

保利房地产（集团）股份有限公司

2008 年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于 www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 大信会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	保利地产
股票代码	600048
上市交易所	上海证券交易所
注册地址和办公地址	广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 29-33 层
邮政编码	510308
公司国际互联网网址	www.polycn.com ; www.gzpoly.com
电子信箱	stock@polycn.com

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	岳勇坚	黄海
联系地址	广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 30 层董秘办公室	广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 30 层董秘办公室
电话	020-89898833	020-89898833
传真	020-89898666	020-89898666
电子信箱	stock@polycn.com	stock@polycn.com

§3 会计数据和业务数据摘要：

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2008 年	2007 年	本年比上年增减(%)	2006 年
营业收入	15,519,901,076.27	8,115,234,888.95	91.24	4,031,212,238.72
利润总额	4,023,284,829.98	2,403,090,085.71	67.42	1,050,464,670.26
归属于上市公司股东的净利润	2,238,861,382.60	1,489,088,024.65	50.35	671,455,691.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,100,358,982.62	1,234,513,505.29	70.14	674,747,790.57

经营活动产生的现金流量净额	-7,590,472,530.90	-9,375,802,034.91	-19.04	-4,021,864,411.26
	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增减(%)	2006 年末
总资产	53,632,162,746.67	40,894,664,218.50	31.15	16,507,888,340.95
所有者权益（或股东权益）	14,079,365,677.37	11,925,244,150.07	18.06	3,637,962,316.87

3.2 主要财务指标

	2008 年	2007 年	本年比上年增减(%)	2006 年
基本每股收益（元 / 股）	0.91	0.65	40.00	0.36
稀释每股收益（元 / 股）	0.91	0.65	40.00	0.36
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.86	0.54	59.26	0.36
全面摊薄净资产收益率（%）	15.90	12.49	增加 3.41 个百分点	18.46
加权平均净资产收益率（%）	17.25	22.42	减少 5.17 个百分点	31.59
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率（%）	14.92	10.35	增加 4.57 个百分点	18.55
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	16.18	18.58	减少 2.40 个百分点	31.74
每股经营活动产生的现金流量净额（元 / 股）	-3.10	-7.65	59.48	-7.31
	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增减(%)	2006 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元 / 股）	5.74	9.73	-41.01	6.61

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	34,444.80
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	176,870,107.28
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-1,152,597.60
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	9,572,238.32
少数股东权益影响额	-565,263.99
所得税影响额	-46,256,528.83
合计	138,502,399.98

3.3 境内外会计准则差异：

□适用 √不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	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	600,459,044	48.97			600,459,044		600,459,044	1,200,918,088	48.97
3、其他内资持股	99,770,478	8.14			99,770,478		99,770,478	199,540,956	8.14
其中：境内非国有法人持股	60,770,478	4.96			60,770,478		60,770,478	121,540,956	4.96
境内自然人持股	39,000,000	3.18			39,000,000		39,000,000	78,000,000	3.18
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	700,229,522	57.11			700,229,522		700,229,522	1,400,459,044	57.11
二、无限售条件流通股份									
1、人民币普通股	525,942,071	42.89			525,942,071		525,942,071	1,051,884,142	42.89
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
无限售条件流通股份合计	525,942,071	42.89			525,942,071		525,942,071	1,051,884,142	42.89
三、股份总数	1,226,171,593	100.00			1,226,171,593		1,226,171,593	2,452,343,186	100.00

限售股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
保利南方集团有限公司	600,459,044	0	600,459,044	1,200,918,088	注1	2009年7月31日
广东华美国际投资集团有限公司	60,770,478	0	60,770,478	121,540,956	注2	2009年1月27日
张克强	18,000,000	0	18,000,000	36,000,000	注2	2009年1月27日
李彬海	2,360,000	0	2,360,000	4,720,000	注2	2009年1月27日
宋广菊	1,720,000	0	1,720,000	3,440,000	注2	2009年1月27日
单亦和	1,560,000	0	1,560,000	3,120,000	注2	2009年1月27日
贺平	1,560,000	0	1,560,000	3,120,000	注2	2009年1月27日
王小朝	1,560,000	0	1,560,000	3,120,000	注2	2009年1月27日
王旭	1,560,000	0	1,560,000	3,120,000	注2	2009年1月27日
韩清涛	1,560,000	0	1,560,000	3,120,000	注2	2009年1月27日
张玲	1,160,000	0	1,160,000	2,320,000	注2	2009年1月27日
罗卫民	1,160,000	0	1,160,000	2,320,000	注2	2009年1月27日

陈凯	1,160,000	0	1,160,000	2,320,000	注 2	2009 年 1 月 27 日
杨小虎	1,160,000	0	1,160,000	2,320,000	注 2	2009 年 1 月 27 日
官集保	1,120,000	0	1,120,000	2,240,000	注 2	2009 年 1 月 27 日
刘平	1,120,000	0	1,120,000	2,240,000	注 2	2009 年 1 月 27 日
张万顺	1,120,000	0	1,120,000	2,240,000	注 2	2009 年 1 月 27 日
谭艳	1,120,000	0	1,120,000	2,240,000	注 2	2009 年 1 月 27 日
合计	700,229,522	0	700,229,522	1,400,459,044	/	/

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%持股限售至 2009 年 1 月 27 日及报告期内公司实施资本公积金转增股本。

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

单位:股

报告期末股东总数	84,089 户				
前十名股东持股情况					
股东名称(全称)	股东性质	比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
保利南方集团有限公司	国有法人	48.97	1,200,918,088	1,200,918,088	0
广东华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	6.73	165,121,634	121,540,956	质押 100,630,000
张克强	境内自然人	2.38	58,252,802	36,000,000	质押 6,000,000
中国工商银行—广发聚丰股票型证券投资基金	其他	2.14	52,400,000	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	1.31	32,050,440	0	0
交通银行—易方达 50 指数证券投资基金	其他	1.05	25,627,583	0	0
中国工商银行—广发稳健增长证券投资基金	其他	0.88	21,600,000	0	0
中国工商银行—易方达价值成长混合型证券投资基金	其他	0.79	19,374,815	0	0
中国工商银行—广发大盘成长混合型证券投资基金	其他	0.75	18,457,937	0	0
中国工商银行—广发聚富开放式证券投资基金	其他	0.58	14,253,472	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
中国工商银行—广发聚丰股票型证券投资基金	52,400,000	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	43,580,678	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	32,050,440	人民币普通股
交通银行—易方达 50 指数证券投资基金	25,627,583	人民币普通股
张克强	22,252,802	人民币普通股
中国工商银行—广发稳健增长证券投资基金	21,600,000	人民币普通股
中国工商银行—易方达价值成长混合型证券投资基金	19,374,815	人民币普通股
中国工商银行—广发大盘成长混合型证券投资基金	18,457,937	人民币普通股
中国工商银行—广发聚富开放式证券投资基金	14,253,472	人民币普通股
交通银行—融通行业景气证券投资基金	13,221,800	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、中国工商银行—广发大盘成长混合型证券投资基金和中国工商银行—广发聚富开放式证券投资基金同为广发基金管理有限公司管理的基金；交通银行—易方达 50 指数证券投资基金和中国工商银行—易方达价值成长混合型证券投资基金同为易方达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	1,200,918,088	2009年7月31日	1,200,918,088	注1
2	广东华美国际投资集团有限公司	121,540,956	2009年2月2日	121,540,956	注1
3	张克强	36,000,000	2009年2月2日	36,000,000	注1
4	李彬海	4,720,000	2009年2月2日	4,720,000	注1
5	宋广菊	3,440,000	2009年2月2日	3,440,000	注1
6	单亦和	3,120,000	2009年2月2日	3,120,000	注1
7	贺平	3,120,000	2009年2月2日	3,120,000	注1
8	王小朝	3,120,000	2009年2月2日	3,120,000	注1
9	王旭	3,120,000	2009年2月2日	3,120,000	注1
10	韩清涛	3,120,000	2009年2月2日	3,120,000	注1

