度重视在财务会计制度的建立、财务人员的配备和培训、各主要会计事项的处理程序和控制等方面的建设。

1、财务会计制度建设

为了规范公司的财务管理和会计核算行为，控制财务风险，公司在严格执行国家财经法规和统一会计制度的前提下，根据公司的具体情况和财务管理需要制定了《财务管理制度》、《资金管理及审批权限规定》、《固定资产管理制度》、《费用管理规定》、《存货管理规定》、《应收账款管理办法》、《担保管理规定》、《会计档案管理制度》、《会计工作交接管理规定》、《内部稽核制度》、《子公司财务管理办法》等一套较为完善的财务管理和会计核算制度，从制度上保证会计核算和财务管理工作的规范化。

2、机构设置和主要会计处理程序

公司设立财务管理中心，在公司总经理的总体领导，财务总监的分管领导下专职负责公司财务会计信息系统的运作。公司编制了《财务管理权限职责说明书》和《财务部岗位工作流程》，对各岗位的职责权限予以明确，规范财务业务流程。公司根据《内部会计控制规范—基本规范（试行）》等制度的要求，结合本单位的具体情况，将各不相容职位相分离，形成相互制衡机制。公司已配备相应的人员以保证相关控制的有效执行。

公司对主要的会计处理程序做了明确而具体的规定，从工程用款的审核、批准及支付，开发成本的归集、分配及结转，房地产的销售与收款，各种费用的发生与归集，以及投资与收购、筹资与信贷等各项业务都有相应的规定与制度。公司的会计系统能够确认并记录所有真实的交易；能够及时、充分详细地描述交易，并且计量交易的价值；能够在适当的会计期间记录交易，并且在会计报表中恰当地进行表达与披露。

（二）管理层的沟通

管理层的沟通包括与治理层的沟通、与员工的沟通和外部沟通。与治理层的沟通主要是通过董事会审计委员会按照三会议事规则、总经理工作细则、《董事会审计委员会工作细则》、《审计委员会年度审计工作规程》等的规定进行。

与员工的沟通主要是通过公开颁布相关制度、定期组织学习和检查，与相关员工就期职责和控制责任进行沟通等途径进行。例如，公司在经营管理方面制订的《重大投资决策制度》、《关联交易决策制度》、《担保管理规定》、《关于控股子公司经营目标考核的管理办法》，在具体业务管理方面，制订的《住宅质量管理手册》、《工程管理细则》、《预决算管理规定》、《招投标管理规定》、《设计管理规定》、《品牌管理手册》、《营销管理手册》，在信息披露方面制订的《信息披露管理制度》、《重大信息内部报告制度》，以及在财务管理方面、人力资源方面等制订的一系列规范文件在保利地产集团范围内统一下发执行，使每位员工都了解公司的相关制度并严格遵守。

外部沟通主要包括与监管者、客户、供应商等外部单位或人士之间的沟通，让外部单位或人士了解公司的相关规定和行为守则，以及对其反馈的信息及时进行处理。

目前公司管理层的沟通是充分的，有效的。

（三）主要业务部门的运作

公司根据经营业务及管理的需要设置的部门有总经理办公室、人力资源中心、投资管理中心、财务管理中心、品牌管理中心、技术研发中心、开发管理中心、工程管理中心、成本控制中心、客户服务中心和董秘办公室。公司部门职责文件规定了各部门职责及工作程序。上述主要部门的职责、工作程序及运行情况概述如下：

1、投资管理中心

负责组织公司经营管理和业务制度的建立、完善，总结、优化和推进公司开发业务流程，根据需要对公司组织结构、部门职责、业务重组提出建议，改进企业管理方式；制定公司远景规划和年度投资开发计划以及各项目开发计划，组织公司年中和年度工作总结；负责公司的投资管理工作，包括公司房地产开发及其他投资的立项报批，组织对各子公司投资立项报告的初审；参与新项目的洽谈及组织对项目进行可行性研究，提交项目可行性报告；负责各经济事项的审核。已制定的控制程序主要有：1) 房地产前期开发策划控制程序；2) 成本控制程序；3) 不合格控制程序；4) 合同管理程序；5) 内部审核控制程序；6) 管理评审程序；7) 数据分析管理程序；8) 纠正和预防措施控制程序；9) 付款控制程序；10) 合同审批工作流程；11) 统计工作流程；12) 月度办公会议工作流程；13) 工程款支付工作流程；14) 年度计划工作流程；15) 内审不合格整改工作流程；16) 下属企业股权收购及转让流程。

2、开发管理中心

收集土地信息，并进行项目前期合同的初步洽谈；负责申请规划红线，领取建设用地规划许可证，申请设计要点；负责公司新地块的征用，商谈并拟定征地补偿合同；负责开发项目各阶段规划报建、专业报建和小区管网报建；负责计算和交纳各项政府收费，领取报建审核书和建筑工程规划许可证；负责申报项目的名称、地名及门牌号码；负责核定地价并签订《国有土地出让合同》，按测绘面积核定退补地价；负责所有项目的建管、消防和除水、电、煤气、电梯以外的专业验收及小区综合验收。已制定的控制程序主要有：1) 房地产前期报建（后期验收）控制程序；2) 商品房销售合同鉴证工作流程；3) 预售证申请工作流程。

3、技术研发中心

负责对项目开发设想的技术可行性进行论证；编制设计任务书，组织项目的各设计招投标工作，组织洽谈并签定设计合同；组织地质勘探的招投标工作，并负责办理合同签定手续；负责项目图纸设计中的相关技术问题，组织协调设计工作和对设计进行技术论证，负责设计图纸的审核、交接、交底，办理图纸审查手续；负责项目设计和施工过程中的重大技术变更；配合工程管理中心做好现场技术处理；参与工程验收，跟踪工程投入使用后的情况，并进行评估和提交使用后评估报告。已制定的控制程序主要有：1）设计控制程序；2）设计变更工作流程。

4、工程管理中心

负责施工项目的开工前期准备工作；负责组织工程招投标工作，优选各个施工、监理、勘探单位，并进行施工合同的起草和洽谈工作；负责办理各种施工手续，申领建设工程施工许可证；负责组织各工程项目的施工图纸会审，对工程设计和施工方案进行审核；负责施工及现场的管理工作，协调施工、监理、质检、检测等各方关系，对工程的进度、质量、造价、安全文明、档案资料进行全面监督和管理；负责对所有基础工程和重要部位进行工程监督和验收；负责现场零星签证，填报施工图变更通知单报技术总监审批；负责各项目的永久水电、通讯、有线电视、煤气、消防等各专业工程的设计施工单位的招标确定，并现场组织实施和验收；负责单位工程、单项工程的验收工作配合办理综合验收，办理工程竣工验收备案；向物业公司办理交楼手续；负责组织公司产品在保修期内的维修工作，及时处理业主反映的各种工程遗留问题。已制定的控制程序主要有：1）施工过程控制程序；2）施工准备工作流程；3）开工工作流程；4）事故处理工作流程；5）质量检查工作流程；6）物业移交工作流程；7）竣工验收工作流程。

5、成本控制中心

负责各类各项工程的预算、决算和结算工作，严格控制工程成本；负责对项目的投资估算提供可以参考的经济指标，根据有关标准测算有代表性的单位工程的建安成本和项目建安成本；负责对新合同中有关工程造价及采购设备价格的审核工作；负责进行材料、物品询价、洽谈、采购，以及组织大宗设备采购的招投标工作，参与工程施工招投标的开标、评标；收集整理各种材料物品的信息，建立建材物品数据库并进行日常更新和维护。已制定的控制程序主要有：1）合格供方评价与选择控制程序；2）材料设备采购控制程序；3）工程预（结）算控制程序 4）工程结算编制工作流程。

6、品牌管理中心

负责公司产品销售策划方案的制定；负责售楼现场的管理和监控；负责售楼订单、合同签订等工作，并协助财务管理中心催收房款；负责受理客户收楼前的变更申请，并提交相关部门；负责销售数据的统计和分析工作；按时完成公司下达的月度及年度销售任务；负责按合同要求办理对售房合同的鉴证等工作；负责组织办理、发放《房地产权证》。已制定的控制程序主要有：1）房地产销售过程控制程序；2）市场调研工作流程；3）项目客户调研工作流程；4）项目策划工作流程；5）广告费用工作流程；6）商品房定价工作流程。

公司目前的部门设置符合公司的实际情况和管理需要，各部门职责分工明确，相互协调，互相制约，各项相关内部控制得到有效执行。

四、控制活动

公司为了保证目标的实现而建立的政策和程序在经营管理中起到至关重要的作用。公司在交易授权审批、职责分工、凭证与记录控制、资产接触与记录使用以及独立稽核方面做出了很大的努力。

（一）交易授权

公司在交易授权上区分交易的不同性质采用了不同的授权审批方式。

1、特别授权

对于重大的交易和事项，需按照公司章程以及相关制度确定的权限分别由股东大会、董事会审批。例如，公司的章程和《财务管理制度》规定，批准公司的年度财务预算方案、决算方案，批准公司的利润分配方案和亏损弥补方案，公司增加或减少注册资本，发行公司债券，公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式，聘用或解聘会计师事务所，超过公司最近经审计净资产 30%的固定资产购建和处置，达到规定条件的关联交易和担保行为、变更募集资金用途等重大财务事项需由股份公司股东大会按规定程序审议；经营计划和投资方案，最近经审计总资产 50%以内的房地产项目投资和最近经审

净资产 30% 以内的股权投资以及不超过人民币 5000 万元的风险投资，500 万元以上但未超过公司最近经审计净资产 30% 的固定资产购建和处置等重大财务事项由董事会审批。董事会闭会期间，董事会授权股份公司董事长在遇有土地招投标等紧急情况时根据年度经营计划和经营班子的提议，以单项标的额不超过公司最近经审计总资产 15% 的投资事项进行决策，事后通报董事会并备案。

《资金管理及审批权限规定》等规定，董事会授权董事长在知会其他董事后，决定年度累计不超过 500 万元的固定资产的购置和处置；对于股东大会、董事会审议通过的投资项目并已经签订合同的对外付款，由总经理根据合同审批，对于超出项目预算和合同金额的对外付款，由总经理提请董事长审批；对于股东大会、董事会审议通过的投资项目，单笔金额不超过 1000 万元（含本数）的保利地产集团内部资金调动由总经理审批，超出 1000 万元的由总经理提请董事长审批；合同内资金支付，由总经理授权分管领导和财务总监审批；等等。

2、一般授权

对于日常经营管理过程中涉及的非重大常规性交易和事项，如工程款支付、工程招投标、销售合同签订、费用报销、等等，授权管理层审批。

（二）职责划分

在经营管理中，为防止错误或舞弊的发生，在房地产开发与付款、销售与收款、财务管理等环节均进行了职责划分。对各个环节的不相容职务如授权批准、业务经办、会计记录、财产保管、稽核检查等均由不同的人员担任。例如支付工程进度款环节，相关付款职责划分和程序如下：

1、付款申请

各经办部门根据合同实际执行情况填写《付款审批表》，工程进度款的支付应附有现场监理和工程管理中心现场工程师签字认可的《工程进度表》；经办部门经理在《付款审批表》上签字确认，报投资管理中心、财务管理中心审核，并按规定逐级报公司领导审批；《付款审批表》一式三份，分别由投资管理中心、经办部门、财务管理中心留存。

申请结算款，由经办人填写《结算申请表》，并附上经总经理确认的《项目结算书》，经各相关部门审核后，报财务管理中心支付款项。

2、审批

投资管理中心根据工程款审核表、按合同审核本次付款和已付工程款数额，在《付款审批表》上签署审核意见；财务管理中心根据款项的实际支付情况和公司的资金状况等进行复核，在《付款审批表》上签署意见；合同内的款项支付由公司分管领导、财务总监在《付款审批表》上签字审批；累计支付款超过合同约定总额的须由总经理签字确认，必要时报董事长审批。

3、款项支付

领款单位在规定时间内凭税务发票和审批后的《付款审批表》到财务管理中心领款。

款项的支付由出纳负责。出纳在付款前对领款人提供资料的真实性、完整性、合规性，以及金额的准确性进行审核。出纳根据审核无误的资料支付款项后，及时将有关单据、资料移交会计记账。

（三）凭证和记录控制

凭证是证明交易发生和交易的内容的证据，常见的凭证有发票、支票、合同和工时记录等。记录包括售房统计表、员工薪酬记录、永续存货记录等。凭证和记录控制程序有助于真实、完整、正确处理交易。公司按 ISO9001:2000 标准建立质量管理体系对经营管理过程中所形成的凭证和记录的收集或编制、传递、保管、归档等均作了具体、规范的要求。如 ISO9001:2000 质量管理体系文件—质量记录中对记录表格进行规范，在工作中所使用到的所有记录工作流程和工作结果的表格均有规范的要求。

（四）资产接触与记录使用

公司在资产安全和记录的使用采用了安全防护措施。对于资产的管理建立了完善的机制和方法，如制定了《固定资产管理制度》对固定资产的管理、使用、记录等有严格的规定；对于重要的工程技术资料，制定了《保利房地产股份有限公司保密工作管理规定》。对于其他重要的会计凭证、现金及有价证券也有相关的措施保证其安全和完整。

五、对控制的监督

公司对控制的监督主要包括董事会、审计委员会及内部审计机构的监督。如前所述，董事会在审计委员会的支持下，参与和监督公司的内部控制的建立和执行。公司制定了《内部审计制度》，在财

务管理中心下成立审计部，配备了三名专职内部审计人员，定期对内部控制制度的健全、有效性进行检查、评估和提出修订完善意见。内部审计对公司内部控制制度的有效执行发挥着重要的作用。

第二部分 内部控制自我评估意见

公司董事会认为，公司现有的内部控制已覆盖了公司运营的各层面和各环节，形成了规范的管理体系，能够预防和及时发现、纠正公司运营过程可能出现的重要错误和舞弊，保护公司资产的安全和完整，保证会计记录和会计信息的真实性、准确性和及时性，在完整性、合理性及有效性方面不存在重大缺陷。随着公司的业务职能的调整、外部环境的变化和管理要求的提高，内部控制还需不断修订和进一步完善。

保利房地产（集团）股份有限公司
董事会
2008 年 2 月 1 日

审计机构的核实评价意见

内部控制鉴证报告

大信京核字（2008）第 0018 号

保利房地产（集团）股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对后附的保利房地产（集团）股份有限公司（以下简称“贵公司”）管理层根据财政部颁布的《内部会计控制规范》的规定于 2007 年 12 月 31 日与会计报表相关的内部控制的有效性认定进行评价。贵公司管理层的责任是建立健全内部控制制度，并保持其有效性。我们的责任是对贵公司自我评价报告中所述与会计报表相关的内部控制的有效性发表意见。

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证业务。该准则要求我们计划和实施鉴证工作，以对贵公司对内部控制制度自我评价报告是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中，我们实施了包括了解、测试和评价内部控制制度设计的完整性、合理性和执行的有效性，以及我们认为必要的其他程序。我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

内部控制具有固有的限制，存在由于错误或舞弊导致错误发生且未被发现的可能性。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或降低对控制政策、程序遵循的程度。根据内部控制评价结果推测未来内部控制有效性具有一定的风险。

我们认为，贵公司根据财政部颁布的《内部会计控制规范》建立的与会计报表相关的内部控制制度于 2007 年 12 月 31 日在所有重大方面是有效的。

附件：保利房地产（集团）股份有限公司关于内部控制制度完整性、合理性和有效性的自我评价报告

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

2008 年 2 月 1 日

七、股东大会情况简介

（一）年度股东大会情况

1、公司于 2007 年 3 月 8 日召开 2006 年度股东大会年度股东大会。决议公告刊登在 2007 年 3 月 9 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》。

（二）临时股东大会情况

1、第 1 次临时股东大会情况：

公司于 2007 年 1 月 12 日召开 2007 年第一次临时股东大会年第 1 次临时股东大会。决议公告刊登在 2007 年 1 月 13 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》。

2、第 2 次临时股东大会情况：

公司于 2007 年 5 月 12 日召开 2007 年第二次临时股东大会年第 2 次临时股东大会。决议公告刊登在 2007 年 5 月 15 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》。

3、第 3 次临时股东大会情况：

公司于 2007 年 10 月 29 日召开 2007 年第三次临时股东大会年第 3 次临时股东大会。决议公告刊登在 2007 年 10 月 30 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》。

八、董事会报告

（一）管理层讨论与分析

一、报告期经营情况回顾

报告期内，公司坚定不移地坚持以发展为主题，以经济效益为中心，秉承“务实、创新、规范、卓越”的经营宗旨，以“管理”和“创新”为工作重点，积极推进了房地产业务的发展。

报告期内，公司在建拟建项目 60 个，占地总面积 1129 万平方米，规划总建筑面积 2045 万平方米。其中房地产新开工面积 410.7 万平方米，竣工面积 171 万平方米，比去年同期分别增长 72.87%和 87.02%。实现房地产销售面积 199.6 万平方米，销售金额 170.4 亿元，比去年同期分别增长 62%和 104%，全面超额完成了公司年度经营任务。

报告期内公司结算面积 110 万平方米，结算房屋销售收入 74.08 亿元，已售未结转面积达 132.95 万平方米，金额计 116.34 亿元。

报告期内，公司不断加大项目拓展力度，新拓展项目 20 个，扩征用地 1 块，占地面积 368.2 万平方米，规划建筑面积 754.5 万平方米，其中公司权益面积 639.6 万平方米。这些项目绝大多数为普通住宅项目，且范围遍及广州、北京、上海、杭州、武汉、重庆、沈阳、长春、包头等地。上述新增项目增强了公司的持续发展能力，优化了公司的产品结构，为今后发展奠定了良好基础。

报告期内，公司有效落实品牌战略，加强品牌管理，公司品牌知名度和美誉度持续大幅提高。2007 年由清华大学房地产研究所、中国房地产指数研究院等机构组织的年度房地产企业品牌 TOP10 评比中，蝉联国有房地产企业品牌价值榜首，品牌价值达到 45.72 亿元，比 2006 年增长 133%；公司被博鳌 21 世纪房地产论坛评为“2007 年度最具投资价值地产上市公司”。

报告期内，公司按规定召开“三会”、完成定期报告披露，增加实时信息披露，通过各种渠道加强与投资者的沟通。在 2007 年度中国证监会组织的“上市公司治理专项活动”中，被中国证监会广东监管局评选为辖区四个先进典型之一。公司除入选“上证 50”、“上证 180”、“沪深 300”和“中证 100”指数样本股外，还入选上证“综合治理指数股”。

报告期内，公司继续推进企业文化建设，弘扬了“奋发向上，团结协作，乐于奉献，规范诚信，纪律严明”的企业文化理念，进一步提高了企业的凝聚力和员工的积极性。

二、市场环境分析

2007 年国家持续加大了宏观调控力度，加强了各种调控措施的细化和落实。央行年内 6 次上调贷款利息至年末的 7.47%，四季度又紧急控制信贷发放规模，提高第二套房首付比例和贷款利息。2007

年 12 月中央经济工作会议提出了“稳健的财政政策与从紧的货币政策”。同时，国家加大了保障性住房的供应，部分城市还在年内增加了建设用地的供应量。“银根”的紧缩加大了开发企业获取资金的难度；土地、住房政策的调整加剧了市场的竞争。

2007 年全国房地产价格较上年比整体呈上涨趋势，但各地房地产市场在下半年开始出现了不同程度的波动，主要表现为市场成交量萎缩，部分城市出现交易价格下降的现象。2007 年 11 月，广州市新建商品住宅交易登记均价为 10433 元/平方米，与上年 11 月同比增长 57.3%，与同年 10 月环比下降 9.9%；2007 年 11 月新建商品房交易登记面积 70.22 万平方米，与上年 11 月同比减少 40.9%，与同年 10 月环比减少 25.6%。（数据来源：广州房管局）。

公司管理层认为房地产业中长期向好的趋势没有改变，但短期调整在所难免，市场的调整对不同区域、不同企业、不同产品将产生不同影响，目前的市场波动将驱使交易价格回归理性，虽然带来一定的短期影响，但更有利于行业长期健康、稳定地发展，对专业规范的品牌企业而言既是调整也是机遇。

2008 年公司将审时度势，以现金流为中心，在保证资金平衡的基础上保持适度规模发展，同时公司将不断提高管理水平、提升开发效益，不断提高公司开发产品的性价比，变挑战为机遇。公司也将继续积极关注由于宏观调控而带来的行业集中度提高的可能性，关注通过收购兼并或合作开发等方式扩大公司经营规模的机会。