限售条件说明

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。

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□适用 √不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

4.3.2.1 法人控股股东情况

单位:亿元 币种:人民币

名称	法定代表人	注册资本	成立日期	主营业务
保利南方集团有限公司	张振高	1.005	1992年7月9日	房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、自有资金投资与管理、企业管理服务、批发和零售贸易（国家专营专控商品除外）。

4.3.2.2 法人实际控制人情况

单位:亿元 币种:人民币

名称	法定代表人	注册资本	成立日期	主营业务
中国保利集团公司	陈洪生	15	1993年2月9日	贸易、地产、文化艺术、酒店管理等业务。

§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	股份增减数	变动原因	报告期内从公司 领取的报酬总额 (万元) (税前)	是否在股东单位 或其他关联单位 领取报酬、津贴
李彬海	董事长	男	59	2006 年 2 月 27 日~2009 年 2 月 27 日	4,840,000	9,680,000	4,840,000	注 1	182	否
王小朝	董事	男	55	2007 年 10 月 29 日~2009 年 2 月 27 日	3,120,000	6,240,000	3,120,000	注 1	—	是
张振高	董事	男	46	2006 年 2 月 27 日~2009 年 2 月 27 日	0	0	0		—	是
张玲	董事	男	54	2007 年 10 月 29 日~2009 年 2 月 27 日	1,957,852	3,915,704	1,957,852	注 1	—	是
宋广菊	董事兼总经理	女	48	2006 年 2 月 27 日~2009 年 2 月 27 日	3,450,000	6,240,000	2,790,000	注 1、注 2	152	否
罗峰	董事	男	40	2008 年 7 月 25 日~2009 年 2 月 27 日	0	0	0		—	是
戴逢	独立董事	男	66	2006 年 2 月 27 日~2009 年 2 月 27 日	0	0	0		6	否
魏明海	独立董事	男	44	2006 年 2 月 27 日~2009 年 2 月 27 日	0	0	0		6	否
秦荣生	独立董事	男	46	2006 年 2 月 27 日~2009 年 2 月 27 日	0	0	0		6	否
陈凯	监事会主席	男	54	2006 年 2 月 27 日~2009 年 2 月 27 日	2,330,000	4,120,000	1,790,000	注 1、注 2	118	否
陈宜	监事	女	38	2006 年 2 月 27 日~2009 年 2 月 27 日	0	0	0		—	是
黎家河	监事	男	48	2006 年 2 月 27 日~2009 年 2 月 27 日	11,000	22,000	11,000	注 1	45	否
朱铭新	副总经理	男	40	2007 年 10 月 11 日~2009 年 2 月 27 日	0	0	0		64	否
刘平	副总经理	男	40	2006 年 2 月 27 日~2009 年 2 月 27 日	2,386,350	2,382,700	-3,650	注 1、注 3	90	否
余英	副总经理	男	46	2007 年 7 月 18 日~2009 年 2 月 27 日	0	0	0		63	否
杨小虎	副总经理	男	46	2006 年 2 月 27 日~2009 年 2 月 27 日	2,421,600	4,843,200	2,421,600	注 1	73	否
陈冬桔	副总经理	女	44	2006 年 2 月 27 日~2009 年 2 月 27 日	0	0	0		86	否
王健	副总经理	男	36	2006 年 8 月 11 日~2009 年 2 月 27 日	0	0	0		83	否
官集保	技术总监	男	56	2006 年 2 月 27 日~2009 年 2 月 27 日	2,241,000	4,132,000	1,891,000	注 1、注 2	76	否
彭碧宏	财务总监	男	45	2008 年 5 月 6 日~2009 年 2 月 27 日	1,000	0	-1,000	注 4	30	否
岳勇坚	董事会秘书	男	33	2007 年 9 月 6 日~2009 年 2 月 27 日	0	1,200	1,200	注 1、注 2	71	否
胡在新	营销总监	男	39	2008 年 2 月 1 日~2009 年 2 月 27 日	0	0	0		64	否
合计	/	/	/	/	22,757,802	41,576,804	18,819,002	/	1215	/

注 1：资本公积金转增股本；注 2：符合公司《董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理办法》要求的二级市场买卖；注 3：财产分割；注 4：担任公司财务总监前所持无限售股二级市场买卖。

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

一、市场形势分析

2008 年，美国金融海啸影响漫延，全球经济进入衰退周期，中国经济增长速度也明显放缓。房地产行业作为宏观经济的晴雨表，自 2007 年四季度开始量价齐跌，进入深度调整阶段。2008 年全国房地产成交量急剧萎缩，据国家统计局发布的官方数据显示，2008 年全国商品住宅销售面积同比下降 20.3%，销售额同比下降 20.1%。而重点城市下跌幅度则大幅高于这个数据。从商品住宅成交面积指标来看，北京同比下降 40.4%，上海同比下降 40.1%，广州（1-11 月）同比下降 38.2%，同时，成交价格也呈现下降的趋势，广州一手住房成交价格从 2007 年四季度以来一直呈现下滑的趋势，12 月份一手房成交均价为 8012 元/平方米，环比下降 14.7%。

2008 年上半年，宏观政策一直以抑制通货膨胀，严控信贷规模为主。随着宏观经济增速放缓，政府的政策导向逐渐发生改变，2008 年中央经济工作会议已明确将工作重心由“防通胀”转为“保证经济平稳较快发展”，并在 2008 年下半年陆续出台了一系列经济刺激政策，以增加投资、扩大内需，促进经济稳定增长。在房地产方面，2008 年 12 月 21 日，国务院办公厅下发了《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》，明确提出将给予房地产企业和购房者更多的信贷支持和税收优惠，进一步鼓励普通商品住房消费，促进房地产市场健康发展。尽管 2008 年四季度国家出台刺激经济和房地产市场的系列措施，但市场一直处于深度调整中。