三、公司优劣势及风险分析

（一）公司的主要优势

1、卓越的战略能力。公司具备卓越的战略能力，制订于 2002 年的《十年发展规划纲要》准确地预见了行业的良好发展前景，公司迅速启动全国化战略并初步完成了全国战略布局；公司目前已经形成以广州、北京和上海为核心，其他经济中心城市为重点的区域战略；以中高端精品住宅为主、商业地产为辅的产品战略。同时公司对于宏观调控政策具备前瞻性的把握能力，及时准确地分析把握政策，有效降低各种不利因素的影响，并善于抓住宏观调控带来的发展机会。

2、准确的判断能力。公司始终密切关注宏观形势变化，努力把握经济发展脉搏，在市场竞争中掌握先机，有预见性地开展工作。2007 年公司预见到市场即将发生变化，在年初就要求各项目主动加大了开工面积，加快了工作进度，提前了推货时间。从而抢在四季度市场变化前完成了经营任务，回收了资金，规避了经营风险。又在四季度逢低吸纳项目，积蓄实力，在竞争中掌握先机。

3、专业的开发水平。15 年的专业房地产开发经营，形成了公司超前的开发理念和高效的项目运作能力，公司坚持“和谐生活、自然舒适”的开发设计理念，产品形成了较高的市场知名度和竞争力；公司在全国各地的项目实现了快速开发和销售，存货周转率进一步下降。

4、丰富的可结算资源。截止 2007 年 12 月 31 日公司拥有可结算资源 1579 万平方米，其中已售未结转面积 133 万平方米，已开工未售 234 万平方米，待开工面积 1212 万平方米（绝大多数为 2007 年获取项目）。可结算资源中普通住宅占 94%，中心城市储备量 90%。这些项目具备一定的成本优势，区域布局和产品结构合理，具备较高的经济价值，是公司未来几年快速发展的坚实保障。

5、优秀的管理团队和健全的法人治理。公司以独特的企业文化吸引了一大批优秀的房地产专业人才和管理人才，企业具备高效的执行力和强大的凝聚力。科学健全的法人治理和内控制度以及管理层持股保证了企业的持续健康快速发展。

（二）公司的主要劣势

房地产业必将随着市场的变化而不断面临洗牌和集中度的增加，公司将面对越来越激烈的竞争。在竞争中，公司必须坚持以发展为主题，坚持适度规模，提高管理水平，提高产品品质，提高开发效益，增强企业的竞争实力和抗风险能力。

（三）面临的主要风险

1、宏观调控的风险。如市场环境分析所述。

2、税收政策变动的风险。政府的税收政策，特别是土地增值税、企业所得税等对房地产行业有特殊要求，其变动情况直接影响房地产开发企业的盈利和资金流情况。2006 年 1 月，国家税务总局发布了《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，表明国家将进一步加大税收调节力度。税收政策的变化，使税款资金提前支付，将加大项目开发成本。

3、业务拓展过程中的管理风险。2007 年公司继续保持了较快的发展态势，07 年本公司总资产、净资产、销售收入和净利润分别比去年同期增长了 148%、231%、84%和 126%。尽管公司已形成了成熟的经营模式和管理制度，培养了一批经验丰富、能征善战的业务骨干，但公司在快速发展过程中仍会面临着人力资源不足和风险控制难度加大等困难。

四、财务状况分析

（一）主要财务状况、经营成果指标比较情况

单位：万元 币种：人民币

项目	期末数	期初数	增减额	增减幅度（%）	主要原因
货币资金	462,599.25	92,046.99	370,552.26	402.57	公司规模扩大, 本年销售楼盘回款增加所致
预付账款	638,981.05	290,857.61	348,123.44	119.69	加大项目拓展, 主要是预付土地款增加
其他应收款	134,483.74	93,935.08	40,548.66	43.17	对北京政泉的投资收益确认增加所致
存货	2,808,436.53	1,126,479.22	1,681,957.31	149.31	加大项目投入和项目拓展, 经营规模扩大
固定资产	14,118.14	4,151.10	9,967.04	240.11	新增公司较多, 合并范围变动所致
递延所得税资产	4,008.74	2,138.06	1,870.68	87.49	内部未实现收益计提递延所得税资产所致
应付账款	111,313.20	21,789.77	89,523.43	410.85	开发楼盘增多, 相应的应付工程款增加
预收款项	1,093,985.54	492,238.04	601,747.50	122.25	预售楼盘和销售回笼增加
应交税费	-23,300.74	-3,689.96	-19,610.78	-531.46	可售项目预收房款大幅增加, 预缴税金增加
其他应付款	396,003.95	246,501.36	149,502.59	60.65	股东对等投入、诚意金及往来款等的增加
一年内到期的非流动负债	250,136.00	61,606.00	188,530.00	306.03	一年内到期的长期借款增加
长期借款	903,815.00	362,190.00	541,625.00	149.54	新增贷款以长期借款为主
递延所得税负债	10,863.85	222.3	10,641.55	4,787.02	收购的公司计税价值与公允价值之间的差异计提递延所得税负债所致
股本	122,617.16	55,000.00	67,617.16	122.94	资本公积转增股本、增发新股
资本公积	802,559.46	188,707.24	613,852.22	325.29	资本公积转增股本、增发新股

单位：万元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度（%）	主要原因
营业收入	811,523.49	403,121.22	408,402.27	101.31	房产销售结转、其他收入均有较大增加
营业成本	499,109.91	258,713.10	240,396.81	92.92	因收入结转增加, 相应成本增加
营业税金及附加	83,949.26	31,545.19	52,404.07	166.12	本年收入增加以及预提土地增值税所致
销售费用	25,559.55	16,830.24	8,729.31	51.87	在售楼盘数量增加
管理费用	20,820.61	10,439.42	10,381.19	99.44	业务规模扩大以及本年新增项目公司所致
营业外收入	35,575.20	143.97	35,431.23	24,610.15	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, 另取得了北京政泉项目对方单位补偿收入 1 亿元。
所得税费用	77,482.00	31,651.88	45,830.12	144.79	利润总额增长
净利润	148,908.80	67,145.57	81,763.23	121.77	利润总额增长

（二）现金流量比较情况：

单位：万元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	-937,580.20	-402,186.44	-535,393.76	-133.12	项目建设和拓展项目
投资活动产生的现金流量净额	-11,727.23	-21,569.13	9,841.90	45.63	合作项目投资增加
筹资活动产生的现金流量净额	1,319,859.69	444,367.35	875,492.34	197.02	再融资公开增发，银行借款增加

(三) 主要供应商、客户情况

前五名供应商金额合计	133,479,179.60	占采购总额比重	6.28%
前五名销售客户销售金额合计	251,069,760.00	占销售总额比重	3.09%

(四) 主要控股公司的经营情况及业绩

单位:万元 币种:人民币

公司名称(均包含下属项目公司)	主要产品或服务	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
保利(北京)房地产开发有限公司	北京蔷薇苑、西局项目一级开发	房地产开发销售	300,000,000.00	8,884,757,833.61	772,948,704.06	335,723,968.59
保利(重庆)投资实业有限公司	保利花园、香槟花园		100,000,000.00	2,277,990,891.71	379,040,700.94	207,464,089.70
北京金成华房地产开发有限公司	垄上别墅		30,000,000.00	944,569,872.61	323,782,948.75	226,631,837.58

(五) 总体财务状况分析

报告期内，公司继续加大在建项目的开发建设和土地储备投资，资产规模迅速扩大，截至 2007 年底，总资产达 409 亿元，比上年末增长 148%。公司资产质量优良，存货及预付账款等具备较强升值能力的经营性资产已占总资产的 84%，其他资产除货币资金外，大部分为流动性强的应收款项。报告期内，公司成功实现增发再融资获得募集资金 68.15 亿元，同时公司实现较好的盈利，公司所有者权益达到 128.34 亿元，比上年末增长 219.39%，使得公司财务结构得到较大改善，年末资产负债率为 68.62%，呈不断下降趋势。截至 2007 年底，公司负债总额为 280.60 亿元，其中不需要对外实际现金支付的预收账款为 109.4 亿元，占负债总额 38.99%；银行、信托等金融机构借款合计 121.58 亿元，占负债总额的 43.33%，其中短期借款和一年内到期的长期借款为 31.19 亿元，占金融机构借款的 25.6%，长期借款 90.39 亿元，占金融机构借款的 74.4%，公司的负债水平和结构比较合理。

报告期内，公司营业收入和净利润大幅增加，盈利能力得到进一步增强。截至 2007 年底，营业收入达 81.15 亿元，同比增幅 101%；归属于母公司的净利润为 14.89 亿元，同比增幅 122%，净利润的增长速度快于营业收入的增长速度，反映了公司在规模上实现跨越式增长的同时，盈利能力不断增强。报告期内，公司经营活动现金流为-93.8 亿元，主要是公司加大了在建项目的开发建设和土地资产投资。报告期内公司销售商品、提供劳务收到的现金约 140 亿元，资本市场直接融资 68.15 亿元，净增银行贷款等间接融资资金 73 亿元，满足了公司业务发展所需资金，同时保持了公司顺畅的资金运作和较强的偿债能力。

五、公司 2007 年度房地产项目汇总表

序号	项目名称	类别	状态	公司权益	计划总投资	规划总建筑面积	2007 年新开工面积	累计开工面积	2007 年竣工面积	累计竣工面积	2007 年销售面积	累计销售面积	累计结算面积
1	广州保利中心	写字楼	在建	100.00%	67706	193006	146472	193006	0	0	41307	41307	0
2	广州保利林海山庄	住宅	在建	100.00%	69260	222895	140368	222895	83672	83672	49608	81354	33801
3	广州百合花园二期	住宅	在建	100.00%	9200	32546	0	32546	32546	32546	0	24992	24436
4	广州保利麓苑	住宅	在建	100.00%	16000	46945.3	0	46945	46945	46945	4222	30330	25724
5	广州保利国际广场	写字楼	在建	100.00%	148100	206041	0	206041	206041	206041	15987	75152	67007
6	广州保利丰兴广场	商住	在建	15.00%	11500	155517	0	155517	0	0	17534	52423	0
7	广州保利心语花园	住宅	在建	51.00%	101449	246138	148166	246138	0	0	48732	70532	0
8	广州保利康桥	住宅	在建	26.00%	40816	105111	0	105111	0	0	35407	35407	0
9	广州紫薇花园	住宅	在建	50.00%	47568	143408	90484	141898	9761	9761	30335	35740	8619
10	广州珠江新城 F2-2	写字楼	拟建	51.00%	92840	141716	0	0	0	0			0
11	广州中旅广场	商住	在建	100.00%	156790	293523	56711	56711	0	0	0	0	0
12	广州林语山庄	住宅	在建	60.00%	129243	297000	64505	297000	48996	150996	78144	200689	120106
13	保利南海水城	商业	在建	100.00%	235900	548000	249067	438801	0	0	173960	150443	0
14	广州天利广场	商住	拟建	51.00%	53343	86261	0	0	0	0	0	0	0
15	广州 PZB1501 项目	写字楼	在建	51.00%	391000	537099	335738	335738	0	0	30067	30067	0
16	南海保利花园	住宅	在建	100.00%	222861	591250	259346	259346	0	0	55684	55684	0
17	广州 A4-5*	写字楼	拟建	51.00%	78049	72420	0	0	0	0			0
18	科学城 P2、P3 项目	住宅	在建	100.00%	210199	312366	263969	263969	0	0	0	0	0
19	广州西子湾	住宅	在建	100.00%	89466	200010	200010	200010	0	0	0	0	0
20	广州番禺石楼镇项目*	住宅	拟建	100.00%	62366	127783	0	0	0	0			0
21	南海顺德容桂项目*	住宅	拟建	100.00%	89409	311140	0	0	0	0			0
22	广州金沙洲项目*	住宅	拟建	100.00%	711807	573891	0	0	0	0			0
23	南海夏西项目*	住宅	拟建	100.00%	57002	112089	0	0	0	0			0
24	广州金沙洲 3708 项目*	住宅	拟建	100.00%	22918	37368	0	0	0	0			0
25	广州增城荔城街罗岗村项目*	住宅	拟建	51.00%	36700	113332	0	0	0	0			0
26	广州昌岗中路项目*	住宅	拟建	51.00%	36700	33495	0	0	0	0			0
27	北京保利垄上别墅	住宅	在建	80.00%	172877	335000	0	229708	105569	205836	34257	209770	190570
28	北京西局项目*	住宅	拟建	100.00%	183475	178968	0	0	0	0			0
29	北京冷泉项目	住宅	在建	100.00%	698527	888370	220669	220669	0	0	0	0	0
30	北京保利蔷薇苑	住宅	在建	100.00%	41500	76212	0	76212	69562	69562	465	57490	57025
31	北京保利政泉花园	住宅	在建	80.00%	80000	459320	0	459320	57893	57893	123667	296910	0
32	北京香槟花园	住宅	在建	100.00%	39200	51069	51069	51069	0	0	29047	29047	0
33	北京常营项目*	住宅	拟建	100.00%	183475	406250	0	0	0	0			0
34	上海十二橡树庄园	住宅	在建	90.00%	53607	109838	0	109838	26155	73595	18229	72428	47818
35	上海香槟苑	住宅	在建	76.60%	103960	111789	0	27422	0	0	17950	17950	0

36	上海海上五月花	住宅	在建	100.00%	177382	341942	88982	88982	0	0	30179	30179	0
37	上海宝山区顾村项目*	住宅	拟建	100.00%	560440	684535	0	0	0	0			0
38	上海松江项目*	住宅	在建	85.00%	210918	372500	84540	84540	0	0	65300	65300	0
39	武汉保利花园	住宅	在建	100.00%	102000	449800	0	448186	63262	429409	19399	419879	412837
40	武汉十二橡树庄园	住宅	在建	100.00%	87815	370000	87272	87272	47884	47884	63014	63014	37284
41	武汉心语花园	住宅	在建	100.00%	268511	738251	151571	151571	0	0	73849	73849	0
42	武汉阳逻经济开发区项目*	住宅	拟建	70.00%	350000	1706849	0	0	0	0			0
43	重庆高尔夫花园	住宅	在建	100.00%	259405	651900	115551	243089	95062	130489	89205	162301	91623
44	重庆香樟苑	住宅	在建	100.00%	141943	589500	154241	386569	125701	290321	152078	334082	180929
45	重庆国宾上院*	住宅	在建	99.00%	26149	69742.9	69743	69743	0	0			0
46	重庆金岛花园*	住宅	拟建	100.00%	25160	77330	0	0	0	0			0
47	沈阳百合花园	住宅	在建	50.00%	76080	309766	78065	250244	75000	75000	110952	175052	66197
48	沈阳海棠花园	住宅	在建	31.00%	39000	159808	0	159508	58125	156199	6912	148484	148484
49	沈阳保利花园	住宅	在建	60.00%	220849	901918.2	256388	541700	273028	361329	171934	325002	218113
50	沈阳上林湾	住宅	在建	92.00%	180732	420000	301600	301600	0	0	44612	44612	0
51	沈阳棋盘山项目*	住宅	拟建	100.00%	55070	118303	0	0	0	0			0
52	沈阳水泵厂*	住宅	拟建	100.00%	187938	585624	0	0	0	0			0
53	湖南文化信息广场	写字楼	已完工		12500	41805	0	41805	0	41805	8596	33197	31323
54	湖南岳阳文庙	商住	在建	80.00%	26200	111323	34500	52500	0	0	34692	34692	0
55	湖南文化厅项目	住宅	在建	80.00%	14831	86543	82856	82856	0	0	11954	42864	0
56	湖南阁峰云墅	住宅	在建	100.00%	62266	143580	0	143580	0	0	28952	39718	18099
57	包头百合花园	住宅	在建	55.00%	36018	220000	103660	103660	106481	106481	87339	87339	0
58	包头保利花园	住宅	在建	55.00%	213321	1029032	271531	410317	178316	178316	192484	243175	114611
59	包头昆区项目*	住宅	拟建	55.00%	153046	497636	0	0	0	0			0
60	长春高新区项目*	住宅	拟建	60.00%	212016	612000	0	0	0	0			0
61	杭州经开区项目*	商住	拟建	100.00%	448843	845457	0	0	0	0			0
	合计				8893246	20492311	4107074	8023633	1710000	2754080	1996053	3890454	1894606

注：加“*”为2007年公司新拓展项目

六、2008 年经营计划

2008 公司将继续坚持以发展为主题，以经济效益为中心，继续坚持资产经营与资本经营相结合，适度规模经营，规范企业管理，提高产品质量，提高开发效益，实现企业稳定发展。

2008 年股份公司的总体经营目标是：房地产直接投资 300-350 亿元，新开工面积 630 万平方米，竣工面积 350 万平方米。全年实现销售认购 240 亿元。在资金基本保障的前提下实现等量拓展，品牌资产突破 60 亿元。2008 年公司将工作重点做好以下工作：

- 1、密切关注宏观形势，做好政策与市场研究；
- 2、立足现有项目运作，保持适度规模；
- 3、加强开发全过程管理，全面提升开发效益；
- 4、规范企业管理，促进企业健康发展；
- 5、加强资本运作，保障公司快速发展；
- 6、进一步丰富品牌内涵，提升品牌价值。

2008 年是充满困难与挑战的一年，也是伴随着发展与机遇的一年。任务虽然艰巨，但我们有信心迎战风雨、克服困难，再次实现公司的较快发展。

（二）公司主营业务及其经营状况

1、主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
行业						
房地产	7,408,336,677.13	4,641,299,068.56	27.38	101.18	95.90	减少 0.11 个百分点
其他	704,909,729.48	349,776,667.54	36.32	104.45	60.97	增加 3.33 个百分点
合计	8,113,246,406.61	4,991,075,736.10	28.14	101.46	92.96	增加 0.20 个百分点

2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)	上年营业收入
中国广州	2,626,096,808.48	54.37	1,701,136,344.38
中国长沙	200,341,676.34	155.41	78,438,747.04
中国武汉	724,739,874.22	47.05	492,856,741.53
中国沈阳	891,703,105.78	232.36	268,291,382.05
中国北京	2,086,265,527.21	263.61	573,769,592.84
中国重庆	939,468,880.46	45.15	647,257,750.22
中国上海	201,849,271.93	-23.97	265,472,473.45
中国包头	351,013,093.80		
中国南昌	91,768,168.39		
合计	8,113,246,406.61	101.46	4,027,223,031.51

3、房地产业务分地区情况表

地区	结算收入	比例(%)	结算面积(平方米)	比例(%)
中国广州	2,342,154,391.54	31.62	226,126.46	20.49
中国长沙	192,572,370.00	2.60	26,554.51	2.41
中国武汉	720,815,129.35	9.73	138,767.72	12.58
中国沈阳	889,367,608.44	12.00	252,925.99	22.92

中国北京	1,698,869,303.76	22.93	174,315.47	15.8
中国重庆	921,468,081.66	12.44	129,637.45	11.75
中国上海	201,849,271.58	2.72	18,178.98	1.65
中国包头	351,013,093.80	4.74	114,611.10	10.39
中国南昌	90,227,427.00	1.22	22,269.91	2.01
合计	7,408,336,677.13	100.00	1,103,387.59	100.00

（三）公司投资情况

报告期内，公司完成房地产直接投资 229 亿元，比上年增加 122%。

1、募集资金使用情况

（1）公司于 2007 年通过增发募集资金 681,469.38 万元，已累计使用 650,890.36 万元，其中本年度已使用 650,890.36 万元，尚未使用 30,579.02 万元。尚未使用募集资金将用于募投项目后续投入。

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
广州金沙州住宅项目	45,000.00	否	45,000.00	12,987	0	是	
广州科学城 P2P3 项目	90,000.00	否	80,425.83	22,722	0	是	
广州琶州 PZB1501 项目	60,000.00	否	47,395.15		0	是	
佛山南海 87/90 项目	60,000.00	否	60,000.00	23,776	0	是	
北京小营居住项目	25,000.00	否	25,000.00	5,593	0	是	
上海嘉定菊园项目	80,000.00	否	71,600.00	25,421	0	是	
武汉保利野芷湖项目	80,000.00	否	80,000.00	29,888	0	是	
沈阳丁香湖项目	30,000.00	否	30,000.00	18,205	0	是	
重庆香槟花园二期	30,000.00	否	30,000.00	9,914	0	是	
补充流动资金	181,469.38	否	181,469.38				
合计		/				/	/

由于房地产项目开发周期较长，各募投项目尚未进入交楼阶段，因此截至报告期，公司会计报表中未能反映募投项目对应的收入和利润。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认购 50,477 万元，已签约 40,841 万元，实际收到售房款 17,870 万元；北京保利香槟花园项目实现认购 55,615 万元，已签约 40,276 万元，实际收到售房款 17,944 万元；上海海上五月花项目实现认购 40,608 万元，已签约 39,674 万元，实际收到售房款 28,311 万元；武汉保利心语花园项目实现认购 38,193 万元，已签约 38,193 万元，实际收到售房款 16,981 万元；沈阳上林湾项目实现认购 17,627 万元，已签约 16,144 万元，实际收到售房款 10,407 万元；重庆保利香槟花园二期实现认购 56,092 万元，已签约 56,092

万元，实际收到售房款 53,433 万元。

（2）首次公开发行股票募集资金使用情况

公司于 2006 年 7 月通过首次公开发行股票 15,000 万股，每股发行价格为 13.95 元，募集资金总额为 209,250 万元，扣除发行费用 7,394 万元，实际募集资金 201,856 万元，已于 2006 年 7 月 25 日到位。首次公开发行股票募集资金延续到本报告期内使用 55,976.20 万元。截止本报告期末，首次公开发行股票募集资金已全部按承诺使用计划使用完毕，募集资金投资项目广州保利花园二期、广州保利香槟花园项目已完成投资，并开发完毕，取得高于募集说明书承诺水平收益；重庆保利花园一期项目已全面开工，已完成承诺的募集资金投入，并已部分实现收益，截止 2007 年 12 月 31 日，实现净利润 3825 万元。

2、非募集资金项目情况

（1）权益投资

公司全称	注册资本 (万元)	直接持 股比例 (%)	间接持 股比例 (%)	取得 方式	运作项目
佛山市顺德区保利房地产有限公司	2,000		100	新设立	佛山容桂项目
广州天利房地产开发有限公司	5,492.16	51		收购	广州天利广场项目
长沙金利和泰房地产开发有限公司	1,000		70	新设立	长沙天心区 541 厂项目
武汉庙山腾飞物业发展有限公司	3,000		100	收购	
保利博高华(武汉)房地产股份有限公司	15,000	70		新设立	武汉阳逻项目
北京源鑫房地产开发有限公司	2,000		100	收购	北京密云项目
上海建锦房地产有限公司	5,000	100		新设立	上海海上五月花项目
上海城乾房地产开发有限公司	22,500		85	收购	上海保利西子湾项目
上海保利建霖房地产有限公司	10,000	100		新设立	上海宝山区顾村项目
辽宁保利房地产开发有限公司	10,000	80	20	新设立	沈阳上林湾项目
沈阳广田房地产开发有限公司	1,000	100		收购	沈阳保利十二橡树庄园
重庆盛创鑫浩房地产开发有限责任公司	2,000	99		收购	重庆国宾上院项目
沈阳恒富房地产开发有限公司	USD4000		100	新设立	沈阳水泵厂项目
江西金通泰置业有限公司	3,000	75		收购	
南昌铭雅欧洲城实业有限公司	USD2500	60		收购	
保利安信(青岛)房地产开发有限公司	10,000	51	13	新设立	
保利(西安)房地产开发有限公司	100	70		收购	
保利(长春)地产投资有限公司	10,000	60		收购	长春高新区项目
保利(成都)实业有限公司	20,000	85		新设立	成都新都项目
保利(成都)石象湖旅游发展有限公司	10,000		100	收购	
保利(杭州)房地产开发有限公司	10,000	100		新设立	杭州下沙项目

（2）其他重大项目投资情况（单位：万元）

项目名称	项目进度	开发主体	项目本年投入	项目累计投入
杭州下沙项目	前期规划和报建工作	保利（杭州）房地产开发有限公司	159,836	159,836
广州金沙洲 3701 项目	前期规划和报建工作	保利房地产（集团）股份有限公司	128,865	128,865
北京保利西山林语	主体施工	保利（北京）房地产开发有限公司	95,926	202,818
北京常营项目	前期规划和报建工作	保利（北京）房地产开发有限公司	94,125	94,125
上海保利西子湾	主体施工	上海城乾房地产开发有限公司	65,505	65,505
南海保利花园	主体施工	保利华南实业有限公司	73,793	104,918
武汉保利心语花园	主体施工	保利（武汉）房地产开发有限公司	73,175	114,178
上海海上五月花	主体施工	上海保利建锦房地产有限公司	71,554	71,554
上海宝山顾村项目	前期规划和报建工作	上海保利建霖房地产有限公司	64,847	64,847
广州保利世贸中心	基础施工	广州市保利国贸投资有限公司	64,525	110,490

（三）公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

2008 年 2 月 1 日，经公司第二届董事会第十一次会议审议通过了《关于对前期已披露的 2007 年期初资产负债表相关项目及其金额做出调整的议案》，对前期资产负债表期初数进行如下调整：

（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

按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》、《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》等相关规定，公司前期已披露的股东权益差异调节表及 2007 年季报、半年报披露的资产负债表对 2007 年年初数的调整如下：

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。

上述已披露的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。

财政部于 2007 年 11 月 16 日颁发的《企业会计准则解释第 1 号》规定：企业在首次执行日以前已经持有的对子公司长期股权投资，应在首次执行日进行追溯调整，视同该子公司自最初即采用成本法核算；因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中应当确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用。按此规定，在上述已调整事项的基础上，公司拟对前期已披露的 2007 年期初资产负债表相关项目作追加调整如下：

a) 追加调整非同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额。

非同一控制下企业合并形成的长期股权投资借方差额原累计摊销的 772,556.19 元，全部转回，年初合并资产负债表商誉项目相应增加 772,556.19 元，未分配利润项目相应增加 772,556.19 元。

原作资本公积核算的非同一控制下企业合并形成的长期股权投资贷方差额 133,229.21 元，全部调整到年初未分配利润中，年初合并资产负债表中资本公积项目相应减少 133,229.21 元，未分配利润项目增加 133,229.21 元。

b)追加调整权益法核算的子公司长期股权投资历年损益调整。

执行新会计准则前公司对子公司的长期股权投资采用权益法核算，历年累计产生损益调整 454,654,706.05 元，全部调整至母公司未分配利润中，年初母公司资产负债表中的长期股权投资和未分配利润项目相应调减 454,654,706.05 元。该调整不影响合并资产负债表中的项目。

c)追加调整期初未实现内部销售产生的递延所得税资产。

调整确认年初未实现内部销售产生的递延所得税资产 6,451,974.35 元，年初合并资产负债表中递延所得税资产项目相应增加 6,451,974.35 元，未分配利润增加 6,451,974.35 元。

与前期已披露的 2007 年期初合并资产负债表相比较，上述各项追加调整共造成期初商誉项目增加 772,556.19 元，递延所得税资产项目增加 6,451,974.35 元，资本公积项目减少 133,229.21 元，未分配利润增加 7,357,759.75 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，有特殊情况应收款项计提特别坏账准备。2007 年 1 月 1 日起公司对一般的应收款项统一按 5%的比例计提坏账准备，有特殊情况应收款项计提特别坏账准备。该变更使公司 2007 年度净利润增加 2706.43 万元，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。

(四) 主要会计政策选择的说明及重要会计估计的解释

公司于 2007 年 2 月 9 日召开的第二届董事会第五次会议审议通过了《关于执行新会计准则的议案》，决定从 2007 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则》（以下简称“新会计准则”），并按照新会计准则的规定重新修订公司的会计政策。新会计准则规定投资性房地产计量模式和坏账准备计提方法可由企业根据自身实际情况决定。为此，公司在修订会计政策时对于投资性房地产计量模式和坏账准备计提方法的确定及相关理由下：

(一) 关于投资性房地产的计量模式

新会计准则规定，对于投资性房地产的后续计量有两种选择：（1）采用成本模式；（2）采用公允价值计量。董事会认为采用成本模式较为合适，主要理由是：

1、新会计准则规定，同一企业只能采用一种模式对所有投资性房地产进行后续计量。公司现有和在建拟建的投资性房地产分布地域较广，各自的具体情况有很大的差异，对所有投资性房地产持续、可靠取得其公允价值的难度较大。

2、目前公司账面投资性房地产暂时不多，金额不大，采用公允价值与否对公司的损益和净资产暂时影响不大，考虑当前房地产市场价格波动较大的因素，为了保持会计核算方法的一贯性和会计信息的可比性，采用成本模式较为合适。

(二) 关于坏账准备计提比例

目前公司按照应收款项账龄的不同分别计提 5%-50%的坏账准备，对于有特殊情况的应收款项单独确认计提特别坏账准备。就目前公司实际发生坏账比例来看，该计提比例相对偏高。新会计准则规定，应收款项的减值应按预计未来现金流量折算后的现值确定。根据公司的实际情况，董事会将坏账准备会计政策调整为对于一般的应收款项统一按 5%的比例计提坏账准备，对于有特殊情况的应收款项单独计提坏账。调整的主要理由为：

1、公司的应收款项主要包括应收售房款、合作单位往来款、企业收购过程中产生的应收款、业务借支等，这些款项的回收风险较小，按 5%计提坏账准备可以作为应收款项预计未来现金流量现值与终值的差额。

2、公司应收款项笔数非常多，但同一类别内应收款项的性质相近，因此可进行简化处理，对于一般的应收款项统一按 5%的比例计提坏帐准备。

3、考虑到部分应收款项的情况比较特殊，如收购过程中产生的应收款项等，为了保证应收账款坏账准备计提金额的客观准确性，公司保留特别坏账准备会计政策，对于有特殊情况的应收款项单独计提坏账。

（五）董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

（1）公司于 2007 年 2 月 9 日召开第二届董事会第五次会议董事会会议，决议公告刊登在 2007 年 2 月 13 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》。

（2）公司于 2007 年 3 月 28 日召开 2007 年第 1 次临时董事会董事会会议，决议公告刊登在 2007 年 3 月 31 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》。

（3）公司于 2007 年 4 月 19 日召开 2007 年第 2 次临时董事会董事会会议，审议通过了《关于重庆市、北京市等八个项目正式立项的议案》、《关于广州市、长沙市等七个项目跟踪立项的议案》、《关于广州市海珠区琶洲 1401 立项的议案》、《关于授权公司跟踪城中村改造的议案》、《关于授权公司经营层积极进行项目拓展的议案》。

（4）公司于 2007 年 4 月 20 日召开第二届董事会第六次会议董事会会议，决议公告刊登在 2007 年 4 月 24 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》。

（5）公司于 2007 年 5 月 25 日召开 2007 年第 3 次临时董事会董事会会议，决议公告刊登在 2007 年 5 月 29 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》。

（6）公司于 2007 年 6 月 27 日召开 2007 年第 4 次临时董事会董事会会议，审议通过了《关于修订〈信息披露管理制度〉的议案》、《关于制定〈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〉的议案》。

（7）公司于 2007 年 7 月 16 日召开 2007 年第 5 次临时董事会董事会会议，审议通过了《关于武汉阳逻经济开发区项目正式立项的议案》、《关于沈阳水泵厂项目正式立项的议案》、《关于南昌铭雅欧洲城项目正式立项的议案》、《关于北京北七家、南沙河项目一级开发正式立项的议案》、《关于对北京密云云水名苑项目正式立项的议案》、《关于北京丰盛园项目正式立项的议案》、《关于北京常营居住项目（双限房）正式立项的议案》、《关于成都市东方家园项目跟踪立项的议案》、《关于成都市温江区花博会项目跟踪立项的议案》、《关于佛山市班芙项目跟踪立项的议案》、《关于青岛市中华园—美邸河畔项目跟踪立项的议案》、《关于北京光机电基地住宅项目一级开发跟踪立项的议案》。

（8）公司于 2007 年 7 月 18 日召开第二届董事会第七次会议董事会会议，决议公告刊登在 2007 年 7 月 23 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》。

（9）公司于 2007 年 7 月 25 日召开 2007 年第 6 次临时董事会董事会会议，审议通过了《关于上海宝山区菊太路三个项目正式立项的议案》。

（10）公司于 2007 年 8 月 17 日召开 2007 年第 7 次临时董事会董事会会议，审议通过了《关于 2007 年半年度报告及摘要的议案》。

（11）公司于 2007 年 9 月 4 日召开 2007 年第 8 次临时董事会董事会会议，审议通过了《关于上海松江项目正式立项的议案》、《关于杭州下沙项目正式立项的议案》、《关于武汉城中村改造项目跟踪立项的议案》、《关于沈阳航空学院及机场路项目跟踪立项的议案》、《关于阳江市海陵岛项目跟踪立项的议案》、《关于北京市朝阳区京棉办公项目跟踪立项的议案》、《关于福州市北滨江及福飞北路项目跟踪立项的议案》、《关于重庆南岸区弹子石 D 分区项目跟踪立项的议案》、《关于江门市北环路项目跟踪立项的议案》。

（12）公司于 2007 年 9 月 6 日召开第二届董事会第八次会议董事会会议，决议公告刊登在 2007 年 9 月 10 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》。

（13）公司于 2007 年 9 月 26 日召开 2007 年第 9 次临时董事会董事会会议，审议通过了《关于南昌西奇红谷广场项目跟踪立项的议案》、《关于成都龙泉驿区东风渠项目跟踪立项的议案》。

（14）公司于 2007 年 10 月 11 日召开第二届董事会第九次会议董事会会议，决议公告刊登在 2007 年 10 月 13 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》。

（15）公司于 2007 年 10 月 17 日召开 2007 年第 10 次临时董事会董事会会议，审议通过了《关于 2007 年第三季度报告全文及正文的议案》。

（16）公司于 2007 年 10 月 30 日召开 2007 年第 11 次临时董事会董事会会议，审议通过了《关于公司治理专项活动整改报告的议案》。

（17）公司于 2007 年 12 月 3 日召开 2007 年第 12 次临时董事会董事会会议，。决议公告刊登在 2007 年 12 月 6 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司共召开了一次年度股东大会，三次临时股东大会，董事会能够按照《公司法》、《证券法》及公司章程的有关规定，严格在股东大会授权的范围内进行决策，认真履行董事会职责，逐项落实股东大会决议内容。

3、董事会下设的审计委员会的履职情况汇总报告

审计委员会关于大信会计师事务所对公司 2007 年度审计工作的总结报告

根据公司 2007 年第三次临时股东大会决议，公司聘请大信会计师事务所作为公司 2007 年度审计机构。按照中国证监会《关于做好上市公司 2007 年年度报告及相关工作的通知》（证监公司字[2007]235 号）等规定，现对大信会计师事务所对公司 2007 年度审计工作总结如下：

一、审计前的准备工作

（一）审计计划的确定

2007 年 12 月 30 日，审计委员会收到大信会计师事务所发来的对公司 2007 年度审计的初步工作计划。经审计委员会与大信会计师事务所协商，最终确定的审计工作时间为：2008 年 1 月 4 日开始进场审计，2008 年 1 月 31 日出具 2007 年度审计报告初稿提交审计委员会审阅。在协商过程中，审计委员会还对大信会计师事务所拟安排参加审计人员的独立性进行了审核。公司财务总监谭艳女士按规定在大信会计师事务所进场审计前向每位独立董事书面提交了本年度审计工作的具体安排。

（二）未审财务报表的审阅

2008 年 1 月 3 日，审计委员会对公司编制的财务会计报表进行了认真的审阅，形成书面意见认为：公司编制的财务会计报表基本反映了公司截至 2007 年 12 月 31 日的财务状况和 2007 年度的经营成果及现金流量，同意以此财务会计报表为基础进行 2007 年度财务审计。

二、审计过程

2008 年 1 月 4 日开始，大信会计师事务所派出 6 个审计小组对公司本级和各子公司全面开展审计。

1 月 18-25 日，公司为三位独立董事单独安排了一次与年审注册会计师的见面会，沟通审计过程中了解到的相关重要事项及其会计处理方法。

审计过程中，大信会计师事务所定期向审计委员会汇报审计进展情况，审计委员会根据审计完成进度先后两次发函要求大信会计师事务所严格按照审计计划安排审计工作，确保在约定时间内提交审计报告初稿。

2008 年 1 月 30 日，大信会计师事务所对公司 2007 年度财务审计的现场审计工作结束。

三、审计报告初稿的审阅

2008 年 1 月 31 日，大信会计师事务所向审计委员会提交《审计报告》（初稿，下同），同时提交的还有《保利房地产（集团）股份有限公司内部控制鉴证报告》和《关于保利房地产（集团）股份有限公司新旧会计准则股东权益和净利润差异调节表的审阅报告》。同日，审计委员会在广州召开审计委员会 2008 年第 1 次会议，审阅大信会计师事务所提交的审计报告和其他相关报告初稿。经表决，审计委员会一致通过上述报告初稿，同意将其提交公司董事会审议。

至此，公司 2007 年度审计工作圆满结束。

保利房地产（集团）股份有限公司

董事会审计委员会

二〇〇八年一月三十一日

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

保利房地产（集团）股份有限公司
董事会薪酬与考核委员会 2007 年度工作报告

保利房地产（集团）股份有限公司董事会薪酬与考核委员会由五名董事组成，分别为魏明海、秦茶生、戴逢、张振高和张克强，其中魏明海任召集人。

2007 年度，薪酬与考核委员会召开了一次会议，对 2007 年度保利地产董事会成员和高级管理人员的工作成果进行了考核，比照年初股东大会、董事会制订的经营计划，董事会和管理层超额完成了经营任务。薪酬委员会建议比照过去三年的年终奖励方案，提取年终奖金，对管理层及全体员工进行奖励，具体授权管理层实施。同时，会议还讨论了积极推进保利地产股权激励方案的实施，建议管理层积极探索以股票期权为手段、针对公司董事、高级管理人员、中层管理人员、控股子公司副总经理以上管理人员及核心技术骨干员工实施长期激励，高度统一员工与企业的利益取向，更有效地完善公司的法人治理和长效激励机制，以达到促进企业快速发展的目的。

2008 年董事会薪酬与考核委员会还将继续加强工作，更进一步地加强对公司管理层的考核，协助公司制订更完善的薪酬体系，同时也将努力促进公司股权激励方案的出台。

保利房地产（集团）股份有限公司
董事会薪酬与考核委员会
二〇〇八年一月三十一日

(六)利润分配或资本公积金转增预案

以截止至 2007 年 12 月 31 日公司 1,226,171,593 股总股本为基数，每 10 股派发现金红利 0.7 元（含税）；以资本公积金每 10 股转增 10 股。该预案尚需经公司股东大会审议通过。

九、监事会报告

(一)监事会的工作情况

- 1、2007 年 2 月 9 日第二届监事会第五次会议，审议通过了关于监事会工作报告的议案、关于 2006 年度财务决算及 2007 年财务预算的议案、关于 2006 年度利润分配预案的议案、关于 2006 年度报告及摘要的议案。
- 2、2007 年 4 月 20 日第二届监事会第六次会议，审议通过了 2007 年第一季度报告全文及正文的议案。
- 3、2007 年 8 月 17 日第二届监事会第七次会议，审议通过了 2007 年半年度报告及摘要的议案。
- 4、2007 年 10 月 17 日第二届监事会第八次会议，审议通过了 2007 年第三季度报告全文及正文的议案。

(二)监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，董事会和经营层能够依照法律法规、《公司章程》规范运作，无损害公司利益行为。

(三)监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会认为，公司财务状况良好、管理规范。公司 2007 年度财务决算报告经大信会计师事务所审计，并以大信京审字（2008）第 0035 号审计报告予以确认，公允、客观地反映了公司的财务状况和经营成果。

(四)监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司募集资金实际投入项目和《增发招股说明书》中披露的一致。

(五) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内公司发生的重大关联交易决策程序合法合规，公司各项关联交易遵循了公正、公平的原则，没有发现关联交易损害到公司和其他股东的利益。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本年度公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(三) 报告期内公司重大关联交易事项

1、关联债权债务往来

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
中国保利集团公司	实际控制人	0	0	-21,696.06	52,352.84
保利南方集团有限公司	控股股东	0	0	69,016.32	79,960.22
上海三利实业有限公司	集团兄弟公司	0	0	279.64	4,360.03
保利科技有限公司	集团兄弟公司	0	0	-42,810.84	0
合计	/	0	0	4,789.06	136,673.10

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 元，余额 0 元。

(四) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(五) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(六) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

(七) 担保情况

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计	0
报告期末担保余额合计	0

公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	4,784,219,200.00
报告期末对子公司担保余额合计	7,106,979,200.00
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额	7,106,979,200.00
担保总额占公司净资产的比例	59.60
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	7,106,979,200.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额	1,144,357,124.97
上述三项担保金额合计	7,106,979,200.00

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 208,447.78 万元，截止至 2007 年 12 月 31 日累计银行按揭担保余额为 362,671.78 万元。

(八) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(九) 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