2009 年房地产业面临着世界金融危机影响扩大、国内宏观经济增长放缓和房地产市场价格继续下跌和销量继续萎缩等诸多不利因素，预期仍将延续 2008 年的调整格局。公司董事会仍然坚定地看好中国房地产业中长期的发展前景，但市场的调整有其内在规律和周期，不可能在短时间之内重新回到新的景气周期。预期 2009 年在国家加大固定资产投资、大力刺激消费和宽松货币政策的影响下，房地产市场不会再出现快速、大幅度的价格下跌，成交量也会相对稳定，市场可能出现相对的平衡，行业的整合也将加剧。

2008 年公司积极面对市场变化，采取灵活有效的措施，突破困局，取得优异的经营业绩。这也使我们看到，在任何市场环境下，高性价比、适销对路的好产品都能够赢得市场和消费者的青睐。同时，我们也认为政府保持经济平稳增长、维持房地产市场健康发展的决心不会动摇，持续的利好政策也将逐步恢复市场信心。

2009 年，公司将密切把握宏观经济形势，始终坚持以现金流为核心，稳健经营，保持发展。公司将密切关注市场调整期的各种发展机遇，重点关注中心城市的城市中心，关注有成本优势的土地资源，关注条件优越的合作项目，变挑战为机遇，实现公司的平稳健康发展。

二、报告期内经营业绩回顾

报告期内，公司始终坚持以发展为主题，切实贯彻防范风险、平稳经营的指导思想，积极应对复杂多变的市场环境，努力克服发展中的各种困难，取得了良好的经营业绩。

报告期内，公司实现了销售业绩逆市上涨。2008 年公司实现房地产销售面积 258.49 万平方米，销售金额 205.11 亿元，比去年同期分别增长 29.48%和 20.36%。其中北京西山林语和百合花园 6 月开盘当天成交 21.1 亿元创造了公司单日销售记录，长春罗兰香谷刷新了长春市场年度单盘成交记录，成都公园 198、天津上河雅颂、保利叶上海均在四季度推出并取得了良好销售业绩。经过全体员工的共

同努力，公司 2008 年市场份额大幅提升，在广州住宅市场，公司市场份额排名第一；在北京，公司住宅成交金额稳居首位；其它中心城市的市场占有率也稳步上升。

报告期内，公司保持了经营规模的适度增长。2008 年公司新拓展项目 12 个，新增土地储备 594 万平方米，截至 2008 年底土地储备数比上年同期净增 189 万平方米。这些项目均以出让底价获得，有良好的成本优势，且大多数位于公司开发较为成熟的区域，为公司的未来发展奠定了坚实的基础。截至 12 月 31 日，公司共有在建拟建项目 68 个，在建面积 995.5 万平方米，其中 2008 年新开工面积 456 万平方米，竣工面积 285 万平方米。

报告期内，公司财务收支平衡并有盈余。2008 年公司完成投资 228 亿元，销售回笼 164 亿元，净增银行贷款 64 亿元，发行公司债券 43 亿元，公司全年收支平衡，并有盈余。

报告期内，公司盈利能力持续增强。2008 年公司结算面积 192.63 万平方米，结算房屋销售收入 151.14 亿元，已售未结转面积达 173.99 万平方米，金额计 138.85 亿元。实现利润总额 40.23 亿元，比去年同期增长 67.42%。截至 2008 年 12 月 31 日，公司净资产 140.79 亿元，总资产 536.32 亿元，分别比去年同期增长 18%、31%。

报告期内，公司品牌传播成效显著。“保利地产”品牌价值升至 60.41 亿元，连续三年蝉联国有房地产企业品牌价值榜首，荣登“2008 中国房地产央企领先品牌”，被国务院发展研究中心 TOP10 研究组评为“中国房地产上市公司投资价值第二名”。

报告期内，公司管理水平得到较大提升，开发业务流程的标准化得到有效落实，集团采购更深入地展开，公司的法人治理更加规范，执行力强和凝聚力强的企业文化进一步得到弘扬。

三、公司优势与风险分析

（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、北京和上海为核心的战略布局，以上三个城市的销售额占到公司总销售额的 58.5%。同时，公司在其他经济发达城市的发展也较为迅速，新进入的城市如长春、成都、天津均能一炮打响，取得了良好的经营业绩，全国化的战略布局愈发稳固。

2、灵活的市场应变能力。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 年四季度公司判断房地产市场有可能步入调整，在 2008 年初就要求货量充足的地区主动缩减开工面积，暂停开发变现能力差的商业项目，有效缩减不必要的投资；各项目加紧办理四证，抢占信贷资源；加紧已售部分的签约和回笼，迅速回收资金，为逆境中抓机遇做好了充分的准备。通过灵活地应对市场变化，公司 2008 年销售业绩取得逆市增长，财务状况始终保持健康平衡。

3、专业的开发水平和优秀的产品品质。16 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。

4、丰富的可结算资源。截止 2008 年 12 月 31 日公司拥有可结算资源 1828 万平方米，其中普通住宅占 85%，中心城市储备量 89%。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，是公司未来几年持续发展的坚实保障。

5、优秀的管理团队和健全的法人治理。公司以独特的军旅企业文化吸引了一大批优秀的房地产专业人才，使公司始终保持高效的执行力和强大的凝聚力，同时相对于其他房地产企业，公司的机构较为精简，负担较轻。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稳定发展。

（二）风险分析

市场调整导致的盈利能力下降风险。随着房地产市场调整的深入，房价下跌、销量萎缩、周转放慢均对公司的盈利能力提出挑战。

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
其他应收款	37,016.24	134,483.74	-97,467.51	-72.48	政泉项目未纳入合并所致
存货	4,019,561.85	2,808,436.53	1,211,125.32	43.12	公司房地产项目开发投入增加；
长期股权投资	4,575.12	1,075.12	3,500.00	325.54	本期参股保利财务有限公司
固定资产	18,866.08	14,118.14	4,747.95	33.63	自用物业转入固定资产
递延所得税资产	10,908.26	4,008.74	6,899.52	172.11	本期计提资产减值较多，所相应计提递延所得税资产
应付职工薪酬	1,740.85	1,071.24	669.61	62.51	本期公司经营规模扩大，员工增加所致
短期借款	7,000.00	61,810.92	-54,810.92	-88.68	本期调整借款结构，增加长期借款，减少短期借款所致
一年内到期的非流动负债	424,415.00	250,136.00	174,279.00	69.67	
长期借款	1,404,846.19	903,815.00	501,031.19	55.44	
应付账款	241,435.32	111,313.20	130,122.12	116.90	开发规模扩大，应付工程款等应付账款增加
应交税费	-35,638.89	-23,300.74	-12,338.14	-52.95	收入增长，相应预缴的营业税金增加所致

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	1,551,990.11	811,523.49	740,466.62	91.24	公司业务增长，收入结转增加
营业成本	918,823.09	499,109.91	419,713.18	84.09	营业收入增长，相应成本结转所致
营业税金及附加	154,595.99	83,949.26	70,646.73	84.15	销售收入增长，相应税金随之增长所致
销售费用	46,240.29	25,559.55	20,680.74	80.91	销售收入增长，销售费用随之增长所致
管理费用	31,120.75	20,820.61	10,300.14	49.47	公司规模扩大，相应管理成本增加
投资收益	9,708.97	20,746.15	-11,037.18	-53.20	北京政泉项目合作期届满，北京保利确认的政泉项目投资收益减少
资产减值损失	30,444.54	742.07	29,702.47	4,002.67	本年房地产市场大幅下行，个别项目出现减值情况
营业外收入	19,685.35	35,575.20	-15,889.85	-44.67	本期非同一下控制下收购成本低于公允价值的收益较上年减少所致
营业外支出	1,037.67	650.86	386.81	59.43	本期对外捐赠增加所致

(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	-759,047.25	-937,580.20	178,532.95	19.04	本年销售资金回笼金额增大
投资活动产生的现金流量净额	-6,182.05	-11,727.23	5,545.19	47.28	上年并购公司较多
筹资活动产生的现金流量净额	849,601.65	1,319,859.69	-470,258.04	-35.63	主要系本年资本市场融资金额减少

(三) 主要供应商、客户情况

前五名供应商金额合计	267,576,669.59	占采购总额比重	13.10%
前五名销售客户销售金额合计	102,998,779.00	占销售总额比重	0.66%

(四) 主要控股公司的经营情况及业绩

单位:元 币种:人民币

公司名称(均包含下属项目公司)	主要产品或服务	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
保利广州房地产开发有限公司	保利心语花园、保利康桥	房地产开发销售	20,000,000.00	2,636,240,079.81	668,335,022.34	602,432,321.59
保利华南实业有限公司	保利水城、保利花园		100,000,000.00	4,046,216,010.15	594,541,874.29	523,557,471.99
保利(重庆)投资实业有限公司	保利花园、保利香槟花园、保利国宾上院		100,000,000.00	3,145,033,664.08	712,638,362.17	333,597,661.23

(五) 总体财务状况分析

报告期内,公司总资产保持了较快的增长速度。截至2008年底,公司总资产达536亿元,比上年末增长31.15%。公司资产结构合理,资产质量优良,年底存货与预付账款等经营性资产占总资产的比例达到87.94%,流动资产占总资产的比例达到99.22%,无长期沉淀资产。公司年底资产负债率为70.78%,保持了较合理水平,同时公司负债结构不断优化,短期偿债压力较小。截至2008年底,公司负债总额为379亿元,其中不需要实际偿还的预收账款为98亿元,占总负债的25.81%;短期借款与一年内到期的非流动负债合计43亿元,占总金融机构借款的比例从上年的25.66%下降至本年的19.08%。

报告期内公司营业收入和净利润继续保持大幅增长,盈利能力进一步增强。公司全年实现营业收入155亿元,同比增长91.24%;实现归属于母公司所有者的净利润22.39亿元,同比增长50.35%。公司全年销售毛利率从38.50%提高到40.80%,全面摊薄净资产收益率从12.49%提高到15.90%。2008年公司营业收入地区分布更加均衡,全国化扩张战略的成效明显。公司营业收入共来自11个城市,广州、上海、重庆、沈阳、佛山五个地区的营业收入均超过10亿元,广州以外地区合计实现营业收入103亿元,占总营业收入的66.5%。

公司资金状况良好，年底拥有货币资金 55 亿元。在外部经济形势严峻、销售和融资难度加大的环境下，公司保持了平稳的资金运作。全年销售商品、提供劳务收到的现金 164 亿元、净增银行贷款融资 64 亿元、成功发行 43 亿元公司债券，满足了公司业务发展所需资金，保持了公司顺畅的资金运作和较强的偿债能力。

五、公司 2008 年度房地产项目汇总表（见年报全文）

六、2009 年经营计划

2009 年公司将以发展为主题，以经济效益为中心，强化管理、降本增效、严控风险、把握机遇，维护品牌形象，保证公司平稳健康发展。

2009 年公司的总体经营目标是：“经营业绩有增加，市场份额有增长，财务预算有盈余”。2009 年公司将重点做好以下工作：

- 1、防风险抓机遇，保证企业平稳健康发展；公司将以“经营业绩有增加，市场份额有增长”为目标布置全年工作，以“不打财务预算赤字”为基本原则安排全年投资，切实做好风险防范。
- 2、促销售降成本，全面完成年度经营任务；公司将通过不遗余力抓销售、全员全程控成本、想方设法保质量，全力争取完成年度任务。
- 3、狠抓规范化建设，提升企业管理水平；公司将继续强化管理，通过完善法人治理、强化内部管理、推进信息化建设，来加强科学决策与内部控制，提高管理水平。
- 4、加快标准化进程，全面提升产品素质；公司将加快标准化生产进程，通过继续推进品牌模块化、产品标准化和验收规范，从而全面提高开发效率。
- 5、加强融资和财务管理工作，保障公司平稳运行。2009 年公司在资本市场仍将力求突破，同时将继续抢占信贷资源，进一步加强资金管理，积极探索融资渠道，从而保证公司财务平衡。

2009 年将是机遇与挑战并存的一年，公司将贯彻落实稳健经营的优良传统，兢兢业业，克服困难，再一次实现公司的平稳健康发展。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	营业利润率比上年增减（%）
行业						
房地产	15,113,830,110.22	9,103,905,841.27	30.08	104.01	96.15	增加 2.70 个百分点
其他	401,220,342.99	83,997,918.51	42.74	-43.08	-75.99	增加 6.42 个百分点
合计	15,515,050,453.21	9,187,903,759.78	30.41	91.23	84.09	增加 2.27 个百分点

6.3、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）	营业收入
中国广州	5,179,504,163.14	97.23	2,626,096,808.48
中国佛山	2,075,404,887.00		
中国长沙	241,331,517.33	20.46	200,341,676.34

中国武汉	459,198,028.15	-36.64	724,739,874.22
中国沈阳	1,585,848,788.41	77.84	891,703,105.78
中国北京	886,695,951.43	-57.50	2,086,265,527.21
中国重庆	2,061,848,235.64	119.47	939,468,880.46
中国上海	1,797,674,195.98	790.60	201,849,271.93
中国包头	605,360,759.69	72.46	351,013,093.80
中国南昌	267,918,714.07	191.95	91,768,168.39
中国长春	354,265,212.37		
合计	15,515,050,453.21	91.23	8,113,246,406.61