(十) 土地出让及合作开发合同

序号	合同性质	项目名称	地块名称	合同主体	出让方	签约日期	签约金额 (万元)	土地面积 (平方米)
1	国土出让合同	广州金沙洲3701项目	B3701A02 地块	本公司	广州市国土资源和房屋管理局	2007 年 9 月 11 日	212,000	86,347
2	国土出让合同	广州金沙洲3701项目	B3701A04 地块	本公司	广州市国土资源和房屋管理局	2007 年 9 月 11 日	208,000	91,579
3	国土出让合同	杭州下沙项目	杭州下沙项目	本公司	杭州市国土资源局	2007 年 8 月 1 日	125,400	289,666
4	国土出让合同	上海宝山顾村项目	上海宝山区顾村镇菊太路 A 地地块	上海保利建霖房地产有限公司	上海市宝山区房屋土地管理局	2007 年 11 月 29 日	125,000	147,173.50
5	国土出让合同	北京西局项目	北京西局项目	保利（北京）房地产开发有限公司	北京市国土资源局	2007 年 8 月 27 日	104,800	55,504.40
6	国土出让合同	上海宝山顾村项目	上海宝山区顾村镇菊太路 B 地地块	上海保利建霖房地产有限公司	上海市宝山区房屋土地管理局	2007 年 11 月 29 日	104,000	14,849.98
7	土地开发补偿协议书	杭州下沙项目	杭州下沙项目	本公司	杭州经济技术开发区管理委员会	2007 年 8 月 1 日	102,600	289,666
8	国土出让合同	上海宝山顾村项目	上海宝山区顾村镇菊太路 C 地地块	上海保利建霖房地产有限公司	上海市宝山区房屋土地管理局	2007 年 11 月 29 日	95,000	11,270.04
9	国土出让合同	北京常营项目	北京常营项目	保利（北京）房地产开发有限公司	北京市国土资源局	2007 年 8 月 30 日	91,000	118,212
10	国土出让合同	广州 A4 项目	广州珠江新城 A4-5 地块	保利广州房地产开发有限公司	广州市国土资源和房屋管理局	2007 年 5 月 9 日	48,000	6,381.36

(十一)重大借款合同

序号	借款行	借款金额（元）	合同主体	贷款期限	保证方式及保证方
1	中国银行东山支行	800,000,000.00	保利房地产（集团）股份有限公司	2007.6.28— 2010.6.28	保证，中国保利集团
2	招行中山二路支行	500,000,000.00	保利房地产（集团）股份有限公司	2007.8.17— 2010.8.17	信用
3	中行南海支行	500,000,000.00	保利华南实业有限公司	2007.8.31— 2010.8.31	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
4	中信银行北京分行	500,000,000.00	保利（北京）房地产开发有限公司	2007.7.26— 2009.7.25	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
5	北京银行	500,000,000.00	保利（北京）房地产开发有限公司	2007.7.20— 2009.7.20	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
6	光大银行	450,000,000.00	保利房地产（集团）股份有限公司	2007.9.19— 2010.9.18	信用
7	深发展佛山分行	350,000,000.00	保利华南实业有限公司	2007.8.20— 2010.2.20	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
8	农信社罗村信用社	335,000,000.00	保利华南实业有限公司	2007.12.28— 2010.12.27	保证加抵押，保利房地产（集团）股份有限公司、保利华南实业有限公司
9	工行北京丰台支行	300,000,000.00	保利（北京）房地产开发有限公司	2007.5.08— 2008.10.23	保证加抵押， 保利房地产（集团）股份有限公司
10	工行西华支行	300,000,000.00	保利房地产（集团）股份有限公司	2007.7.9— 2010.1.26	保证，保利广州房地产开发有限公司

(十二)承诺事项履行情况

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。

(十三)聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，公司改聘了会计师事务所，公司原聘任深圳大华天诚会计师事务所为公司的境内审计机构，截止上一报告期末，该会计师事务所已为本公司提供了 5 年审计服务。公司现聘任大信会计师事务所为公司的境内审计机构，2007 年度审计工作的酬金共约 70 万元。截止本报告期末，该会计师事务所已为本公司提供了半年审计服务。

(十四)上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

报告期内公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十五)其它重大事项及其影响和解决方案的分析说明

1、证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额（元）	持有数量（股）	期末账面值（元）	占期末证券总投资比例（%）	报告期损益（元）
1	股票	000601	韶能股份	528,387.10	261,360	1,873,951.2	100	1,030,471.20
期末持有的其他证券投资					-			
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	
合计				528,387.10	-	1,873,951.2	100%	1,030,471.20

2、其他重大事项的说明

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。经上海证券交易所同意，本次公开增发共计 126,171,593 股 A 股股票于 2007 年 8 月 9 日上市。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。具体情况详见公司增发 A 股上市公告书（刊登于 2007 年 8 月 8 日的中国证券报、上海证券报和证券时报）。

(十六)信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期
2007 年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》第 C001 版、《上海证券报》第 24 版、《证券时报》第 C1 版	2007 年 1 月 13 日
关于《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》影响事宜的公告	《中国证券报》第 C001 版、《上海证券报》第 D46 版、《证券时报》第 A12 版	2007 年 1 月 19 日
关于股票异常波动的公告	《中国证券报》第 C004 版、《上海证券报》第 A8 版、《证券时报》第 C9 版	2007 年 1 月 22 日
2006 年度业绩预增公告	《中国证券报》第 B08 版、《上海证券报》第 D24 版、《证券时报》第 B8 版	2007 年 1 月 30 日
2006 年度报告摘要	《中国证券报》第 C017 版、《上海证券报》第 D11 版、《证券时报》第 C20 版	2007 年 2 月 13 日
第二届董事会第五次会议决议公告暨召开 2006 年度股东大会通知	《中国证券报》第 C017 版、《上海证券报》第 D11 版、《证券时报》第 C20 版	2007 年 2 月 13 日

第二届监事会第五次会议决议公告	《中国证券报》第 C018 版、《上海证券报》第 D11 版、《证券时报》第 C20 版	2007 年 2 月 13 日
董事会关于前次募集资金使用情况说明的公告	《中国证券报》第 C018 版、《上海证券报》第 D11 版、《证券时报》第 C20 版	2007 年 2 月 13 日
关于变更办公地址及联系电话的公告	《中国证券报》第 D004 版、《上海证券报》第 A16 版、《证券时报》第 C8 版	2007 年 3 月 5 日
关于召开 2006 年度股东大会的二次通知	《中国证券报》第 D004 版、《上海证券报》第 A16 版、《证券时报》第 C8 版	2007 年 3 月 5 日
2006 年度股东大会决议公告	《中国证券报》第 D009 版、《上海证券报》第 D24 版、《证券时报》第 C8 版	2007 年 3 月 9 日
2006 年度利润分配及资本公积金转增股本实施公告	《中国证券报》第 A16 版、《上海证券报》第 D97 版、《证券时报》第 A20 版	2007 年 3 月 27 日
2007 年第 1 次临时董事会决议公告	《中国证券报》第 B20 版、《上海证券报》第 19 版、《证券时报》第 C8 版	2007 年 3 月 31 日
2007 年第一季度报告	《中国证券报》第 C003 版、《上海证券报》第 D56 版、《证券时报》第 C57 版	2007 年 4 月 24 日
第二届董事会第六次会议决议公告暨召开 2007 年第二次临时股东大会通知	《中国证券报》第 C003 版、《上海证券报》第 D56 版、《证券时报》第 C57 版	2007 年 4 月 24 日
关于本公司控股子公司获得房地产项目的公告	《中国证券报》第 C012 版、《上海证券报》第 D9 版、《证券时报》第 C13 版	2007 年 5 月 11 日
2007 年第二次临时股东大会决议公告	《中国证券报》第 A20 版、《上海证券报》第 D9 版、《证券时报》第 C4 版	2007 年 5 月 15 日
2007 年第 3 次临时董事会决议公告	《中国证券报》第 C017 版、《上海证券报》第 D22 版、《证券时报》第 C4 版	2007 年 5 月 29 日
关于设立“上市公司治理专项活动”互动平台的公告	《中国证券报》第 C008 版、《上海证券报》第 D14 版、《证券时报》第 C24 版	2007 年 6 月 8 日
关于本公司竞得重庆市与沈阳市两地块的公告	《中国证券报》第 A20 版、《上海证券报》第 D22 版、《证券时报》第 A5 版	2007 年 6 月 27 日
关于保利金泉广场项目有关情况的公告	《中国证券报》第 C004 版、《上海证券报》第 30 版、《证券时报》第 C8 版	2007 年 7 月 7 日
关于公开增发股票申请获得中国证监会发行审核委员会审核通过的公告	《中国证券报》第 C004 版、《上海证券报》第 D24 版、《证券时报》第 C20 版	2007 年 7 月 10 日
2007 年 6 月份及上半年销售情况简报	《中国证券报》第 B12 版、《上海证券报》第 D52 版、《证券时报》第 C9 版	2007 年 7 月 19 日
第二届董事会第七次会议决议公告	《中国证券报》第 C004 版、《上海证券报》第 A16 版、《证券时报》第 C8 版	2007 年 7 月 23 日
关于本公司获得房地产项目的公告	《中国证券报》第 C004 版、《上海证券报》第 A16 版、《证券时报》第 C8 版	2007 年 7 月 23 日
关于限售流通股上市流通的提示性公告	《中国证券报》第 C12 版、《上海证券报》第 D9 版、《证券时报》第 C17 版	2007 年 7 月 25 日
公开增发招股意向书摘要	《中国证券报》第 A21 版、《上海证券报》第封十版、《证券时报》第 A4 版	2007 年 7 月 27 日
增发 A 股网上发行公告	《中国证券报》第 A24 版、《上海证券报》第封十一版、《证券时报》第 A5 版	2007 年 7 月 27 日

增发 A 股网下发行公告	《中国证券报》第 A24 版、《上海证券报》第封十一版、《证券时报》第 A5 版	2007 年 7 月 27 日
增发 A 股网上路演公告	《中国证券报》第 A09 版、《上海证券报》第 A8 版、《证券时报》第 A4 版	2007 年 7 月 30 日
关于本公司获得房地产项目的公告（有长春 51%）	《中国证券报》第 A09 版、《上海证券报》第 A8 版、《证券时报》第 A4 版	2007 年 7 月 30 日
增发 A 股网下发行结果及网上中签率公告	《中国证券报》第 A12 版、《上海证券报》第 A8 版、《证券时报》第 A4 版	2007 年 8 月 6 日
增发 A 股网上资金申购发行摇号中签结果公告	《中国证券报》第 A09 版、《上海证券报》第 D8 版、《证券时报》第 A4 版	2007 年 8 月 7 日
关于本公司获得房地产项目的公告（北京）	《中国证券报》第 A09 版、《上海证券报》第 D8 版、《证券时报》第 A4 版	2007 年 8 月 7 日
增发 A 股上市公告书	《中国证券报》第 A13 版、《上海证券报》第 D6 版、《证券时报》第 A4 版	2007 年 8 月 8 日
关于本公司获得房地产项目的公告	《中国证券报》第 B08 版、《上海证券报》第封 8 版、《证券时报》第 C9 版	2007 年 8 月 15 日
2007 年 7 月份销售情况简报	《中国证券报》第 D012 版、《上海证券报》第 D72 版、《证券时报》第 C4 版	2007 年 8 月 17 日
2007 年半年度报告摘要	《中国证券报》第 D004 版、《上海证券报》第 D19 版、《证券时报》第 C45 版	2007 年 8 月 21 日
关于本公司全资子公司获得房地产项目的公告	《中国证券报》第 D004 版、《上海证券报》第 D19 版、《证券时报》第 B8 版	2007 年 8 月 31 日
公开增发网下 A 类申购股票上市流通的提示性公告	《中国证券报》第 D004 版、《上海证券报》第 D6 版、《证券时报》第 C8 版	2007 年 9 月 5 日
第二届董事会第八次会议决议公告	《中国证券报》第 D004 版、《上海证券报》第 A8 版、《证券时报》第 C4 版	2007 年 9 月 10 日
关于本公司获得房地产项目的公告	《中国证券报》第 D004 版、《上海证券报》第 D16 版、《证券时报》第 A4 版	2007 年 9 月 13 日
2007 年 8 月份销售情况简报	《中国证券报》第 D004 版、《上海证券报》第 A14 版、《证券时报》第 A9 版	2007 年 9 月 17 日
关于本公司获得房地产项目的公告	《中国证券报》第 C005 版、《上海证券报》第 24 版、《证券时报》第 C3 版	2007 年 10 月 13 日
关于北京金泉广场项目最新进展情况的公告	《中国证券报》第 C005 版、《上海证券报》第 24 版、《证券时报》第 C3 版	2007 年 10 月 13 日
第二届董事会第九次会议决议公告暨召开 2007 年第三次临时股东大会通知	《中国证券报》第 C005 版、《上海证券报》第 24 版、《证券时报》第 C3 版	2007 年 10 月 13 日
2007 年 9 月份销售情况简报	《中国证券报》第 C005 版、《上海证券报》第 24 版、《证券时报》第 C3 版	2007 年 10 月 13 日
2007 年第三季度报告	《中国证券报》第 D009 版、《上海证券报》第 D14 版、《证券时报》第 C20 版	2007 年 10 月 19 日
2007 年度业绩预增公告	《中国证券报》第 D009 版、《上海证券报》第 D14 版、《证券时报》第 C20 版	2007 年 10 月 19 日
关于召开 2007 年第三次临时股东大会的二次通知	《中国证券报》第 D036 版、《上海证券报》第 D62 版、《证券时报》第 C12 版	2007 年 10 月 24 日
2007 年第三次临时股东大会决议公告	《中国证券报》第 A24 版、《上海证券报》第 D17 版、《证券时报》第 B9 版	2007 年 10 月 30 日

关于公司治理专项活动的整改报告	《中国证券报》第 A16 版、《上海证券报》第 D11 版、《证券时报》第 A4 版	2007 年 11 月 1 日
关于本公司全资子公司获得房地产项目的公告	《中国证券报》第 D012 版、《上海证券报》第 A19 版、《证券时报》第 C8 版	2007 年 11 月 5 日
2007 年 10 月份销售情况简报	《中国证券报》第 D005 版、《上海证券报》第 D19 版、《证券时报》第 C3 版	2007 年 11 月 13 日
关于本公司控股子公司获得房地产项目的公告	《中国证券报》第 D009 版、《上海证券报》第 D17 版、《证券时报》第 C20 版	2007 年 11 月 28 日
2007 年第 12 次临时董事会决议公告	《中国证券报》第 C12 版、《上海证券报》第 D14 版、《证券时报》第 C8 版	2007 年 12 月 6 日
关于本公司竞得广州市金沙洲两地块的公告	《中国证券报》第 D020 版、《上海证券报》第 D24 版、《证券时报》第 A9 版	2007 年 12 月 11 日
2007 年 11 月份销售情况简报	《中国证券报》第 D008 版、《上海证券报》第 D9 版、《证券时报》第 A5 版	2007 年 12 月 12 日
关于本公司控股子公司竞得广州市罗岗村地块的公告	《中国证券报》第 D009 版、《上海证券报》第 D9 版、《证券时报》第 C8 版	2007 年 12 月 14 日
关于本公司控股子公司竞得广州市海珠区地块的公告	《中国证券报》第 D009 版、《上海证券报》第 D27 版、《证券时报》第 C19 版	2007 年 12 月 25 日
刊载的互联网网站及检索路径	上海证券交易所网站: www.sse.com.cn , 在“上市公司资料检索”中输入“600048”可查询	

十一、财务报告

公司年度财务报告已经大信会计师事务所有限公司注册会计师陈星辉、祁涛审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

- (一) 审计报告（附后）
- (二) 财务报表（附后）

十二、备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表
- 2、会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
- 3、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有文件正文及公告原稿

董事长：李彬海

保利房地产（集团）股份有限公司

2008 年 2 月 4 日

(一) 审计报告

审计报告

大信京审字[2008]第 0035 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 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表，2007 年度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 12 月 31 日的财务状况以及 2007 年度的经营成果和现金流量。

大信会计师事务所有限公司

北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1505

中国注册会计师：陈星辉、祁涛

2008 年 2 月 1 日

(二) 财务报表

合并资产负债表
2007 年 12 月 31 日

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	5.1	4,625,992,464.50	920,469,923.72
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	5.2	1,873,951.20	843,480.00
应收票据			
应收账款	5.3	175,251,336.71	179,452,900.10
预付款项	5.4	6,389,810,524.03	2,908,576,085.87
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利	5.5	3,564.00	29,691,750.00
其他应收款	5.6	1,344,837,446.65	939,350,834.63
买入返售金融资产			
存货	5.7	28,084,365,256.05	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		40,622,134,543.14	16,243,177,211.68
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	5.8	10,751,229.53	146,050,345.98
投资性房地产	5.9	65,783,305.97	43,886,776.95
固定资产	5.10	141,181,359.48	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		1,040,165.21	152,493.40
开发支出			
商誉	5.11	2,667,154.60	2,631,568.04
长期待摊费用	5.12	11,019,037.05	9,098,393.53
递延所得税资产	5.13	40,087,423.52	21,380,578.52
其他非流动资产			
非流动资产合计		272,529,675.36	264,711,129.27

资产总计		40,894,664,218.50	16,507,888,340.95
流动负债：			
短期借款	5.15	618,109,200.00	655,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	5.16	1,113,131,987.52	217,897,681.36
预收款项	5.17	10,939,855,351.73	4,922,380,424.73
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	5.18	10,712,411.54	20,859,941.77
应交税费	5.19	-233,007,448.13	-36,899,581.20
应付利息			
应付股利	5.20		2,973,722.01
其他应付款	5.21	3,960,039,540.86	2,465,013,599.10
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	5.22	2,501,360,000.00	616,060,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		18,910,201,043.52	8,863,285,787.77
非流动负债：			
长期借款	5.23	9,038,150,000.00	3,621,900,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债	5.24	3,205,405.16	2,107,557.16
递延所得税负债	5.25	108,638,515.81	2,222,963.40
其他非流动负债			
非流动负债合计		9,149,993,920.97	3,626,230,520.56
负债合计		28,060,194,964.49	12,489,516,308.33
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	5.26	1,226,171,593.00	550,000,000.00
资本公积	5.27	8,025,594,640.50	1,887,072,424.95
减：库存股			
盈余公积	5.28	208,477,780.81	176,547,337.94
一般风险准备			
未分配利润	5.29	2,465,000,135.76	1,024,342,553.98
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		11,925,244,150.07	3,637,962,316.87
少数股东权益		909,225,103.94	380,409,715.75
所有者权益合计		12,834,469,254.01	4,018,372,032.62
负债和所有者权益总计		40,894,664,218.50	16,507,888,340.95

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 12 月 31 日

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		524,999,732.24	181,341,137.40
交易性金融资产		1,873,951.20	843,480.00
应收票据			
应收账款	6.1	63,223,117.81	82,558,607.30
预付款项		1,473,831,630.90	568,057,898.69
应收利息			
应收股利		13,503,564.00	44,039,700.00
其他应收款	6.2	10,178,200,595.31	1,714,227,357.97
存货		4,876,486,831.52	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		17,132,119,422.98	5,569,427,238.80
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	6.3	2,083,928,700.69	783,214,155.01
投资性房地产		62,313,751.17	21,830,469.10
固定资产		12,773,079.23	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		595,191.00	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,978,429.55	7,913,718.23
递延所得税资产		4,524,609.00	6,574,728.08
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,166,113,760.64	828,040,067.17
资产总计		19,298,233,183.62	6,397,467,305.97
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		448,885,707.55	61,449,470.67
预收款项		496,875,866.68	814,611,594.50
应付职工薪酬		3,253,545.92	7,324,240.91
应交税费		-19,763,769.32	-21,479,434.30
应付利息			
应付股利			
其他应付款		4,785,425,087.00	981,201,781.45

一年内到期的非流动负债		480,300,000.00	461,100,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		6,218,476,437.83	2,304,207,653.23
非流动负债：			
长期借款		2,746,000,000.00	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		2,031,577.20	2,222,963.40
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,750,129,376.36	881,130,520.56
负债合计		8,968,605,814.19	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		8,009,828,989.95	1,871,306,774.40
减：库存股			
盈余公积		208,477,780.81	176,547,337.94
未分配利润		885,149,005.67	614,275,019.84
所有者权益（或股东权益）合计		10,329,627,369.43	3,212,129,132.18
负债和所有者权益（或股东权益）总计		19,298,233,183.62	6,397,467,305.97