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	4,849,864,215.20	32.09	404,747.89	21.01
中国佛山	2,075,404,887.00	13.74	239,849.51	12.45
中国长沙	234,936,073.00	1.55	34,236.32	1.78
中国武汉	452,025,024.00	2.99	71,589.96	3.72
中国沈阳	1,579,463,729.61	10.45	408088.65	21.18
中国北京	875,199,864.00	5.79	63478.62	3.30
中国重庆	2,034,882,683.40	13.46	261057.88	13.55
中国上海	1,797,674,195.98	11.89	152895.37	7.94
中国包头	604,259,464.00	4.00	193890.30	10.07
中国南昌	256,083,229.03	1.69	33150.37	1.72
中国长春	354,036,745.00	2.35	63358.49	3.28
合计	15,113,830,110.22	100.00	1,926,343.36	100.00

6.4 募集资金使用情况

(1) 2007 年度公开增发募集资金使用情况

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。

截止2008年12月31日，公司已累计使用募集资金681,469.38万元，占募集资金净额的100%。

承诺项目使用情况

单位：万元 币种：人民币

承诺项目名称	拟投入金额	是否变更项目	实际投入金额	预计收益	产生收益情况	是否符合计划进度	是否符合预计收益
广州保利西子湾	45,000.00	否	45,000.00	12,987	2,960.53	是	注1
广州保利香雪山	90,000.00	否	90,000.00	22,722	6,230.94	是	注1
广州保利世贸中心	60,000.00	否	60,000.00		-814.79	是	注2
佛山保利花园	60,000.00	否	60,000.00	23,776	10,527.76	是	注1

北京保利香槟花园	25,000.00	否	25,000.00	5,593	9,954.87	是	是
上海海上五月花	80,000.00	否	80,000.00	25,421	10,749.32	是	注 1
武汉保利心语	80,000.00	否	80,000.00	29,888	581.31	是	注 1
沈阳上林湾	30,000.00	否	30,000.00	18,205	2,883.41	是	注 1
重庆保利香槟花园二期	30,000.00	否	30,000.00	9,914	8,881.22	是	注 1
补充流动资金	181,469.38	否	181,469.38				
合计	681,469.38	/	681,469.38	148,506	/	/	/

公司 2008 年第二届十次董事会决议，同意公司为避免募集资金闲置，提高募集资金使用效率，实现股东利益最大化，将募投项目中闲置的募集资金中的 25000 万元暂时用于补充公司项目流动资金，最长使用周期不超过半年。公司于 2008 年 1 月实际周转使用募集资金 11000 万元，并于 2008 年 6 月全部归还完毕，并已用于募投项目支出。

注 1：各募投项目均按照预定计划逐步实施开发建设，由于房地产项目开发周期较长，因此截至报告期，部分募投项目尚未达到全部竣工结算的条件，公司会计报表中仅反映已销售交楼部分的收入和利润。

注 2：广州保利世贸中心尚未完全竣工和投入经营。

（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。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 2008 年 12 月 31 日，实现净利润 5382 万元。

变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

6.5 非募集资金项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

经大信会计师事务所审计，公司 2008 年度（母公司数，下同）实现利润总额 470,325,149.89 元，净利润 432,743,194.87 元。根据公司《章程》按本年净利润的 10%提取法定盈余公积金，加公司年初未分配利润，公司 2008 年底可供分配利润总计为 1,188,785,869.54 元。同意以截止至 2008 年 12 月 31 日公司 2,452,343,186 股总股本为基数，每 10 股派送红股 3 股并派发现金红利 1.32 元（含税）。剩余未分配利润全部结转以后年度分配。同意本年度不进行资本公积金转增股本。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

☐ 适用 ☒ 不适用

§7 重要事项

7.1 收购资产

□适用 √不适用

7.2 出售资产

□适用 √不适用

7.3 重大担保

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	6,984,320,800.00
报告期末对子公司担保余额合计	14,091,300,000.00
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额	14,091,300,000.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	100.08
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额	0.00
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	13,841,300,000.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额	7,051,617,161.32
上述三项担保金额合计	13,841,300,000.00

注：公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，报告期内银行按揭担保发生额为 280,076.52 万元，截止至 2008 年 12 月 31 日累计银行按揭担保余额为 642,748.30 万元。

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

□适用 √不适用

7.4.2 关联债权债务往来

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	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			-9,771.83	42,581.01
保利南方集团有限公司			-50,356.23	29,603.99
上海三利实业有限公司			-291.25	4,068.78
合计			-60,419.31	76,253.78

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0 元，余额 0 元。

7.4.3 2008 年资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

截止 2008 年末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案

□适用 √不适用

7.5 委托理财

□适用 √不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

7.6.2 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明：

□适用 √不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

□适用 √不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

√适用 □不适用

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	期末账面值	占期末证券投资比例（%）	报告期损益
1.	股票	000601	韶能股份	528,387.10	261,360	721,353.60	100	-1,152,597.60
合计				528,387.10	/	721,353.60	100	-1,152,597.60

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

□适用 √不适用

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

√适用 □不适用

所持对象名称	初始投资金额	持有数量	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
保利财务有限公司	35,000,000		10	35,000,000				
合计	35,000,000		/	35,000,000			/	/

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

□适用 √不适用

7.9 公司董事会对公司内部控制出具了自我评估报告，审计机构出具了评价意见，详见公司 2008 年年度报告全文。

7.10 司披露了履行社会责任报告，详见年报全文。

§8 监事会报告

监事会认为公司依法运作、公司财务情况、公司募集资金使用、公司收购、出售资产交易和关联交易不存在问题。

8.1 监事会对公司依法运作情况的独立意见

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

8.2 监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会认为，公司财务状况良好、管理规范。公司 2008 年度财务决算报告经大信会计师事务所审计，并以大信审字（2009）第 1-0078 号审计报告予以确认，公允、客观地反映了公司的财务状况和经营成果。

8.3 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司募集资金实际投入项目和《增发招股说明书》中披露的一致。

8.4 监事会对公司关联交易情况的独立意见

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

§ 9 财务会计报告

9.1 审计意见

财务报告	☐ 未经审计	☒ 审计
审计意见	☒ 标准无保留意见	☐ 非标意见
审计意见全文		
审 计 报 告		
大信审字（2009）第 1-0078 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 2008 年 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表, 2008 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 2008 年 12 月 31 日的财务状况以及 2008 年度的经营成果和现金流量。		
大信会计师事务所有限公司		
中国注册会计师：陈星辉、祁涛		
北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1505		
2009 年 2 月 16 日		

9.2 财务报表

合并资产负债表

2008 年 12 月 31 日

编制单位:保利房地产（集团）股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	五(一)	5,469,760,525.36	4,625,992,464.50
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五(二)	721,353.60	1,873,951.20
应收票据			
应收账款	五(三)	205,546,112.20	175,251,336.71
预付款项	五(四)	6,969,429,991.39	6,389,810,524.03
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			3,564.00
其他应收款	五(五)	370,162,382.64	1,344,837,446.65
买入返售金融资产			
存货	五(六)	40,195,618,482.32	28,084,365,256.05
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		53,211,238,847.51	40,622,134,543.14
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五(七)	45,751,229.53	10,751,229.53
投资性房地产	五(八)	65,063,670.30	65,783,305.97
固定资产	五(九)	188,660,848.54	141,181,359.48
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			

无形资产		1,287,942.24	1,040,165.21
开发支出			
商誉	五(十)	2,667,154.60	2,667,154.60
长期待摊费用	五(十一)	8,410,471.44	11,019,037.05
递延所得税资产	五(十二)	109,082,582.51	40,087,423.52
其他非流动资产			
非流动资产合计		420,923,899.16	272,529,675.36
资产总计		53,632,162,746.67	40,894,664,218.50
流动负债：			
短期借款	五(十五)	70,000,000.00	618,109,200.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	五(十六)	2,414,353,220.30	1,113,131,987.52
预收款项	五(十七)	9,798,537,484.92	10,939,855,351.73
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五(十八)	17,408,526.86	10,712,411.54
应交税费	五(十九)	-356,388,852.17	-233,007,448.13
应付利息	五(二十)	150,512,323.15	
应付股利		3,000,000.00	
其他应付款	五(二十一)	3,173,145,262.28	3,960,039,540.86
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	五(二十二)	4,244,150,000.00	2,501,360,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		19,514,717,965.34	18,910,201,043.52
非流动负债：			
长期借款	五(二十三)	14,048,461,894.21	9,038,150,000.00
应付债券	五(二十四)	4,252,652,324.52	
长期应付款			
专项应付款			
预计负债	五(二十五)	2,097,799.16	3,205,405.16
递延所得税负债	五(二十六)	141,090,503.92	108,638,515.81

其他非流动负债			
非流动负债合计		18,444,302,521.81	9,149,993,920.97
负债合计		37,959,020,487.15	28,060,194,964.49
股东权益：			
股本	五(二十七)	2,452,343,186.00	1,226,171,593.00
资本公积	五(二十八)	6,800,167,127.34	8,025,594,640.50
减：库存股			
盈余公积	五(二十九)	251,752,100.30	208,477,780.81
一般风险准备			
未分配利润	五(三十)	4,574,755,187.36	2,465,000,135.76
外币报表折算差额		348,076.37	
归属于母公司所有者 权益合计		14,079,365,677.37	11,925,244,150.07
少数股东权益		1,593,776,582.15	909,225,103.94
股东权益合计		15,673,142,259.52	12,834,469,254.01
负债和股东权益合 计		53,632,162,746.67	40,894,664,218.50

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：彭碧宏

母公司资产负债表

2008 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		886,574,434.57	524,999,732.24
交易性金融资产		721,353.60	1,873,951.20
应收票据			
应收账款	六(一)	33,456,300.97	63,223,117.81
预付款项		854,933,640.70	1,473,831,630.90
应收利息			
应收股利		13,500,000.00	13,503,564.00
其他应收款	六(二)	13,073,370,598.76	10,178,200,595.31
存货		6,574,179,007.83	4,876,486,831.52
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		21,436,735,336.43	17,132,119,422.98
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六(三)	2,503,115,567.25	2,083,928,700.69
投资性房地产		60,069,977.01	62,313,751.17
固定资产		12,027,454.69	12,773,079.23
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		726,946.13	595,191.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			1,978,429.55
递延所得税资产		77,366,239.16	4,524,609.00
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,653,306,184.24	2,166,113,760.64
资产总计		24,090,041,520.67	19,298,233,183.62
流动负债：			

短期借款			23,500,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		410,829,155.53	448,885,707.55
预收款项		1,129,918,309.69	496,875,866.68
应付职工薪酬		4,635,189.19	3,253,545.92
应交税费		-72,853,255.06	-19,763,769.32
应付利息		143,490,410.95	
应付股利			
其他应付款		4,748,413,402.65	4,785,425,087.00
一年内到期的非流动 负债		1,052,000,000.00	480,300,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		7,416,433,212.95	6,218,476,437.83
非流动负债：			
长期借款		1,741,000,000.00	2,746,000,000.00
应付债券		4,252,652,324.52	
长期应付款			
专项应付款			
预计负债		2,097,799.16	2,097,799.16
递延所得税负债		1,319,631.25	2,031,577.20
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,997,069,754.93	2,750,129,376.36
负债合计		13,413,502,967.88	8,968,605,814.19
股东权益：			
股本		2,452,343,186.00	1,226,171,593.00
资本公积		6,783,657,396.95	8,009,828,989.95
减：库存股			
盈余公积		251,752,100.30	208,477,780.81
未分配利润		1,188,785,869.54	885,149,005.67
外币报表折算差额			
股东权益合计		10,676,538,552.79	10,329,627,369.43
负债和股东权益合 计		24,090,041,520.67	19,298,233,183.62

公司法定代表人：李彬海 主管会计工作负责人：宋广菊 会计机构负责人：彭碧宏

合并利润表
2008 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		15,519,901,076.27	8,115,234,888.95
其中：营业收入	五(三十一)	15,519,901,076.27	8,115,234,888.95
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		11,779,030,113.07	6,269,880,176.54
其中：营业成本	五(三十二)	9,188,230,897.40	4,991,099,124.94
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	五(三十三)	1,545,959,868.59	839,492,587.76
销售费用		462,402,906.62	255,595,503.71
管理费用		311,207,517.51	208,206,124.73
财务费用	五(三十四)	-33,216,446.29	-31,933,832.62
资产减值损失	五(三十五)	304,445,369.24	7,420,668.02
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-1,152,597.60	1,030,471.20
投资收益（损失以“－”号填列）	五(三十六)	97,089,673.98	207,461,475.23
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）		3,836,808,039.58	2,053,846,658.84
加：营业外收入	五(三十七)	196,853,480.11	355,752,026.02
减：营业外支出	五(三十八)	10,376,689.71	6,508,599.15
其中：非流动资产处置净损失		44,171.75	12,251.44
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		4,023,284,829.98	2,403,090,085.71
减：所得税费用	五(三十九)	979,613,172.21	774,820,005.11
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		3,043,671,657.77	1,628,270,080.60
归属于母公司所有者的净利润		2,238,861,382.60	1,489,088,024.65
少数股东损益		804,810,275.17	139,182,055.95
六、每股收益：			