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 1-12 月 单位：元 币种：人民币

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		8,115,234,888.95	4,031,212,238.72
其中：营业收入	5.30	8,115,234,888.95	4,031,212,238.72
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		6,269,880,176.54	3,179,547,823.89
其中：营业成本		4,991,099,124.94	2,587,130,960.18
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	839,492,587.76	315,451,898.58
销售费用		255,595,503.71	168,302,392.39
管理费用		208,206,124.73	104,394,240.91
财务费用	5.32	-31,933,832.62	-6,874,051.10
资产减值损失	5.33	7,420,668.02	11,142,382.93
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	5.34	1,030,471.20	-111,240.00
投资收益（损失以“-”号填列）	5.35	207,461,475.23	202,478,978.37
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）		2,053,846,658.84	1,054,032,153.20
加：营业外收入	5.36	355,752,026.02	1,439,707.57
减：营业外支出	5.37	6,508,599.15	5,007,190.51
其中：非流动资产处置损失			10,527.97
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,403,090,085.71	1,050,464,670.26
减：所得税费用	5.38	774,820,005.11	316,518,775.62
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,628,270,080.60	733,945,894.64
归属于母公司所有者的净利润		1,489,088,024.65	671,455,691.34
少数股东损益		139,182,055.95	62,490,203.30
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		1.30	0.66
（二）稀释每股收益		1.30	0.66

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 1-12 月

单位：元 币种：人民币

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		1,690,937,172.00	929,824,945.55
减：营业成本		965,182,937.54	446,607,171.15
营业税金及附加		212,483,836.74	56,977,820.50
销售费用		40,835,004.33	52,477,467.29
管理费用		53,688,058.17	39,301,972.22
财务费用		-13,334,995.05	-3,615,331.35
资产减值损失		-1,673,369.02	-10,458,122.68
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		1,030,471.20	-111,240.00
投资收益（损失以“-”号填列）		24,663,864.00	41,668,782.13
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）		459,450,034.49	390,091,510.55
加：营业外收入		1,783,745.47	806,859.02
减：营业外支出		1,053,229.66	4,059,138.49
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）		460,180,550.30	386,839,231.08
减：所得税费用		140,876,121.60	104,379,287.78
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		319,304,428.70	282,459,943.30

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 1-12 月

单位:元 币种:人民币

编制单位: 保利房地产（集团）股份有限公司

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		13,966,553,064.35	6,904,599,350.77
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	5.39	1,435,841,733.70	662,519,699.01
经营活动现金流入小计		15,402,394,798.05	7,567,119,049.78
购买商品、接受劳务支付的现金		22,282,971,430.49	9,298,397,056.42
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		184,324,503.31	99,989,540.71
支付的各项税费		1,552,737,217.98	786,519,496.23
支付其他与经营活动有关的现金	5.40	758,163,681.18	1,404,077,367.68
经营活动现金流出小计		24,778,196,832.96	11,588,983,461.04
经营活动产生的现金流量净额		-9,375,802,034.91	-4,021,864,411.26
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		72,152,595.83	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		1,426,864.00	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	5.41	54,420,395.94	
投资活动现金流入小计		262,429,855.77	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		29,193,871.16	17,935,444.27
投资支付的现金		350,508,309.90	188,498,000.00
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			9,280,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		379,702,181.06	215,713,444.27
投资活动产生的现金流量净额		-117,272,325.29	-215,691,344.27
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		7,133,999,979.64	2,177,500,000.00

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		134,000,000.00	85,000,000.00
取得借款收到的现金		10,267,650,000.00	4,787,300,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		17,401,649,979.64	6,964,800,000.00
偿还债务支付的现金		3,276,190,800.00	2,207,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		730,037,296.66	239,415,954.95
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		13,674,120.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	5.42	196,824,982.00	74,410,544.68
筹资活动现金流出小计		4,203,053,078.66	2,521,126,499.63
筹资活动产生的现金流量净额		13,198,596,900.98	4,443,673,500.37
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		3,705,522,540.78	206,117,744.84
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		4,625,992,464.50	920,469,923.72

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 1-12 月

单位:元 币种:人民币

编制单位: 保利房地产（集团）股份有限公司

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,365,568,078.20	1,061,131,379.38
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,253,070,146.44	4,825,833,877.51
经营活动现金流入小计		3,618,638,224.64	5,886,965,256.89
购买商品、接受劳务支付的现金		2,832,838,185.50	2,519,025,749.64
支付给职工以及为职工支付的现金		44,404,502.02	27,967,323.46
支付的各项税费		271,631,954.69	310,688,823.18
支付其他与经营活动有关的现金		8,386,262,932.16	4,159,895,595.48
经营活动现金流出小计		11,535,137,574.37	7,017,577,491.76
经营活动产生的现金流量净额		-7,916,499,349.73	-1,130,612,234.87
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		55,200,000.00	21,550.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,398,264.00	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		56,598,264.00	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		7,396,310.20	2,892,079.00
投资支付的现金		1,212,094,545.68	324,900,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,219,490,855.88	327,792,079.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,162,892,591.88	-327,769,979.00
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		6,999,999,979.64	2,092,500,000.00
取得借款收到的现金		3,522,500,000.00	678,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		10,522,499,979.64	2,771,000,000.00
偿还债务支付的现金		710,600,000.00	1,044,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		192,024,461.19	129,123,460.94
支付其他与筹资活动有关的现金		196,824,982.00	74,410,544.68
筹资活动现金流出小计		1,099,449,443.19	1,248,134,005.62
筹资活动产生的现金流量净额		9,423,050,536.45	1,522,865,994.38
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		343,658,594.84	64,483,780.51
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		524,999,732.24	181,341,137.40

公司法定代表人: 李彬海

主管会计工作负责人: 宋广菊

会计机构负责人: 谭艳

合并所有者权益变动表

2007 年 1-12 月

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	550,000,000.00	1,887,072,424.95		176,547,337.94		1,024,342,553.98		380,409,715.75	4,018,372,032.62
加：会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年初余额	550,000,000.00	1,887,072,424.95		176,547,337.94		1,024,342,553.98		380,409,715.75	4,018,372,032.62
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）	676,171,593.00	6,138,522,215.55		31,930,442.87		1,440,657,581.78		528,815,388.19	8,816,097,221.39
（一）净利润						1,489,088,024.65		139,182,055.95	1,628,270,080.60
（二）直接计入所有者权益的利得和损失								389,633,332.24	389,633,332.24
1.可供出售金融资产公允价值变动净额									
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4. 其他								389,633,332.24	389,633,332.24

上述（一）和（二）小计						1,489,088,024.65		528,815,388.19	2,017,903,412.84
（三）所有者投入和减少资本	126,171,593.00	6,688,522,215.55							6,814,693,808.55
1.所有者投入资本	126,171,593.00	6,688,522,215.55							6,814,693,808.55
2.股份支付计入所有者权益的金额									
3.其他									
（四）利润分配				31,930,442.87		-48,430,442.87			-16,500,000.00
1.提取盈余公积				31,930,442.87		-31,930,442.87			
2.提取一般风险准备									
3.对所有者（或股东）的分配						-16,500,000.00			-16,500,000.00
4.其他									
（五）所有者权益内部结转	550,000,000.00	-550,000,000.00							
1.资本公积转增资本（或股本）	550,000,000.00	-550,000,000.00							
2.盈余公积转增资本（或股本）									
3.盈余公积弥补亏损									
4.其他									
四、本期期末余额	1,226,171,593.00	8,025,594,640.50		208,477,780.81		2,465,000,135.76		909,225,103.94	12,834,469,254.01

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	
一、上年年末余额	400,000,000.00	19,484,819.59		109,931,138.35		420,886,143.53		252,763,351.10
加:会计政策变更		-133,229.21				-1,383,081.31		371,045.00
前期差错更正								
二、本年初余额	400,000,000.00	19,351,590.38		109,931,138.35		419,503,062.22		253,134,396.10
三、本年增减变动金额(减少以“—”号填列)	150,000,000.00	1,867,720,834.57		66,616,199.59		604,839,491.75		127,275,319.65
(一)净利润						671,455,691.34		62,490,203.30
(二)直接计入所有者权益的利得和损失		-839,165.43						64,785,116.35
1.可供出售金融资产公允价值变动净额								
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响								
4.其他		-839,165.43						64,785,116.35
上述(一)和(二)小计		-839,165.43				671,455,691.34		127,275,319.65
(三)所有者投入和减少资本	150,000,000.00	1,868,560,000.00						2,018,560,000.00
1.所有者投入	150,000,000.00	1,868,560,000.00						2,018,560,000.00

资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配				66,616,199.59		-66,616,199.59			
1. 提取盈余公积				66,616,199.59		-66,616,199.59			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配									
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末余额	550,000,000.00	1,887,072,424.95		176,547,337.94		1,024,342,553.97		380,409,715.75	4,018,372,032.61

公司法定代表人:李彬海

主管会计工作负责人:宋广菊

会计机构负责人:谭艳

母公司所有者权益变动表

2007 年 1-12 月

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额					
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	550,000,000.00	1,871,306,774.40		176,547,337.94	614,275,019.84	3,212,129,132.18
加：会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年初余额	550,000,000.00	1,871,306,774.40		176,547,337.94	614,275,019.84	3,212,129,132.18
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	676,171,593.00	6,138,522,215.55		31,930,442.87	270,873,985.83	7,117,498,237.25
（一）净利润					319,304,428.70	319,304,428.70
（二）直接计入所有者权益的利得和损失						
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述（一）和（二）小计					319,304,428.70	319,304,428.70
（三）所有者投入和减少资本	126,171,593.00	6,688,522,215.55				6,814,693,808.55
1. 所有者投入资本	126,171,593.00	6,688,522,215.55				6,814,693,808.55
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
（四）利润分配				31,930,442.87	-48,430,442.87	-16,500,000.00
1. 提取盈余公积				31,930,442.87	-31,930,442.87	
2. 对所有者（或股东）的分配					-16,500,000.00	-16,500,000.00
3. 其他						
（五）所有者权益内部结转	550,000,000.00	-550,000,000.00				
1. 资本公积转增资本（或股	550,000,000.00	-550,000,000.00				

本)						
2. 盈余公积转增资本（或股本）						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本期期末余额	1,226,171,593.00	8,009,828,989.95		208,477,780.81	885,149,005.67	10,329,627,369.43

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额					
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	400,000,000.00	20,296,525.21		109,931,138.35	426,329,970.53	956,557,634.09
加：会计政策变更		-17,549,750.81			-27,898,694.40	-45,448,445.21
前期差错更正						
二、本年初余额	400,000,000.00	2,746,774.40		109,931,138.35	398,431,276.13	911,109,188.88
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	150,000,000.00	1,868,560,000.00		66,616,199.59	215,843,743.71	2,301,019,943.30
（一）净利润					282,459,943.30	282,459,943.30
（二）直接计入所有者权益的利得和损失						
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述（一）和（二）小计					282,459,943.30	282,459,943.30
（三）所有者投入和减少资本	150,000,000.00	1,868,560,000.00				2,018,560,000.00
1. 所有者投入资本	150,000,000.00	1,868,560,000.00				2,018,560,000.00

2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
（四）利润分配				66,616,199.59	-66,616,199.59	
1. 提取盈余公积				66,616,199.59	-66,616,199.59	
2. 对所有者（或股东）的分配						
3. 其他						
（五）所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本（或股本）						
2. 盈余公积转增资本（或股本）						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本期期末余额	550,000,000.00	1,871,306,774.40		176,547,337.94	614,275,019.84	3,212,129,132.18

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

保利房地产（集团）股份有限公司

财务报表附注

（2007 年度）

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,折合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规定重新

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、会计计量属性

财务报表项目以历史成本计量为主。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、可供出售金融资产和衍生金融工具等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可收回金额（公允价值与现值孰高）计量；盘盈资产等按重置成本计量。

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类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。

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%

资产类别	使用年限	年折旧率
运输设备	10 年	9.6%
电子及办公设备	5 年	19.2%
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

按照《企业会计准则第38号——首次执行企业会计准则》、《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》等相关规定,公司前期已披露的股东权益差异调节表及2007年季报、半年报披露的资产负债表对2007年年初数的调整如下:

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。

上述已披露的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。

财政部于 2007 年 11 月 16 日颁发的《企业会计准则解释第 1 号》规定: 企业在首次执行日以前已经持有的对子公司长期股权投资, 应在首次执行日进行追溯调整, 视同该子公司自最初即采用成本法核算; 因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的, 在合并资产负债表中应当确认递延所得税资产或递延所得税负债, 同时调整合并利润表中的所得税费用。按此规定, 在上述已调整事项的基础上, 公司拟对前期已披露的 2007 年期初资产负债表相关项目作追加调整如下:

a) 追加调整非同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额。

非同一控制下企业合并形成的长期股权投资借方差额原累计摊销的 772, 556. 19 元, 全部转回, 年初合并资产负债表商誉项目相应增加 772, 556. 19 元, 未分配利润项目相应增加 772, 556. 19 元。

原作资本公积核算的非同一控制下企业合并形成的长期股权投资贷方差额 133, 229. 21 元, 全部调整到年初未分配利润中, 年初合并资产负债表中资本公积项目相应减少 133, 229. 21 元, 未分配利润项目增加 133, 229. 21 元。

b) 追加调整权益法核算的子公司长期股权投资历年损益调整。

执行新会计准则前公司对子公司的长期股权投资采用权益法核算, 历

年累计产生损益调整 454,654,706.05 元,全部调整至母公司未分配利润中,年初母公司资产负债表中的长期股权投资和未分配利润项目相应调减 454,654,706.05 元。该调整不影响合并资产负债表中的项目。

c)追加调整期初未实现内部销售产生的递延所得税资产。

调整确认年初未实现内部销售产生的递延所得税资产 6,451,974.35 元,年初合并资产负债表中递延所得税资产项目相应增加 6,451,974.35 元,未分配利润增加 6,451,974.35 元。

与前期已披露的 2007 年期初合并资产负债表相比较,上述各项追加调整共造成期初商誉项目增加 772,556.19 元,递延所得税资产项目增加 6,451,974.35 元,资本公积项目减少 133,229.21 元,未分配利润增加 7,357,759.75 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 年度净利润增加 2706.43 万元,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

本公司适用的主要税种及税率列示如下:

税项	计税基础	税率
企业所得税	应纳税所得额	*1

税项	计税基础	税率
营业税	房地产销售收入、建筑服务收入等	3%、5%或 20%
城市维护建设税	营业税 (或已交增值税)	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	营业税 (或已交增值税)	按公司所在地政策缴纳
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60% *2
契税	土地使用权的出售、出让金额	3%-5%

*1、除以下所列地区公司外，本集团的子公司适用的所得税税率为 33%。

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。

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率的方式缴纳企业所得税：保利会展、德利监理的应税所得率为 10%，保利会所的应税所得率为 10%-12%、富力设计的应税所得率为 15%，思睿达的应税所得率为 10%-25%，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)。

*2、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的预征按公司所在地政策执行。

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

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
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理有限公司(“保利会所”)	全资子公司	广州市	会所管理	300	酒店管理等	240	80.00	20.00	是
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. 广州富利建筑设计有限公司(“富利设计”)	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. 佛山市顺德区保利房地产有限公司(“顺德保利”)*1-1	控股子公司	佛山市	房地产开发	2,000	房地产开发经营			100.00	是
16. 广州天利房地产开发有限公司(“广州天利”)*1-2	控股子公司	广州市	房地产开发	5,492.16	房地产开发经营	2,801	51.00		是
17. 湖南保利房地产开发有限公司(“湖南保	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	4,000	80.00		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
利”)					务等				
18. 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
19. 长沙市保利物业管理有限公司(“长沙物业”)*3-7	控股子公司	长沙市	物业管理	300	物业管理等	-		96.67	是
20. 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
21. 长沙金利和泰房地产开发有限公司(“长沙金利和泰”)*1-3	控股子公司	长沙市	房地产	1,000	房地产开发与经营	700		70.00	是
22. 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
23. 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
24. 武汉庙山腾飞物业发展有限公司(“武汉庙山”)*1-4	控股子公司	武汉市	房地产开发	3,000	房地产开发经营			100.00	是
25. 保利博高华(武汉)房地产股份有限公司(“保利博高华”)*1-5	控股子公司	武汉市	房地产开发	15,000	房屋开发等	10,500	70.00		是
26. 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
27. 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
28. 保利物业管理(北	全资子公	北京市	物业管理	300	物业管理、家居	-		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
京)有限公司 (“北京物业”)	司				装饰等				
29. 北京浩泉咨询有限公司 (“北京浩泉”) *1-6	控股子公司	北京市	商务咨询服务	USD15	商务咨询服务	-		70.00	是
30. 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
31. 北京源鑫房地产开发有限公司 (“北京源鑫”) *1-7	控股子公司	北京市	房地产开发	2,000	房地产开发与经营			100.00	是
32. 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
33. 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
34. 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
35. 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
36. 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
37. 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
38. 上海建锦房地产有限公司 (“上海建锦”) *1-8	全资子公司	上海市	房地产开发	5,000	房地产开发、经营等	5,000	100.00		是
39. 上海城乾房地产开	控股子公	上海市	房地产	22,500	房地产开发与			85.00	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
发有限公司 (“上海城乾”) *1-9	司				经营				
40. 上海保利建霖房地产有限公司 (“上海建霖”) *1-10	全资子公司	上海市	房地产开发	10,000	房屋开发经营等	10,000	100.00		是
41. 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
42. 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
43. 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
44. 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
45. 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
46. 辽宁保利房地产开发有限公司 (“辽宁保利”) *1-11	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
47. 沈阳广田房地产开发有限公司 (“沈阳广田”) *1-12	全资子公司	沈阳市	房地产开发	1,000	房地产开发经营	1,000	100.00		是
48. 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
49. 重庆保利高尔夫球会有限公司 (“重庆高尔夫”)	全资子公司	重庆市	高尔夫球场经营	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
50. 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
51. 重庆盛创鑫浩房地产开发有限责任公司(“重庆盛创”) *1-13	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
52. 恒利(香港)置业有限公司(“恒利置业”) *1-14	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
53. 沈阳恒富房地产开发有限公司(“沈阳恒富”) *1-15	控股子公司	沈阳市	房地产	USD4000	房地产开发与经营			100.00	是
54. 江西金通泰置业有限公司(“江西金通泰”) *1-16	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
55. 南昌铭雅欧洲城实业有限公司(“南昌铭雅”) *1-17	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
56. 南昌凯斯物业管理有限公司(“南昌凯斯”) *1-17	控股子公司	南昌市	物业管理	121.33	物业管理			100.00	是
57. 南昌雅高实业有限公司(“南昌雅高”) *1-17	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			100.00	是
58. 保利安信(青岛)房地产开发有限公司(“青岛安信”) *1-18	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
59. 保利(西安)房地产开发有限公司(“保利西安”) *1-19	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
60. 保利(长春)地产投	控股子公	长春市	房地产开发	10,000	房地产开发经	6,000	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
资有限公司 (“保利长春”) *1-20	司				营				
61. 保利(成都)实业有限公司 (“保利成都”) *1-21	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
62. 保利(成都)石象湖旅游发展有限公司 (“成都石象湖”) *1-22	控股子公司	成都市	房地产开发	10,000	房地产开发经营			100.00	是
63. 保利(杭州)房地产开发有限公司 (“保利杭州”) *1-23	全资子公司	杭州市	房地产开发	10,000	房地产开发经营	10,000	100.00		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顺德保利、广州天利、长沙金利和泰、武汉庙山、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、成都石象湖、保利杭州。具体增加原因为：

*1-1、顺德保利系华南实业于 2007 年 10 月投资设立的全资子公司，注册资本 2,000 万元。

*1-2、根据相关股权转让协议，本公司于 2007 年 11 月取得广州天利房地产开发有限公司 51% 的股权。2007 年 11 月起，本公司将广州天利纳入财务报表合并范围。

*1-3、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。

*1-4、根据相关股权转让协议，保利武汉、武汉物业于 2007 年 10 月分别取得武汉庙山 99%、1% 的股权，2007 年 10 月起，本公司将武汉庙山纳入财务报表合并范围。2008 年 1 月，保利武汉对武汉庙山的持股比

例减少至 84%。

*1-5、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%。

*1-6、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。

*1-7、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。

*1-8、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。

*1-9、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。

*1-10、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。

*1-11、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%。

*1-12、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。

*1-13、根据 2007 年 4 月达成的股权转让协议，重庆投资购买重庆盛创 99%的股权。从 2007 年 6 月起，将其纳入合并范围。

*1-14、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。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。

*1-15、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 12 月 31 日，该公司实收资本为零美元。