(一) 基本每股收益(元/股)		0.91	0.65
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.91	0.65

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元。

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：彭碧宏

母公司利润表
2008 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	六(四)	2,088,361,071.57	1,690,937,172.00
减：营业成本	六(四)	1,358,627,111.45	965,182,937.54
营业税金及附加		168,075,131.13	212,483,836.74
销售费用		60,733,994.37	40,835,004.33
管理费用		66,189,591.08	53,688,058.17
财务费用		-6,104,056.88	-13,334,995.05
资产减值损失		290,530,511.15	-1,673,369.02
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-1,152,597.60	1,030,471.20
投资收益（损失以“－”号填列）	六(五)	322,536,706.34	24,663,864.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		471,692,898.01	459,450,034.49
加：营业外收入		1,819,159.03	1,783,745.47
减：营业外支出		3,186,907.15	1,053,229.66
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）		470,325,149.89	460,180,550.30
减：所得税费用		37,581,955.02	140,876,121.60
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		432,743,194.87	319,304,428.70

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：彭碧宏

合并现金流量表
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		16,361,694,091.44	13,966,553,064.35
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五(四十)	1,013,709,719.57	1,435,841,733.70
经营活动现金流入小计		17,375,403,811.01	15,402,394,798.05
购买商品、接受劳务支付的现金		20,672,088,758.53	22,282,971,430.49
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		317,520,486.74	184,324,503.31
支付的各项税费		2,843,923,281.21	1,552,737,217.98
支付其他与经营活动有关的现金	五(四十一)	1,132,343,815.43	758,163,681.18
经营活动现金流出小计		24,965,876,341.91	24,778,196,832.96
经营活动产生的现金流量净额		-7,590,472,530.90	-9,375,802,034.91
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		3,179,245.60	72,152,595.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		126,740.00	1,426,864.00
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	五(四十二)	25,974,952.51	54,420,395.94
投资活动现金流入小计		29,280,938.11	262,429,855.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		23,987,739.10	29,193,871.16
投资支付的现金		6,300,000.00	350,508,309.90
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		4,080,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金	五(四十三)	56,733,665.06	
投资活动现金流出小计		91,101,404.16	379,702,181.06
投资活动产生的现金流量净额		-61,820,466.05	-117,272,325.29

三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		48,680,000.00	7,133,999,979.64
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		48,680,000.00	134,000,000.00
取得借款收到的现金		10,712,077,086.28	10,267,650,000.00
发行债券收到的现金		4,300,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		15,060,757,086.28	17,401,649,979.64
偿还债务支付的现金		4,880,728,050.70	3,276,190,800.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,615,177,330.65	730,037,296.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		140,591,024.74	13,674,120.00
支付其他与筹资活动有关的现金	五(四十四)	68,835,207.69	196,824,982.00
筹资活动现金流出小计		6,564,740,589.04	4,203,053,078.66
筹资活动产生的现金流量净额		8,496,016,497.24	13,198,596,900.98
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		44,560.57	
五、现金及现金等价物净增加额		843,768,060.86	3,705,522,540.78
加：期初现金及现金等价物余额		4,625,992,464.50	920,469,923.72
六、期末现金及现金等价物余额		5,469,760,525.36	4,625,992,464.50

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：彭碧宏

母公司现金流量表
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,880,673,201.63	1,365,568,078.20
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,274,753,009.89	2,253,070,146.44
经营活动现金流入小计		6,155,426,211.52	3,618,638,224.64
购买商品、接受劳务支付的现金		3,441,627,946.18	2,832,838,185.50
支付给职工以及为职工支付的现金		61,458,006.93	44,404,502.02
支付的各项税费		397,348,570.86	271,631,954.69
支付其他与经营活动有关的现金		4,679,296,229.67	8,386,262,932.16
经营活动现金流出小计		8,579,730,753.64	11,535,137,574.37
经营活动产生的现金流量净额		-2,424,304,542.12	-7,916,499,349.73
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		322,540,270.34	55,200,000.00
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
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		322,540,270.34	56,598,264.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,439,023.40	7,396,310.20
投资支付的现金		6,300,000.00	1,212,094,545.68
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		316,315,200.00	

支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		324,054,223.40	1,219,490,855.88
投资活动产生的现金流量净额		-1,513,953.06	-1,162,892,591.88
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
取得借款收到的现金		4,600,000,000.00	3,522,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,600,000,000.00	10,522,499,979.64
偿还债务支付的现金		1,356,800,000.00	710,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		402,206,802.49	192,024,461.19
支付其他与筹资活动有关的现金		53,600,000.00	196,824,982.00
筹资活动现金流出小计		1,812,606,802.49	1,099,449,443.19
筹资活动产生的现金流量净额		2,787,393,197.51	9,423,050,536.45
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		361,574,702.33	343,658,594.84
加：期初现金及现金等价物余额		524,999,732.24	181,341,137.40
六、期末现金及现金等价物余额		886,574,434.57	524,999,732.24

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：彭碧宏

合并所有者权益变动表

2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	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	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
加：同一控制 下企业合并 产生的追溯 调整									
加：会计政策 变更									
前期差错更 正									
其他									
二、本年年初 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
三、本年增减 变动金额(减 少以“－”号 填列)	1, 226, 171, 593. 00	-1, 225, 427, 513. 16		43, 274, 319. 49		2, 109, 755, 051. 60	348, 076. 37	684, 551, 478. 21	2, 838, 673, 005. 51
(一)净利润						2, 238, 861, 382. 60		804, 810, 275. 17	3, 043, 671, 657. 77

(二)直接计入所有者权益的利得和损失		744,079.84					348,076.37	-19,704,025.00	-18,611,868.79
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		744,079.84					348,076.37	-19,704,025.00	-18,611,868.79
上述(一)和(二)小计		744,079.84				2,238,861,382.60	348,076.37	785,106,250.17	3,025,059,788.98
(三)所有者投入和减少资本								48,680,000.00	48,680,000.00
1. 所有者投入资本								48,680,000.00	48,680,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四)利润分配				43,274,319.49		-129,106,331.00		-149,234,771.96	-235,066,783.47

1. 提取盈余公积				43,274,319.49		-43,274,319.49			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配						-85,832,011.51		-149,234,771.96	-235,066,783.47
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转	1,226,171,593.00	-1,226,171,593.00							
1. 资本公积转增资本（或股本）	1,226,171,593.00	-1,226,171,593.00							
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	2,452,343,186.00	6,800,167,127.34		251,752,100.30		4,574,755,187.36	348,076.37	1,593,776,582.15	15,673,142,259.52

单位:元 币种:人民币

项目	上年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	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：同一 控制下企业 合并产生的 追溯调整									
加：会计 政策变更									
前 期差错更正									
其 他									
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