*1-16、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。

*1-17、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。

*1-18、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%。

*1-19、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。

*1-20、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。2007 年 12 月，保利长春增加注册资本至 10,000.00 万元，增资后本公司对保利长春的持股比例保持不变。

*1-21、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%。

*1-22、根据相关股权转让协议，保利成都于 2007 年 10 月取得四川石象湖生态风景区发展有限公司 100%的股权，并更名为保利(成都)石象湖旅游发展有限公司。2007 年 10 月起，本公司将成都石象湖纳入财务报表合并范围。

*1-23、保利杭州系本公司于 2007 年 11 月投资设立的全资子公司，注册资本 10,000 万元。

(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%。

*3-7、2007 年 11 月,湖南保利对长沙物业追加投资成本 250 万元,湖南保利对长沙物业的股权由原来的 80%变为 96.67%。

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

子公司名称	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
湖南保利	15,789,276.33		
上海保利	35,481,247.64		

子公司名称	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
保利沈阳	76,585,312.47		
科学城	74,018,527.12		
保利广州	11,592,003.61		
金成华	48,567,442.31		
沈阳盛华	9,570,636.18		
保利包头	45,362,176.44		
富利建安	70,582,253.97		
保利国贸	45,705,970.08		
保利博高华	44,660,983.46		
保利长春	30,652,990.62		
青岛安信	35,997,315.74		
保利成都	29,668,885.26		
南昌铭雅	136,698,325.76		
广州天利	77,727,359.75		
上海城乾	39,891,667.69		
沈阳溪岸	35,057,252.61		
圣湖置业	4,764,360.08		
长沙永峰	10,762,848.44		

3、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
保利数码	控股子公司	1,779,460.75	初始投资成本大于按持股比例享有的净资产份额
上海建乔	控股子公司	518,996.21	初始投资成本大于按持股比例享有的净资产份额

(2) 本期非同一控制下取得的子公司

子公司名称	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	6,485.13	资产评估确认
江西金通泰	3,000.00	按交易价格确认
保利西安	100.00	按交易价格确认

子公司名称	购买日子公司公允价值(万元)	公允价值的确认方法
保利长春	3,089.14	资产评估确认
沈阳广田	2,911.57	资产评估确认
南昌铭雅	28,837.42	资产评估确认
上海城乾	27,000.98	资产评估确认
北京源鑫	2,335.01	资产评估确认
武汉庙山	3,000.00	按交易价格确认
成都石象湖	1,200.00	按交易价格确认
广州天利	24,740.58	资产评估确认

* 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	期末余额	年初余额
现金	4,093,607.83	1,788,186.39
银行存款	4,616,792,931.10	909,027,801.14
其他货币资金*	5,105,925.57	9,653,936.19
合 计	4,625,992,464.50	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 402.57%，主要原因为本期预收房款增加所致。

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		
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	1,873,951.20	843,480.00
4. 衍生金融资产		
5. 其他		
合 计	1,873,951.20	843,480.00

本项目系公司所持有的韶能股份股票。

3、应收账款 (1) 应收账款按种类披露

种 类	期末余额				年初余额			
	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 应收款项								
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 收款项	1,500,000.00	0.80	1,500,000.00	13.99	1,500,000.00	0.78	1,500,000.00	11.55
其他不重大应收 款项	184,475,091.27	99.20	9,223,754.56	86.01	190,942,058.84	99.22	11,489,158.74	88.45
合 计	185,975,091.27	100.00	10,723,754.56	100.00	192,442,058.84	100	12,989,158.74	100.00

(2) 应收账款账龄

账 龄	期末余额			年初余额		
	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	148,378,194.62	79.78	7,418,909.72	178,742,255.63	92.89	8,937,112.78
一至二年	35,029,465.55	18.84	1,751,473.28	11,091,372.15	5.76	2,218,274.43
二至三年	1,061,220.00	0.57	53,061.00	1,102,219.96	0.57	330,665.99
三年以上	1,506,211.10	0.81	1,500,310.56	1,506,211.10	0.78	1,503,105.54
合 计	185,975,091.27	100.00	10,723,754.56	192,442,058.84	100.00	12,989,158.74

(3) 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
应收款项:

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	--	--

(4) 应收账款坏账准备变动情况

项 目	年初余额	本期 增加	本期减少			期末余额
			转回数	转销数	合计	
应收账款坏账准备	12,989,158.74		2,265,404.18		2,265,404.18	10,723,754.56

(5) 应收账款前五名欠款情况

	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
前五名欠款单位 合计及比例	33,658,461.28	18.10	24,141,393.57	12.54

(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	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	4,848,456,481.87	75.88	2,725,664,239.68	93.71
一至二年	1,482,697,672.61	23.20	132,932,725.99	4.57
二至三年	42,556,369.55	0.67	46,979,120.20	1.62
三年以上	16,100,000.00	0.25	3,000,000.00	0.10
合 计	6,389,810,524.03	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 3,481,234,438.16 元,增加了 119.69%,主要系预付项目款增加所致。

5. 应收股利

被投资单位名称	期末余额	年初余额
广州丰兴广场项目	---	29,691,750.00
韶能股份	3,564.00	---
合 计	3,564.00	29,691,750.00

6. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种 类	期末余额				年初余额			
	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	1,058,720,295.94	76.73	18,981,946.02	54.17	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	321,156,943.93	23.27	16,057,847.20	45.83	130,398,483.59	13.52	6,311,775.00	24.95
合 计	1,379,877,239.87	100.00	35,039,793.22	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	期末余额	年初余额	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
北京金浩投资有限公司、京浩云生物医药科技有限公司	451,814,787.62	229,012,500.00	应收政泉项目收益
其他	58,341,508.07	56,669,571.81	北京政泉产生的应收款项

2005年10月,北京政泉的原股东(北京金浩投资有限公司和北京浩云生物医药科技有限公司)与北京保利签订了《合作协议书》及《合作补充协议书》,合作开发北京

政泉花园项目。北京保利按注册资本原价 4000 万元收购北京政泉公司 80%的股权，同时投资 8 亿元人民币(含 4000 万股权收购款)合作开发北京政泉项目，北京保利按所提供资金的 27%的比例收取项目开发收益。

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%股权过户给北京保利，其余 20%股权作为协议执行的担保。若在约定时间内原股东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，该收益将高于上述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、浩云生物、北京金浩使用资金及应收北京政泉投资收益，款项收回有北京政泉的预收款作保障，故将其认定为单项金额重大的应收款项，也未计提坏账准备。

(2) 其他应收款账龄

账 龄	期末余额			年初余额		
	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	1,282,867,628.48	92.97	30,189,312.65	848,917,112.92	88.00	1,939,463.48
一至二年	25,451,376.46	1.84	1,272,568.82	114,876,652.82	11.91	22,975,330.56
二至三年	27,278,809.22	1.98	1,363,940.46	232,339.91	0.02	69,701.98
三年以上	44,279,425.71	3.21	2,213,971.29	618,450.00	0.07	309,225.00
合 计	1,379,877,239.87	100.00	35,039,793.22	964,644,555.65	100.00	25,293,721.02

*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。该应收款项的回收情况不影响公司损益，因而暂归集在账龄为一年以内的其他应收款中。

(3) 其他应收款坏账准备变动情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少			期末余额
			转回数	转销数	合计	
其他应收款坏账准备	25,293,721.02	9,746,072.20				35,039,793.22

(4) 其他应收款前五名欠款情况

	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
前五名欠款单位合计及比例	1,074,921,284.87	77.90	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	期末余额			年初余额		
	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	21,046,443.98		21,046,443.98	59,279,143.38		59,279,143.38
低值易耗品	24,694.57		24,694.57	53,739.08		53,739.08
开发成本	25,837,940,321.55		25,837,940,321.55	10,619,557,510.10		10,619,557,510.10
开发产品	2,225,353,795.95		2,225,353,795.95	585,901,844.80		585,901,844.80
合 计	28,084,365,256.05		28,084,365,256.05	11,264,792,237.36		11,264,792,237.36

本项目期末余额较年初余额增长了 149.31%，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	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广州保利北京大厦	2001.09	4,722,864.30	500,000.00	352,066.16	4,870,798.14
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

项目名称	竣工 时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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	7,798,769.00	35,147,053.60	58,291,320.29
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	2,680,510.16	18,157,514.86	4,246,436.88
广州保利百合花园二期	2007.04		91,417,007.25	83,020,373.07	8,396,634.18
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	-1,366,493.00	2,756,356.03	
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	677,106,947.60	868,467,282.40
广州保利林海山庄			159,551,045.50	150,565,257.49	8,985,788.01
广州保利林语山庄		125,062,474.20	121,215,653.94	212,777,215.26	33,500,912.88
广州保利麓苑大厦	2007.09		270,996,580.00	155,121,673.11	115,874,906.89
广州保利紫薇花园			29,693,061.85	27,254,184.74	2,438,877.11
沈阳保利花园	2004.12	2,371,343.33	335,043,835.98	296,768,434.89	40,646,744.42
沈阳保利海棠花园		17,827,053.13	156,300,467.63	157,803,804.01	16,323,716.75
沈阳保利百合花园			361,977,785.32	214,833,394.08	147,144,391.24
北京保利欣苑	2005.07	5,479,211.20			5,479,211.20
北京保利蔷薇苑			411,722,465.49	383,334,705.82	28,387,759.67
北京保利垄上别墅		131,474,350.00	526,048,103.95	600,438,843.00	57,083,610.95
武汉保利花园	2006.12	2,612,482.78	324,508,879.88	307,209,943.05	19,911,419.61
武汉保利十二橡树庄园			219,772,400.96	167,032,905.04	52,739,495.92
长沙今利园	2002.12	5,293,308.13		259,000.00	5,034,308.13
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	18,187,221.63	34,092,021.73	14,300,099.28
长沙保利闽峰云墅			234,912,640.00	93,899,687.20	141,012,952.80
上海保利十二橡树庄园		13,096,595.97	131,489,032.15	144,585,628.12	
重庆保利花园		43,301,125.00	598,206,455.00	413,017,822.00	228,489,758.00
重庆保利香槟花园		51,558,494.40	344,686,759.20	151,761,178.80	244,484,074.80
包头保利花园			260,820,168.46	260,820,168.46	
南昌保利国际高尔夫花园			140,132,918.20	63,846,407.23	76,286,510.97
合 计		585,901,844.80	6,293,468,778.87	4,654,016,827.72	2,225,353,795.95

账面价值合计为 1,111,807,262.28 元的广州保利国际广场等项目已作抵押,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)	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1 广州保利琶洲国际 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 16 项目)	2006.03	2009.06	67,706.00	130,277,768.78	134,444,506.66		264,722,275.44
4 广州保利林海山庄	2006.04	2009.12	69,260.00	221,399,458.22	160,658,786.74	159,551,045.50	222,507,199.46
5 广州保利香雪山	2007.05	2009.12	210,199.00	950,546,921.28	169,858,884.98		1,120,405,806.26
6 广州保利西子湾(原 广州金沙洲项目)	2007.08	2008.12	89,466.00	315,222,856.43	183,849,421.04		499,072,277.47
7 广州番禺石楼镇项 目	2008.04	2009.12	62,366.00		376,476,843.43		376,476,843.43
8 广州保利西海岸	2008.04	2010.12	711,807.00		1,288,657,691.11		1,288,657,691.11
9 广州保利林语山庄	2004.12	2009.03	129,243.00	207,076,592.35	214,008,710.61	121,215,653.94	299,869,649.02
10 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	
11 广州保利世贸中心 (原琶洲 1501 项 目)	2007.08	2010.06	391,000.00	459,644,095.00	645,253,091.49		1,104,897,186.49
12 广州保利心语花园	2006.03	2009.12	101,449.00	185,638,826.47	224,123,214.33		409,762,040.80
13 广州珠江新城 F2-2 项目	2007.12	2010.12	92,840.00	80,022,862.65	818,875.00		80,841,737.65
14 广州 A4 项目	2008.11	2010.12	141,197.00		506,278,082.00		506,278,082.00
15 广州保利康桥	2006.01	2008.04	40,816.00	128,185,728.57	96,833,368.77		225,019,097.34
16 广州昌岗路项目	2008.12	2010.12	---		195,098,500.00		195,098,500.00
17 增城荔湖项目	2008.06	2010.06	36,700.00		131,197,000.00		131,197,000.00
18 广州保利紫薇花园	2006.03	2009.12	47,568.00	54,954,168.39	117,084,704.40	29,693,061.85	142,345,810.94
19 南海顺德容桂项目	2008.04	2010.06	89,409.00		280,160,000.00		280,160,000.00
20 南海保利水城	2006.05	2009.06	235,900.00	169,257,934.12	558,581,215.75		727,839,149.87
21 南海保利花园(原南 海桂城 87/90 项目)	2007.09	2009.12	222,861.00	311,245,480.72	729,218,804.49		1,040,464,285.21

项目名称	开工 时间	预计竣 工时间	预计总投资 (万元)	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
22 夏西村 A16 地块	2008.06	2010.06	57,000.00		266,112,500.00		266,112,500.00
23 广州天利广场	2008.05	2009.12	53,343.00		329,159,989.65		329,159,989.65
24 沈阳保利花园	2004.03	2010.06	220,849.00	388,472,601.87	462,212,771.51	335,043,835.98	515,641,537.40
25 沈阳保利海棠花园	2005.07	2007.07	39,000.00	126,550,476.89	29,749,990.74	156,300,467.63	
26 沈阳保利百合花园	2006.08	2009.06	76,080.00	207,128,498.57	364,021,379.30	361,977,785.32	209,172,092.55
27 沈阳保利上林湾	2007.09	2009.12	180,732.00		429,454,801.71		429,454,801.71
28 沈阳水泵厂项目	2008.04	2010.12	187,938.00		336,702,360.00		336,702,360.00
29 沈阳保利十二橡树 庄园	2008.04	2010.12	55,070.00		139,115,700.00		139,115,700.00
30 包头保利花园	2006.07	2010.06	213,321.00	314,585,845.64	348,524,392.51	260,820,168.46	402,290,069.69
31 包头保利百合花园	2006.11	2009.12	36,018.00	442,056.20	159,898,661.82		160,340,718.02
32 包头南海公园项目	---	---	-	21,411,820.00	80,259,027.94		101,670,847.94
33 包头保利香槟花园	2008.04	2010.12	153,100.00		419,200,300.00		419,200,300.00
34 北京保利垄上别墅	2004.12	2009.12	172,877.00	622,294,919.26	192,968,234.14	526,048,103.95	289,215,049.45
35 北京保利蔷薇花园	2006.03	2008.06	41,500.00	258,964,083.84	152,758,381.65	411,722,465.49	
36 北京保利百合花园	2008.03	2010.06	168,163.00	1,180,000.00	1,078,828,142.00		1,080,008,142.00
37 北京保利西山林语	2006.07	2010.12	698,527.00	20,652,869.00	194,764,667.01		215,417,536.01
38 北京保利香槟花园	2007.05	2008.12	39,200.00	248,083,000.00	28,135,740.09		276,218,740.09
39 北京政泉花园	2006.05	2009.12	430,000.00	1,512,323,985.87	725,020,714.74		2,237,344,700.61
40 北京保利嘉园	2007.12	2010.06	183,475.00		941,248,611.00		941,248,611.00
41 北京密云项目	---	---	-		148,516,699.89		148,516,699.89
42 上海保利香槟苑	2005.01	2008.12	103,960.00	373,157,660.02	44,974,969.31		418,132,629.33
43 上海圣湖项目	---	---	-	1,043,160.00	-1,043,160.00		
44 上海保利十二橡树 庄园	2005.05	2008.12	53,607.00	153,130,416.08	66,210,090.30	131,489,032.15	87,851,474.23
45 上海海上五月花	2007.09	2009.12	177,382.00		715,543,276.09		715,543,276.09
46 上海西子湾项目	2008.03	2009.12	210,918.00		655,058,704.49		655,058,704.49
47 武汉保利花园	2003.04	2007.12	102,000.00	173,230,082.33	151,278,797.55	324,508,879.88	
48 武汉保利十二橡树 庄园	2007.04	2009.12	87,815.00	200,883,417.11	176,472,153.22	219,772,400.96	157,583,169.37
49 武汉保利心语花园 (原“野芷湖项目”)	2007.09	2010.12	268,511.00	410,031,390.00	731,752,022.77		1,141,783,412.77
50 武汉阳逻项目	2008.03	2011.12	350,000.00		319,651,869.09		319,651,869.09

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
51 岳阳保利洞庭东岸	2007.09	2009.12	34,375.00	100,118,100.47	90,434,482.54		190,552,583.01
52 长沙湘府文苑项目	2007.06	2009.12	20,300.00	35,344,327.99	52,849,547.65		88,193,875.64
53 长沙保利闽峰云墅	2006.06	2009.12	62,266.00	148,996,721.54	173,448,045.39	234,912,640.00	87,532,126.93
54 重庆保利花园	2005.06	2010.06	259,405.00	593,990,452.57	479,570,098.65	598,206,455.00	475,354,096.22
55 重庆保利香槟花园	2005.12	2009.12	141,943.00	209,227,566.66	218,162,986.96	344,686,759.20	82,703,794.42
56 重庆保利国宾上院	2007.06	2008.12	26,149.00		148,147,841.78		148,147,841.78
57 重庆保利金岛花园	2008.03	2009.12	25,160.00		71,950,293.00		71,950,293.00
58 长春保利花园	2007.08	2010.06	212,016.00		527,406,774.87		527,406,774.87
59 南昌国际高尔夫花园	----	----	----		836,658,836.04	140,132,918.20	696,525,917.84
60 成都石象湖项目	----	----	----		77,699,619.81		77,699,619.81
61 新都区三河项目	----	----	----		236,987,643.00		236,987,643.00
62 上海宝山项目	2008.05	2011.03	536,965.00		648,471,289.00		648,471,289.00
63 杭州下沙项目	2008.04	2010.12	459,895.00		1,598,364,902.16		1,598,364,902.16
合 计				10,619,557,510.10	21,482,452,302.21	6,264,069,490.76	25,837,940,321.55

账面价值合计为 2,325,269,576.24 元的北京保利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 590,362,337.59 元，占利息支出总额的 99.42%。

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
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%
广州葆成	30%	30%

(2) 按成本法核算

被投资单位	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	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	年初余额	增减变动	期末余额	减值准备	现金红利
广州葆成*	30,000.00					
北京浩泉	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，相应的长期股权投资账面余额为零。

**北京浩泉 2006 年末未纳入财务报表合并范围，本年纳入合并范围。

(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
广州葆成	有限责任公司	广州	黎家河	企业管理咨询	30	30	832,624.86	1,786,210.79	-953,585.93	305,488.00	-734,492.02	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	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、原价合计	47,186,653.62	43,703,928.76	19,314,165.63	71,576,416.75
1. 房屋、建筑物	47,186,653.62	43,703,928.76	19,314,165.63	71,576,416.75
2. 土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	3,299,876.67	2,652,884.51	159,650.40	5,793,110.78
1. 房屋、建筑物	3,299,876.67	2,652,884.51	159,650.40	5,793,110.78

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
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	41,051,044.25	19,154,515.23	65,783,305.97
1. 房屋、建筑物	43,886,776.95	41,051,044.25	19,154,515.23	65,783,305.97
2. 土地使用权				

账面价值为 9,037,930.28 元的广州保利山庄酒店已作抵押,具体见附注 11 资产抵押。

账面原值 13,685,052.76 元的广州保利百合商务楼和 3000 万元的华普广场产权手续正在办理中。

10、固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计:	57,368,775.81	122,847,325.65	2,718,385.68	177,497,715.78
其中: 房屋及建筑物	1,263,683.00	25,856,962.89	1,265,198.20	25,855,447.69
运输设备	34,409,100.40	22,775,395.54	382,196.48	56,802,299.46
办公设备	14,638,819.17	12,312,355.6	1,070,991.00	25,880,183.77
其他设备	7,057,173.24	61,902,611.62		68,959,784.86
二、累计折旧合计:	15,857,802.96	21,650,537.13	1,191,983.79	36,316,356.30
其中: 房屋及建筑物	149,216.92	3,639,467.06	176,245.96	3,612,438.02
运输设备	9,486,605.08	5,806,613.24	373,143.72	14,920,074.60
办公设备	5,687,250.74	5,321,961.06	642,594.11	10,366,617.69
其他设备	534,730.22	6,882,495.77		7,417,225.99
三、固定资产净值合计	41,510,972.85			141,181,359.48

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	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海保利	4,769.05			4,769.05
上海建乔	518,996.21			518,996.21
保利数码	1,779,460.75			1,779,460.75
君兰置业	232,946.59			232,946.59
武汉物业		35,586.56		35,586.56
岳阳保利	95,395.44			95,395.44
合 计	2,631,568.04	35,586.56		2,667,154.60

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》及《企业会计准则解释第1号》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	年初余额	本期增加	本期摊销	累计摊销额	期末余额	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		5,935,288.68	18,969,648.12	1,978,429.55	4个月
办公楼装修等	9,937,182.87	1,184,675.30	8,321,500.58	465,568.38	896,575.37	9,040,607.50	
合 计	30,885,260.54	9,098,393.53	8,321,500.58	6,400,857.06	19,866,223.49	11,019,037.05	

13. 递延所得税资产:

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
坏账准备	10,724,157.41	3,548,800.14		14,272,957.55
股权投资差额	3,508,952.90		850,655.25	2,658,297.65
内部未实现收益	6,451,974.35	7,142,065.65		13,594,040.00
预计负债等	695,493.86	8,866,634.46		9,562,128.32
合 计	21,380,578.52	19,557,500.25	850,655.25	40,087,423.52

14、资产减值准备明细

项 目	年初余额	本年计提	本年减少			期末余额
			转回	转销	合计	
一、坏账准备	38,282,879.76	9,746,072.20	2,265,404.18		2,265,404.18	45,763,547.78
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						
合 计	38,282,879.76	9,746,072.20	2,265,404.18		2,265,404.18	45,763,547.78

15、短期借款

(1) 短期借款分类：

项 目	期末余额	年初余额
抵押借款	213,500,000.00	270,000,000.00
保证借款	404,609,200.00	385,000,000.00
合 计	618,109,200.00	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 3。

抵押借款详见附注 11 资产抵押。

16、应付账款:

项 目	期末余额	年初余额
金 额	1,113,131,987.52	217,897,681.36

期末余额较期初增长 410.85%，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	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	9,294,396,962.21	84.96	4,854,225,333.84	98.62
一至二年	1,587,431,633.19	14.51	68,155,090.89	1.38
二至三年	18,623,006.33	0.17		
三年以上	39,403,750.00	0.36		
合 计	10,939,855,351.73	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	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
广州保利花园二期	7,815,983.63	76,871,059.00	2006.12	100.00
广州北京大厦	290,210.05	352,748.05	2001.09	99.00
广州保利国际广场	111,188,667.00	446,650,420.45	2007.03	100.00
广州保利林海山庄	375,836,337.00	155,287,079.00	2009.12	85.00
广州百合花园二期	1,530,204.00	135,141,388.00	2007.04	98.00
广州保利心语花园	963,268,130.00		2009.12	98.63
广州保利康桥	633,345,191.00		2008.04	91.26
广州保利林语山庄	503,766,029.37	208,591,318.90	2008.03	86.65
广州保利麓苑	25,184,233.10	147,842,110.83	2007.12	97.48
广州保利紫薇花园	198,843,658.00	23,267,912.00	2009.12	99.00
南海保利水城	1,410,218,429.83		2009.06	88.00
南海保利花园	178,701,525.98		2009.12	33.00

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
武汉保利花园	6,452,398.40	227,379,294.40	2007.12	99.42
武汉保利十二橡树庄园	32,769,183.00		2009.12	76.94
武汉保利心语	169,814,532.00		2010.12	52.03
湖南文化大厦	1,908,234.00	1,294,580.00	2004.10	83.67
长沙保利阆峰云墅	88,624,104.00	3,205,188.00	2009.12	57.41
岳阳保利洞庭东岸	26,135,044.00		2009.12	42.45
沈阳保利花园	303,582,832.90	131,134,363.00	2010.06	67.54
沈阳保利百合花园	352,103,979.00	103,585,578.00	2009.06	84.41
沈阳保利海棠花园	2,973,219.00	147,008,010.93	2007.07	94.00
辽宁保利上林湾	104,068,358.40		2009.12	26.62
北京保利垄上别墅	197,298,482.00	793,451,442.00	2009.12	99.57
北京政泉花园 *	2,095,511,263.00	1,210,815,227.00	2009.12	73.13
北京保利蔷薇花园	3,816,454.00	552,014,113.19	2008.06	96.96
北京保利香槟花园	179,444,418.00		2008.12	52.53
重庆保利香槟花园	511,839,356.74	98,398,621.93	2009.12	83.01
重庆保利花园	574,236,812.62	147,820,614.07	2010.06	74.30
南昌保利国际高尔夫花园	124,065,071.85		2010.06	71.61
上海保利十二橡树庄园	295,907,514.42	102,674,410.51	2008.12	99.31
上海保利香槟苑	262,934,793.00		2008.12	95.26
上海保利西子湾	281,054,909.33		2009.12	96.95
上海保利海上五月花	283,113,885.50		2009.12	98.12
包头保利花园	333,992,649.71	57,829,228.14	2010.06	81.20
包头保利百合花园	197,897,187.10		2009.12	86.60
合 计	10,839,533,280.93	4,770,614,707.4		

*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 122.25%，主要原因是销售预收款增加。

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	年初余额	本年增加	本年支付	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	5,901,989.80	162,954,438.77	164,282,512.15	4,573,916.42
二、职工福利费	11,723,388.40	-1,632,585.74	10,090,802.66	
三、社会保险费	83,920.93	5,984,108.83	5,272,817.58	795,212.18
其中: 1. 医疗保险费	12,765.75	1,175,352.30	965,979.41	222,138.64
2. 基本养老保险费	65,628.96	4,289,486.81	3,840,113.24	515,002.53
3. 年金缴费				
4. 失业保险费	4,470.59	395,990.16	365,789.57	34,671.18
5. 工伤保险费		80,486.18	64,043.91	16,442.27
6. 生育保险费	1,055.63	42,793.38	36,891.45	6,957.56
四、住房公积金	119,827.43	3,586,239.62	3,555,974.50	150,092.55
五、工会经费和职工教育经费	3,029,760.81	3,255,809.06	1,096,332.40	5,189,237.47
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿				
八、其他	1,054.40	28,962.54	26,064.02	3,952.92
其中: 以现金结算的股份支付				
合 计	20,859,941.77	174,176,973.08	184,324,503.31	10,712,411.54

19、应交税费:

项 目	期末余额	年初余额	计缴标准
营业税*	-331,366,696.16	-153,362,839.10	3%、5%或 20%
城建税*	-20,662,422.94	-9,443,050.26	流转税的 1%-7%
教育费附加	-9,965,841.53	-3,726,492.83	流转税的 3%
企业所得税	162,484,321.84	124,823,601.84	
土地增值税	-32,276,847.88	-1,156,405.87	
其他税金	-1,219,961.46	5,965,605.02	
合 计	-233,007,448.13	-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。应交企业所得税增加的主要原因是本年第四季度利润增加，根据税法规定计提了企业所得税。

20、应付股利：

股东名称	期末余额	年初余额
子公司少数股东		2,973,722.01
合 计		2,973,722.01

21、其他应付款：

(1) 其他应付款账龄

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	3,407,948,774.00	86.06	1,896,842,111.50	76.95
一至二年	154,481,503.59	3.90	554,087,316.73	22.48
二至三年	283,409,263.27	7.16	924,323.73	0.04
三年以上	114,200,000.00	2.88	13,159,847.14	0.53
合 计	3,960,039,540.86	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	523,528,439.60	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	799,602,217.92	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	523,528,439.60	最终控股股东提供资金及未付的资金占用费
保利南方	799,602,217.92	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	期末余额	年初余额
保证借款	1,213,370,000.00	354,960,000.00
抵押借款	1,287,990,000.00	261,100,000.00
合 计	2,501,360,000.00	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、长期借款

借款类型	期末余额	还款期限				年初余额
		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	5,861,000,000.00	2,703,000,000.00	3,158,000,000.00			1,091,800,000.00
抵押借款	1,991,000,000.00	1,154,000,000.00	837,000,000.00			2,530,100,000.00
合 计	9,038,150,000.00	4,093,150,000.00	4,945,000,000.00			3,621,900,000.00

关联方为本公司借款担保详见附注 8 注释 3。

抵押借款附注详见附注 11 资产抵押。

24、预计负债

项 目	期末余额	年初余额
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

25、递延所得税负债

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
交易性金融资产	103,980.66	232,410.36		336,391.02
股份制改组时评估增值调账应计所得税*1	2,118,982.74		423,796.56	1,695,186.18
被收购企业计税价值同公允价值差异的递延所得税负债*2		106,606,938.61		106,606,938.61
合 计	2,222,963.40	106,839,348.97	423,796.56	108,638,515.81

*1 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。

*2 如附注“四、4、(2)”所述, 本期非同一控制下企业合并的被合并企业计税价值同公允价值的递延所得税负债 106,606,938.61 元, 其各单位情况如下: 重庆盛创 11,212,825.00 元; 沈阳广田 4,778,925.00 元; 长春六合 3,133,710.00 元; 北京源鑫 837,523.77 元; 南昌铭雅 58,254,648.15 元; 广州天利 28,389,306.69 元。

26、股本单位: 股

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、有限售条件的流通股份				
1. 发起人股份				
其中: 国有法人持股	300,229,522.00	300,229,522.00		600,459,044.00
其他内资持股	99,770,478.00	99,770,478.00	99,770,478.00	99,770,478.00
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。

27、资本公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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	18,512,424.95			18,512,424.95
合 计	1,887,072,424.95	6,688,522,215.55	550,000,000.00	8,025,594,640.50

*见附注 5、26 股本。

28、盈余公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	176,547,337.94	31,930,442.87		208,477,780.81
其中:法定公积金	176,547,337.94	31,930,442.87		208,477,780.81
任意盈余公积				
合 计	176,547,337.94	31,930,442.87		208,477,780.81

29、未分配利润

项 目	期末余额
归属于母公司的净利润	1,489,088,024.65
加:年初未分配利润	1,024,342,553.98
减:提取盈余公积	31,930,442.87
减:应付普通股股利	16,500,000.00
未分配利润	2,465,000,135.76

30、营业收入

(1) 营业收入

项 目	本年数	上年数
主营业务收入	8,113,246,406.61	4,027,223,031.51
其他业务收入	1,988,482.34	3,989,207.21
合 计	8,115,234,888.95	4,031,212,238.72

(2) 分行业主营业务

产品名称	本年数		上年数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	7,408,336,677.13	4,641,299,068.56	3,682,444,050.99	2,369,264,405.90
其他	704,909,729.48	349,776,667.54	344,778,980.52	217,295,834.02
合 计	8,113,246,406.61	4,991,075,736.10	4,027,223,031.51	2,586,560,239.92

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

见附注 7、分部报告。

(4) 本公司前五名客户销售收入总额为 251,069,760.00 元，占全部销售收入的比例为 3.09%。

31、营业税金及附加

项 目	本年数	上年数	计缴标准
营业税	456,123,108.73	225,501,976.31	3%、5%或 20%
城建税	28,716,632.61	15,785,138.34	按流转税的 1%-7%
教育费附加	13,646,045.99	6,757,364.26	按流转税的 3%
土地增值税	328,118,920.40	66,031,796.07	
其他	12,887,880.03	1,375,623.60	
合 计	839,492,587.76	315,451,898.58	--

本期较上期增长 166.12%，是因为本年业务较上年有较大增长，税金相应增加。

32、财务费用

项 目	本年数	上年数
利息支出	3,424,870.98	3,946,320.85
减：利息收入	40,158,332.35	13,668,448.14
汇兑损失	56.40	
减：汇兑收益		
手续费支出		
其他支出	4,799,572.35	2,848,076.19
合 计	-31,933,832.62	-6,874,051.10

33、资产减值损失

项 目	本年数	上年数
一、坏账损失	7,420,668.02	11,142,382.93
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		
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		
合 计	7,420,668.02	11,142,382.93

34、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年数	上年数
交易性金融资产	1,030,471.20	-111,240.00
合 计	1,030,471.20	-111,240.00

35、投资收益

被投资单位	本年数	上年数
北京政泉置业有限公司*	164,997,065.40	172,795,678.37
丰兴广场项目	42,460,845.83	29,691,750.00
韶能股份	3,564.00	21,550.00
权益法核算对联营企业确认的投资收益		-30,000.00
合 计	207,461,475.23	202,478,978.37

*根据合作协议，保利北京本期确认对北京政泉项目的投资收益 164,997,065.40 元。

36、营业外收入

项 目	本年数	上年数
非流动资产处置利得合计	1,063,885.86	
其中：固定资产处置利得	1,063,885.86	
罚款及违约金收入	930,833.95	113,672.60
其他*	353,757,306.11	1,326,034.97
合 计	355,752,026.02	1,439,707.57

*如附注“四、4、（2）”所述，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 251,281,386.03 元，其各单位情况如下：重庆盛创 44,851,300.00 元；沈阳广田 19,115,700.00 元；长春六合 12,534,840.00 元；北京源鑫 3,350,095.06 元；南昌铭雅 127,872,464.26 元；广州天利 43,556,986.71 元。

保利北京取得对方单位支付的就其放弃政泉项目的补偿款 100,000,000.00 元，有关情况详见“附注 5、6”和“附注 12”所述。

37、营业外支出

项 目	本年数	上年数
非流动资产处置损失合计	12,251.44	10,527.97
其中：固定资产处置损失	12,251.44	10,527.97
罚款支出	287,457.48	648,487.63
捐赠支出	854,151.94	
其他	5,354,738.29	4,348,174.91
合 计	6,508,599.15	5,007,190.51

38、所得税：

项 目	本年数	上年数
当期所得税	685,627,564.59	327,047,755.95
递延所得税	89,192,440.52	-10,528,980.33
合 计	774,820,005.11	316,518,775.62

39、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	702,696,490.00
购房诚意金及代收业主款项	658,086,559.24
其他	75,058,684.46
合 计	1,435,841,733.70

40、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	350,643,868.69
期间费用	329,224,685.43
其他	78,295,127.06
合 计	758,163,681.18

41、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	54,420,395.94
合 计	54,420,395.94

42、支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	金 额
融资费用	181,680,144.40
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	196,824,982.00

43、现金流量表补充资料

项 目	本年数	上年数
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,628,270,080.60	733,945,894.64

项 目	本年数	上年数
加：资产减值准备	7,420,668.02	11,142,382.93
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,813,328.40	5,282,046.79
无形资产摊销	173,627.19	196,456.21
长期待摊费用摊销	6,400,857.06	6,490,533.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-324,429.24	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	12,930.48	1,712.97
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-1,030,471.20	111,240.00
财务费用（收益以“-”号填列）	3,424,870.98	3,496,320.85
投资损失（收益以“-”号填列）	-207,461,475.23	-202,770,082.17
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-17,223,111.89	-10,068,474.58
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	106,415,552.41	-460,505.75
存货的减少（增加以“-”号填列）	-14,670,452,026.74	-5,164,564,940.44
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	5,645,878,064.37	-635,317,830.52
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,889,120,500.12	1,230,650,834.42
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-9,375,802,034.91	-4,021,864,411.26
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	4,625,992,464.50	920,469,923.72
减：现金的期初余额	920,469,923.72	714,352,178.88
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	3,705,522,540.78	206,117,744.84

附注 6. 母公司会计报表附注

1、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种 类	期末余额				年初余额			
	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	2.20	1,500,000.00	31.07	1,500,000.00	1.66	1,500,000.00	19.09
其他不重大应收账款	66,550,650.33	97.80	3,327,532.52	68.93	88,917,284.35	98.34	6,358,677.05	80.91
合 计	68,050,650.33	100.00	4,827,532.52	100.00	90,417,284.35	100.00	7,858,677.05	100.00

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

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	--	--

(2) 应收账款账龄

账 龄	期末余额			年初余额		
	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	50,743,289.83	74.57	2,537,164.49	76,831,865.48	84.97	3,841,593.28
一至二年	14,807,360.50	21.76	740,368.03	11,085,418.87	12.26	2,217,083.77
二至三年	1,000,000.00	1.47	50,000.00	1,000,000.00	1.11	300,000.00
三年以上	1,500,000.00	2.20	1,500,000.00	1,500,000.00	1.66	1,500,000.00
合 计	68,050,650.33	100.00	4,827,532.52	90,417,284.35	100.00	7,858,677.05

(3) 应收账款坏账准备变动情况

项 目	年初余额	本期 增加	本期减少			期末余额
			转回数	转出数	合计	
应收账款坏账准备	7,858,677.05		3,031,144.53		3,031,144.53	4,827,532.52

(4) 应收账款前五名欠款情况

	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
前五名欠款单位合计及比例	30,658,216.28	45.05	13,844,000.00	15.31

(5) 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) 其他应收账款按种类披露

种 类	期末余额				年初余额			
	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	10,135,746,445.64	99.56			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	44,688,578.60	0.44	2,234,428.93	100	7,346,759.41	0.43	876,653.42	100
合 计	10,180,435,024.24	100.00	2,234,428.93	100.00	1,715,104,011.39	100.00	876,653.42	100.00

本科目期末余额较期初增长了 493.58%，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，将其认定为单项金额重大的应收款项。

(2) 其他应收款账龄

账 龄	期末余额			年初余额		
	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	10,180,315,226.09	99.99	2,228,439.02	1,713,084,885.18	99.88	266,381.66
一至二年	119,798.15	0.01	5,989.91	1,173,436.30	0.07	232,894.79
二至三年				227,339.91	0.01	68,201.97
三年以上				618,350.00	0.04	309,175.00
合 计	10,180,435,024.24	100.00	2,234,428.93	1,715,104,011.39	100.00	876,653.42

(3) 其他应收款坏账准备变动情况

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，其有关情况如下：

项 目	年初余额	本期增加	本期减少			期末余额
			转回数	转出数	合计	
其他应收款坏账准备	876,653.42	1,357,775.51				2,234,428.93

(4) 其他应收款前五名欠款情况

	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
前五名欠款单位	7,370,164,744.96	72.40	1,070,672,846.46	62.43
合计及比例				

(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。

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	年初余额	增减变动	期末余额	减值准备
广州物业	4,614,738.86	4,500,000.00		4,500,000.00	
湖南保利	40,017,582.83	39,603,534.61		39,603,534.61	
保利武汉	67,238,454.53	57,280,000.00	50,000,000.00	107,280,000.00	
保利北京	51,035,980.02	51,197,210.30	250,000,000.00	301,197,210.30	
上海保利	60,865,617.21	60,870,386.26		60,870,386.26	
富利设计	600,000.00	600,000.00		600,000.00	
保利地产会所	2,400,000.00	2,400,000.00		2,400,000.00	
保利沈阳	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00	
科学城	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00	
思睿达	800,635.31	647,853.92		647,853.92	
德利监理	600,000.00	600,000.00		600,000.00	
保利广州	10,200,000.00	10,200,000.00		10,200,000.00	
金成华	22,500,000.00	22,500,000.00		22,500,000.00	
上海建乔	18,000,000.00	18,000,000.00		18,000,000.00	
沈阳盛华	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	
君兰置业	4,000,000.00	4,000,000.00		4,000,000.00	
华储公司	5,513,643.69	5,513,643.69		5,513,643.69	
保利包头	44,000,000.00	44,000,000.00		44,000,000.00	
重庆投资	97,500,000.00	47,500,000.00	50,000,000.00	97,500,000.00	
保利华南	94,953,633.62	95,000,000.00		95,000,000.00	
保利数码	4,500,000.00	4,500,000.00		4,500,000.00	
富利建安	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	
佳利装饰	12,000,000.00	12,000,000.00		12,000,000.00	
重庆高尔夫	46,301,526.23	46,301,526.23		46,301,526.23	
保利国贸	51,000,000.00	51,000,000.00		51,000,000.00	
保利地铁大埔项目	65,000,000.00	59,000,000.00	6,000,000.00	65,000,000.00	
保利会展	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	
辽宁保利	80,000,000.00		80,000,000.00	80,000,000.00	
上海建锦	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00	
江西金通泰	22,500,000.00		22,500,000.00	22,500,000.00	
保利博高华	105,000,000.00		105,000,000.00	105,000,000.00	
保利长春	60,000,000.00		60,000,000.00	60,000,000.00	

被投资单位	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	减值准备
青岛安信	51,000,000.00		51,000,000.00	51,000,000.00	
保利成都	170,000,000.00		170,000,000.00	170,000,000.00	
上海建霖	100,000,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00	
保利西安	700,000.00		700,000.00	700,000.00	
南昌铭雅	112,894,545.68		112,894,545.68	112,894,545.68	
沈阳广田	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00	
保利杭州	100,000,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00	
广州天利	82,620,000.00		82,620,000.00	82,620,000.00	
合 计	1,794,356,357.98	783,214,155.01	1,300,714,545.68	2,083,928,700.69	