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：彭碧宏

母公司所有者权益变动表
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本年金额					
	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	1,226,171,593.00	8,009,828,989.95		208,477,780.81	885,149,005.67	10,329,627,369.43
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	1,226,171,593.00	8,009,828,989.95		208,477,780.81	885,149,005.67	10,329,627,369.43
三、本年增减变动金额 （减少以 “－”号填 列）	1,226,171,593.00	-1,226,171,593.00		43,274,319.49	303,636,863.87	346,911,183.36
（一）净利润					432,743,194.87	432,743,194.87
（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					432,743,194.87	432,743,194.87

（三）所有者投入和减少资本						
1.所有者投入资本						
2.股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
（四）利润分配				43,274,319.49	-129,106,331.00	-85,832,011.51
1.提取盈余公积				43,274,319.49	-43,274,319.49	
2.对所有者（或股东）的分配					-85,832,011.51	-85,832,011.51
3. 其他						
（五）所有者权益内部结转	1,226,171,593.00	-1,226,171,593.00				
1.资本公积转增资本（或股本）	1,226,171,593.00	-1,226,171,593.00				
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	2,452,343,186.00	6,783,657,396.95		251,752,100.30	1,188,785,869.54	10,676,538,552.79

单位：元 币种：人民币

项目	上年金额					
	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						
其他						

二、本年年 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	8,009,828,989.95		208,477,780.81	885,149,005.67	10,329,627,369.43

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：彭碧宏

9.3 本报告期无会计政策、会计估计和核算方法变更。

9.4 本报告期无会计差错更正。

9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

(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保利荔城、兴合咨询、盛隆商务、广州金地、保利锦汉、阳江保利、南海一号、南海水城、武汉百合、天津保利、上海建壘、丹东保利、广州怡顺、保利青岛、长春物业、长春恒富、新都保利。具体增加原因为：

注 1-1、保利荔城是保利广州于 2008 年 1 月成立的全资子公司，注册资本为 1,000 万元。

注 1-2、兴合咨询是保利广州于 2008 年 9 月成立的全资子公司，注册资本为 50 万元。

注 1-3、盛隆商务是广州会展于 2008 年 9 月成立的全资子公司，注册资本为 50 万元。

注 1-4、根据相关股权转让协议，本公司于 2008 年 1 月取得广州金地房地产开发有限公司 100% 股权。2008 年 1 月起，本公司将广州金地纳入财务报表合并范围。

注 1-5、根据相关股权转让协议，本公司于 2008 年 7 月取得保利锦汉 51% 股权。2008 年 7 月起，本公司将保利锦汉纳入财务报表合并范围。

注 1-6、阳江保利是本公司于 2008 年 4 月成立的全资子公司，注册资本为 6,000 万元。

注 1-7、南海一号是阳江保利于 2008 年 9 月成立的控股子公司，注册资本为 6,666 万元，阳江保利持股比例为 75.01%。

注 1-8、南海水城是华南实业于 2008 年 5 月成立的全资子公司，注册资本为 500 万元。

注 1-9、武汉百合是保利武汉于 2008 年 11 月成立的全资子公司，注册资本为 5,000 万元。

注 1-10、天津保利是本公司于 2008 年 1 月成立的全资子公司，注册资本为 10,000 万元。

注 1-11、上海建壘是上海建锦于 2008 年 5 月成立的全资子公司，注册资本为 5,000 万元。

注 1-12、根据相关股权转让协议，辽宁保利于 2008 年 2 月取得丹东天赐房地产开发有限公司 51% 的股权，并更名为丹东保利天赐房地产开发有限公司。2008 年 2 月起，本公司将丹东保利纳入财务报表的合并范围。2008 年 3 月，丹东保利增加注册资本至 10,000 万元，增资后本公司对丹东保利的持股比例保持不变。

注 1-13、根据相关股权转让协议，恒利置业于 2008 年 1 月取得广州怡顺房地产开发有限公司 100% 股权。2008 年 1 月起，本公司将广州怡顺纳入财务报表合并范围。

注 1-14、保利青岛是本公司于 2008 年 3 月成立的全资子公司，注册资本为 10,000 万元。

注 1-15、长春物业是长春六合于 2008 年 2 月成立的全资子公司，注册资本为 50 万元。

注 1-16、长春恒富是本公司于 2008 年 5 月成立的全资子公司，注册资本为 5,000 万元。

注 1-17、新都保利是保利成都于 2008 年 4 月成立的全资子公司，注册资本为 5,000 万元。

本期合并范围减少的子公司包括北京政泉置业有限公司（简称“政泉公司”）和北京浩泉咨询有限公司（简称“浩泉公司”），原因为：

2008 年 4 月，为履行北京市第二中级人民法院关于政泉公司合作事宜的民事调解书，北京保利与政泉公司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（简称“原股东”）及其关联方签订系列协议，约定：原股东应付保利北京的回购政泉公司款 1,371,960,780.00 元由北京盘古氏投资有限公司（简称“盘古投资”）承担；盘古投资将其开发的七星摩根广场 A 座写字楼整栋房产以 1,371,960,780.00 元的价格整体预售给北京保利；上述债务与北京保利应付的购房款抵消；自 2008 年 6 月 1 日起的六个月内，盘古投资有权按不高于 15.5718 亿元的价格溢价回购该房产。2008 年 4 月底，债务抵消手续完成，北京保利按约定将其持有的政泉公司 80% 股权转让给原股东，至此，北京保利与政泉公司及其控股子公司浩泉公司不再存在股权和控制关系。

(2) 拥有半数或半数以下表决权的子公司纳入合并范围的原因

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

注 3-1、2008 年 1 月，广州思睿达地产代理有限公司更名为广州保利地产代理有限公司；2008 年 6 月，保利代理增加注册资本到 1000 万元，增资后本公司对保利代理的持股比例不变，2008 年 10 月，本公司以 630 万元的价格收购保利代理 40%的股权，收购完成后，本公司持保利代理 100%的股权。

注 3-2、按照项目合作开发合同的约定，湖南保利享有长沙永峰 100%的收益权。

注 3-3、2008 年 8 月保利武汉以现金 208 万元对武汉物业公司进增资，增资后，保利武汉持有武汉物业 90.16%的股权。

注 3-4、根据相关股权转让协议，2008 年 4 月保利沈阳将其持有的沈阳物业 80%股权转让给辽宁保利，同时沈阳物业增加注册资本至 300 万元，增资后辽宁保利对沈阳物业的持股为 90%，广州物业持股 10%。

注 3-5、根据相关股权转让协议，本公司于 2008 年 4 月取得保利（长春）地产投资有限公司 20%的股权，并更名为长春市轻轨六合房地产开发有限公司。本次股权转让完成后，本公司对长春六合的持股比例增至 80%。