(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	年初余额	本期计提	本期减少			期末余额
			转回	转销	合计	
一、坏账准备	8,735,330.47	1,357,775.51	3,031,144.53		3,031,144.53	7,061,961.45
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						
合 计	8,735,330.47	1,357,775.51	3,031,144.53		3,031,144.53	7,061,961.45

5、营业收入

(1) 营业收入

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,684,790,109.00	882,796,326.42
其他业务收入	6,147,063.00	47,028,619.13
合 计	1,690,937,172.00	929,824,945.55

(2) 分行业主营业务

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	1,684,790,109.00	956,442,052.02	882,796,326.42	433,986,460.86
合 计	1,684,790,109.00	956,442,052.02	882,796,326.42	433,986,460.86

(4) 分地区主营业务

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
中国广州	1,684,790,109.00	956,442,052.02	882,796,326.42	433,986,460.86
合 计	1,684,790,109.00	956,442,052.02	882,796,326.42	433,986,460.86

前五名销售合计 234,484,387.00 元，占全部销售收入的比例为 13.87%。

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	4,526,510,053.59	3,735,359,487.32	791,150,566.27	29,478,266,781.06	18,309,718,735.58
	上期	2,732,870,784.90	2,202,529,480.32	530,341,304.58	10,063,706,641.87	5,830,998,412.63
长沙地区	本期	202,029,120.68	167,372,556.42	34,656,564.26	926,648,095.30	833,835,620.42
	上期	78,438,747.04	63,963,437.14	14,475,309.90	519,837,060.63	449,335,051.93
武汉地区	本期	724,958,412.22	596,305,455.87	128,652,956.35	2,099,563,128.90	1,698,197,231.62
	上期	492,856,741.53	374,978,255.20	117,878,486.33	851,696,368.99	724,067,237.84

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
沈阳地区	本期	891,703,105.78	752,172,790.61	139,530,315.17	2,560,398,732.73	2,212,556,262.04
	上期	268,291,382.05	252,015,808.97	16,275,573.08	895,002,580.85	740,053,416.34
北京地区	本期	2,086,265,527.21	1,480,525,849.54	605,739,677.67	9,829,327,706.22	8,721,095,132.92
	上期	573,769,592.84	452,633,916.20	121,135,676.64	6,315,112,830.40	6,019,864,466.43
重庆地区	本期	939,476,380.46	663,596,717.86	275,879,662.60	2,487,751,033.46	2,067,342,962.88
	上期	647,257,750.22	509,180,004.02	138,077,746.20	1,498,961,665.09	1,333,516,623.19
上海地区	本期	201,924,271.93	175,740,862.84	26,183,409.09	5,844,098,529.53	5,522,112,424.56
	上期	265,472,473.45	223,000,985.61	42,471,487.84	682,089,553.68	539,899,665.38
其他地区	本期	442,781,262.19	379,307,131.32	63,474,130.87	4,905,514,345.31	4,153,328,045.18
	上期		1,917,758.40	-1,917,758.40	488,685,340.03	414,212,049.44
小计	本期	10,015,648,134.06	7,950,380,851.78	2,065,267,282.28	58,131,568,352.51	43,518,186,415.20
	上期	5,058,957,472.03	4,080,219,645.86	978,737,826.17	21,315,092,041.53	16,051,946,923.19
公司内各业务	本期	1,900,413,245.11	1,864,193,635.37	36,219,609.74	17,236,904,134.01	15,457,991,450.71
分部互相抵销	上期	1,027,745,233.31	1,009,334,394.71	18,410,838.60	4,807,203,700.58	3,562,430,614.86
合 计	本期	8,115,234,888.95	6,086,187,216.41	2,029,047,672.54	40,894,664,218.50	28,060,194,964.49
	上期	4,031,212,238.72	3,070,885,251.15	960,326,987.57	16,507,888,340.95	12,489,516,308.33

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 (%)	组织机构代码
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			100012885
保利南方集团有限公司	控股股东	国有全资有限公司	广州	张振高	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	190472278

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	
	股数	比例	股数	比例	股数	比例	股数	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。

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。

2、与公司发生关联交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”)	同受保利集团控制
上海三利实业有限公司(“上海三利”)	同受保利集团控制
保利建设开发总公司(“保利建设”)	同受保利南方控制

3、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	12.63
保利集团*1	资金使用费支出	37,029,888.89	6.24
保利科技*2	资金使用费支出	14,050,318.34	2.37
保利南方*3	占用资金	790,500,000.00	19.96
保利南方*3	资金使用费支出	59,887,115.21	10.09
上海三利*4	占用资金	39,000,000.00	0.98
上海三利*4	资金使用费支出	2,796,437.50	0.47
保利集团*5	贷款担保费	10,108,540.00	100.00
保利建设*6	承建工程	119,162,423.41	0.53

*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13,070,833.33元,欠付4,191,055.56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23,959,055.56元,其中欠付19,337,384.04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2亿元未归还。本期发生资金占用费25,353,888.90元,尚欠付4,615,555.56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27,625,000.00元,尚欠付2,798,611.11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6,835,565.55元,其中欠付1,688,051.25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 12 月 31 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 2,796,437.50 元, 欠付 4,600,342.50 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共 119,162,423.41 元。

4) 关联方应收应付款项

往来项目	关联公司名称	经济内容	期末余额	期初余额
其他应付款	保利集团	占用资金及应付的资金使用费	523,528,439.60	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	799,602,217.92	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	43,600,342.50	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 12 月 31 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	
			借款日	还款日
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

被担保单位	债务类型	贷款金额	贷款期限	
			借款日	还款日
	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	2009.3.06
华储公司	长期借款	40,000,000.00	2006.5.09	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	50,000,000.00	2007.12.29	2010.6.29
	长期借款	500,000,000.00	2007.8.31	2010.8.31
	长期借款	335,000,000.00	2007.12.28	2010.12.27
	长期借款	200,000,000.00	2007.4.17	2010.1.22
保利广州	长期借款	200,000,000.00	2006.11.8	2008.11.8
	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	2010.1.7
	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
	长期借款	214,000,000.00	2006.2.20	2008.2.20
保利北京	长期借款	90,000,000.00	2006.6.23	2008.1.18
	长期借款	50,000,000.00	2006.7.14	2008.6.18
	长期借款	100,000,000.00	2007.7.20	2008.10.21
	长期借款	100,000,000.00	2007.7.20	2009.1.21
	长期借款	200,000,000.00	2007.7.20	2009.7.20
	短期借款	100,000,000.00	2007.7.26	2008.7.25
	长期借款	200,000,000.00	2007.7.26	2009.1.25
	长期借款	200,000,000.00	2007.7.26	2009.7.25
	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
保利沈阳	长期借款	180,000,000.00	2007.7.4	2009.7.4

被担保单位	债务类型	贷款金额	贷款期限	
			借款日	还款日
	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	132,000,000.00	2007.9.4	2009.9.4
辽宁保利	长期借款	200,000,000.00	2007.10.25	2009.4.25
	长期借款	120,000,000.00	2007.12.25	2010.12.24
湖南保利	长期借款	100,000,000.00	2007.5.30	2010.4.20
	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	58,000,000.00	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	2009.3.13
	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
	长期借款	200,000,000.00	2007.8.17	2009.8.16
上海建锦	长期借款	200,000,000.00	2007.10.15	2010.4.14
	长期借款	100,000,000.00	2007.11.28	2009.11.27
君兰置业	短期借款	100,000,000.00	2007.6.28	2008.6.28
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
	短期借款	50,000,000.00	2007.12.27	2008.12.26
保利包头	长期借款	69,800,000.00	2006.7.3	2008.12.20
	长期借款	95,570,000.00	2006.12.1	2008.11.30
	长期借款	10,000,000.00	2007.4.30	2010.4.29
	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
南昌铭雅	短期借款	90,000,000.00	2007.6.26	2008.6.25
恒利置业	短期借款	14,609,200.00	2007.12.21	2008.6.21
合 计		7,106,979,200.00		

2、截止 2007 年 12 月 31 日，子公司为下列公司提供担保：

被担保单位	贷款类型	贷款金额	贷款期限		担保单位
			借款日	还款日	
本公司	长期借款	52,000,000.00	2006.11.10	2009.4.02	保利北京
本公司	长期借款	8,000,000.00	2007.4.23	2009.4.02	保利北京
本公司	长期借款	291,000,000.00	2007.7.9	2010.1.26	保利广州
本公司	长期借款	200,000,000.00	2007.1.18	2009.1.17	保利武汉
华储公司	长期借款	40,000,000.00	2006.5.09	2008.5.19	本公司、保利武汉
保利广州	长期借款	175,000,000.00	2006.7.19	2009.4.2	保利沈阳
合 计		766,000,000.00			

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 12 月 31 日止累计担保余额为人民币 362,671.78 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 12 月 31 日，本公司承担阶段性担保额为人民币 348,452.63 万元，承担全程担保额为人民币 14,219.15 万元。

附注 10. 承诺事项

截止 2007 年 12 月 31 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 1,507,977.68 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	2,094,072.87	994,316.83	1,099,756.04	976,214.03	123,542.01		
建安工程合同	935,056.36	535,215.73	399,840.63	339,767.52	56,093.23	3,979.88	
其他约定支出	24,896.33	16,515.32	8,381.01	6,421.83	1,376.71	582.47	
合 计	3,054,025.56	1,546,047.88	1,507,977.68	1,322,403.38	181,011.95	4,562.35	

附注 11. 资产抵押

为取得银行贷款，报告期末本公司将下列资产用于抵押：

会计科目	项目名称	抵押金额
存货-开发产品	广州保利红棉花园	5,547,885.54
	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
	广州百合花园	4,246,436.88
	保利国际广场	671,457,407.90
	北京保利蔷薇花园	28,387,759.67
	北京垄上别墅会所	49,360,000.00
	重庆保利香槟花园	184,159,000.00
	长沙闽峰云墅项目	141,012,952.80
	小 计	1,111,807,262.28
存货-开发成本	北京垄上别墅	286,938,000.00
	上海保利十二橡树庄园	7,988,924.00
	武汉保利心语花园	677,620,000.00
	武汉保利十二橡树庄园	88,000,000.00
	北京政泉花园	796,078,400.00
	北京保利香槟花园	263,190,614.04
	长沙闽峰云墅项目	45,787,047.20
	岳阳文庙项目	68,000,000.00
	沈阳保利百合花园	91,666,591.00
	小 计	2,325,269,576.24
投资性房地产	广州保利山庄酒店	9,037,930.28

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. 资产负债表日后事项

本公司于 2008 年 2 月 1 日董事会决议,以截止 2007 年 12 月 31 日 1,226,171,593 股总股本为基数,每 10 股派发现金红利 0.70 元(含税),共计分配利润 85,832,011.51 元;同时,以资本公积金每 10 股转增 10 股,转增后总股本增加至 2,452,343,186 股。

附注 14. 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:

项 目	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
2007 年度				
归属于公司普通股股东的净利润	12.49%	22.42%	1.30	1.30
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.36%	18.59%	1.08	1.08
2006 年度				
归属于公司普通股股东的净利润	18.46%	31.59%	0.66	0.66
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	18.55%	31.74%	0.67	0.67

2、执行新会计准则的影响

(1)按照中国证监会《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知》(证监发[2006]136 号)等相关规定的要求,并结合 2006 年

年报原披露金额，公司编制 2006 年 12 月 31 日新旧会计准则股东权益差异调节对比披露表如下：

新旧会计准则股东权益差异调节表对比披露表

单位：人民币元

项 目	注 释	项 目 名 称	2007 年年报 披露数	2006 年年报 原披露数	差异
		2006 年 12 月 31 日股东权益(原会计准则)	3,626,793,618.00	3,626,793,618.00	
1	a、	长期股权投资差额	-9,860,634.41	-10,633,190.60	772,556.19
		其中：同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	-10,633,190.60	-10,633,190.60	
		其他采用权益法核算的长期股权投资贷方差额			
2		拟以公允价值模式计量的投资性房地产			
3		因预计资产弃置费用应补提的以前年度折旧等			
4		符合预计负债确认条件的辞退补偿			
5		股份支付			
6		符合预计负债确认条件的重组义务			
7		企业合并			
		其中：同一控制下企业合并商誉的账面价值			
		根据新准则计提的商誉减值准备			
8	b、	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售金融资产	315,092.90	315,092.90	
9		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
10		金融工具分拆增加的权益			
11		衍生金融工具			
12		按照 2007 年 2 月 1 日发布的企业会计准则实施问题专家工作组意见第			

项 目	注 释	项 目 名 称	2007 年年报 披露数	2006 年年报 原披露数	差异
		十项进行的追溯调整			
13	C、	少数股东权益	379,847,358.27	379,847,358.27	
14	d、	所得税	21,276,597.86	14,824,623.51	6,451,974.35
15		其他			
		2006 年 12 月 31 日股东权益(新会计准则)	4,018,372,032.62	4,011,147,502.08	7,224,530.54

调整事项及差异情况说明:

a、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借方差额 10,633,190.60 元全部冲销。同时,非同一控制下企业合并形成的长期股权投资借方差额历年累计摊销额 772,556.19 元全部转回。2007 年年报披露数、2006 年年报原披露数(以下简称“二次披露信息”)产生差异 772,556.19 元,系公司根据《企业会计准则解释第 1 号》(财会[2007]14 号)对非同一控制下企业合并形成的长期股权投资借方差额原累计摊销金额在原调整基础上追加调整所致。

b、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。二次披露信息无差异。

C、按照《企业会计准则》的规定,公司 2006 年 12 月 31 日按原合并报表中列示的少数股东权益 379,847,358.27 元,应在股东权益中单项列示,由此增加 2006 年 12 月 31 日股东权益 379,847,358.27 元。二次披露信息无差异。

d、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 21,380,578.52 元,递延所得税负债 103,980.66 元(不含公司股份改制时评估增值调账产生的递延税款贷项余额转入的 2,118,982.74 元),相应增加股东权益 21,276,597.86 元。二次披露信息产生差异 6,451,974.35 元,系公司根据《企业会计准则解释第 1 号》(财会[2007]14 号)对未实现内部销售产生的递延所得税资产 6,451,974.35 元在原调整基础上进行追加调整所致。

(2) 净利润差异调节表

本公司假定自 2006 年 1 月 1 日开始全面执行财政部于 2006 年 2 月

15 日颁布的《企业会计准则》及其应用指南，编制新旧会计准则净利润差异调节表（备考合并利润表）如下：

新旧会计准则净利润差异调节表

单位：人民币元

项 目	注 释	项 目 名 称	金 额
		2006 年净利润（原会计准则）	658,770,681.96
1		追溯调整项目影响合计数	75,175,212.68
2	a	其中： 管理费用	-11,142,382.93
3	a	资产减值损失	11,142,382.93
4	b	公允价值变动收益	-111,240.00
5	c	投资收益	3,173,481.88
6	d	所得税费用	9,251,722.50
7	e	少数股东损益（原制度）	62,861,248.30
	f	2006 年净利润（新会计准则）	733,945,894.64

a、管理费用和资产减值损失变动金额系财务报表列报项目调整所致。

b、公司持有的广东韶能（电力）股份有限公司股票，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。其公允价值与账面价值之差额-111,240.00 元计入当期损益。

c、投资收益

原长期股权投资差额摊销 3,173,481.88 元，按新会计准则规定从当期投资收益中转回。

d、所得税

公司确认年初递延所得税资产，影响当期所得税费用 9,251,722.50 元。

e、少数股东损益

公司按原会计准则编制的合并报表中子公司少数股东损益为 62,861,248.30 元，现列报于公司净利润。

f、假定本集团于 2006 年 1 月 1 日开始执行新准则，模拟执行新会计准则的净利润与按照上述追溯调整后本次重新披露的 2006 年度净利润不存在差异。

(3) 利润表调整项目表

项 目	2006 年年报 (调整前)	2006 年年报 (调整后)
营业成本	2,586,560,239.92	2,587,130,960.18
销售费用	168,302,392.39	168,302,392.39
管理费用	115,536,623.84	104,394,240.91
公允价值变动收益		-111,240.00
投资收益	199,305,496.49	202,478,978.37
所得税费用	325,770,498.12	316,518,775.62

3、非经常性损益

本公司 2007 年度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	712,803.53
二	越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	
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	188,461,039.52
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	64,921,763.84
十五	中国证监会认定的其他非经常性损益项目	1,093,832.45
	小计	255,189,439.34
十七	前述非经常性损益应扣除的少数股东损益	-1,305,335.70
	合 计	253,884,103.64

注：中国证监会认定的其他非经常性损益项目为应付职工薪酬中结存的职工福利

费冲销当期管理费用。

4、会计报表重要项目的说明

金额变动较大的报表项目如下：

序号	项目名称	期末余额或本期数	期初余额或上期数	增长比例
1	货币资金	4,625,992,464.50	920,469,923.72	402.57%
2	预付款项	6,389,810,524.03	2,908,576,085.87	119.69%
3	其他应收款	1,344,837,446.65	939,350,834.63	43.17%
4	存货	28,084,365,256.05	11,264,792,237.36	149.31%
5	固定资产	141,181,359.48	41,510,972.85	240.11%
6	递延所得税资产	40,087,423.52	21,380,578.52	87.49%
7	应付账款	1,113,131,987.52	217,897,681.36	410.85%
8	预收款项	10,939,855,351.73	4,922,380,424.73	122.25%
9	应交税费	-233,007,448.13	-36,899,581.20	-531.46%
10	其他应付款	3,960,039,540.86	2,465,013,599.10	60.65%
11.1	一年内到期的非流动负债	2,501,360,000.00	616,060,000.00	306.03%
11.2	长期借款	9,038,150,000.00	3,621,900,000.00	149.54%
12	递延所得税负债	108,638,515.81	2,222,963.40	4787.10%
13	营业收入	8,115,234,888.95	4,031,212,238.72	101.31%
14	营业成本	4,991,099,124.94	2,587,130,960.18	92.92%
15	营业税金及附加	839,492,587.76	315,451,898.58	166.12%
16	销售费用	255,595,503.71	168,302,392.39	51.87%
17	管理费用	208,781,371.47	104,394,240.91	99.99%
18	财务费用	-31,933,832.62	-6,874,051.10	364.56%
19	营业外收入	355,752,026.02	1,439,707.57	24610.02%
20	所得税费用	774,820,005.11	316,518,775.62	144.79%

注 1、本期货币资金增长 402.57%，主要原因为本期预收房款增加所致。

注 2、本期预付账款余额较期初余额增加了 3,481,234,438.16 元，增加了 119.69%，主要系预付项目款增加所致。

注 3、其他应收款较上期增长 43.17%，系应收北京政泉的投资收益增加所致。

注 4、存货较上期增长 149.31%，主要原因为本期增加房地产项目投入及增加土地储备所致。

注 5、本期固定资产增长 240.11%，主要原因为新增公司较多，合并范围变动所致。

注 6、递延所得税资产增长 87.49%，主要原因为内部未实现收益计提递延所得税资产所致。

注 7、应付账款增长 410.85%，主要系本期新增开发楼盘较多，相应的应付工程款增加。

注 8、预收账款增长 122.25%，主要原因是预售未达到结转收入条件的项目增多。

注 9、应交税费减少 531.46%，主要原因为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。

注 10、其他应付款增长 60.65%，主要原因为股东对等投入、诚意金及往来款等的增加。

注 11、本期长期负债及一年内到期的非流动负债增加了 7,301,550,000 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。

注 12、递延所得税负债增长 4787.28%，主要系本公司收购的公司计税价值与公允价值之间的差异计提递延所得税负债所致。

注 13、本期营业收入增长 101.31%，主要原因为前期预收款至本年达到销售收入确认标准，根据本公司预收账款增长情况，预计 08 年公司的收入仍会快速增长。

注 14、本期营业成本增长 92.92%，主要原因为收入增长，相应的结转成本所致。

注 15、营业税金及附加增长 166.12%，主要原因为本期收入增长，相应的营业税及土地增值税增长所致。

注 16、销售费用增长 51.87%，主要原因为收入增长，相应的销售费用增长所致。

注 17、管理费用增长 99.99%，主要原因为公司规模扩大，合并范围内子公司增加较多所致。

注 18、利息收入增长 364.56%，主要原因为公司本期募集资金到位后，带来的利息收入较多所致。

注 19、营业外收入增长 24610.02%，主要原因为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。另本期还取得了北京政泉项目对方单位补偿收入 1 亿元。

注 20、所得税费用增长 144.80%，主要系本期利润增长所致。

保利房地产(集团)股份有限公司

2008 年 2 月 1 日