

保利房地产（集团）股份有限公司

600048

2009 年年度报告

目录

一、重要提示	3
二、公司基本情况简介	3
三、主要数据和业务数据摘要	4
四、股本变动及股东情况	5
五、董事、监事和高级管理人员	11
六、公司治理结构	14
七、股东大会情况简介	16
八、董事会报告	16
九、监事会报告	32
十、重要事项	33
十一、财务报告	40
十二、备查文件目录	40

一、重要提示

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

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 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。

(四)

公司负责人姓名	李彬海
主管会计工作负责人姓名	宋广菊
会计机构负责人姓名	彭碧宏

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。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

二、公司基本情况简介

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	保利房地产（集团）股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	保利地产
公司的法定英文名称	POLY REAL ESTATE GROUP CO., LTD
公司的法定英文名称缩写	PRE
公司法定代表人	李彬海

(二) 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	
电话	020-89898833	
传真	020-89898666	
电子信箱	stock@polycn.com	

(三) 基本情况简介

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
注册地址的邮政编码	510308
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
办公地址的邮政编码	510308
公司国际互联网网址	www.polycn.com;www.gzpoly.com
电子信箱	stock@polycn.com

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董秘办

(五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	保利地产	600048	

(六) 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
最近变更	公司变更注册登记日期	2009 年 8 月 13 日
	公司变更注册登记地点	广州市工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	4401011109042
	税务登记号码	440102741884392
	组织机构代码	74188439-2
公司聘请的会计师事务所名称		大信会计师事务所
公司聘请的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、会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	5,220,302,444.90
利润总额	5,379,047,462.35
归属于上市公司股东的净利润	3,519,226,528.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	3,414,017,080.71
经营活动产生的现金流量净额	-1,144,791,232.46

(二) 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	-35,413.46
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	1,008,158.76
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	158,780,430.91
所得税影响额	-35,069,816.01
少数股东权益影响额（税后）	-19,473,912.18
合计	105,209,448.02

(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	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减(%)	2007 年
营业收入	22,986,607,600.50	15,519,901,076.27	48.11	8,115,234,888.95
利润总额	5,379,047,462.35	4,023,284,829.98	33.70	2,403,090,085.71
归属于上市公司股东的净利润	3,519,226,528.73	2,238,861,382.60	57.19	1,489,088,024.65

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,414,017,080.71	2,100,358,982.62	62.54	1,234,513,505.29
经营活动产生的现金流量净额	-1,144,791,232.46	-7,590,472,530.90	-84.92	-9,375,802,034.91
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2007 年末
总资产	89,830,723,861.34	53,632,162,746.67	67.49	40,894,664,218.50
所有者权益（或股东权益）	25,088,237,101.19	14,079,365,677.37	78.19	11,925,244,150.07

主要财务指标	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减 (%)	2007 年
基本每股收益（元 / 股）	1.06	0.70	51.43	0.50
稀释每股收益（元 / 股）	1.06	0.70	51.43	0.50
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	1.03	0.66	56.06	0.42
加权平均净资产收益率（%）	18.64	17.25	增加 1.39 个百分点	22.42
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	18.08	16.18	增加 1.90 个百分点	18.58
每股经营活动产生的现金流量净额（元 / 股）	-0.33	-3.10	89.35	-7.65
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元 / 股）	7.13	5.74	24.22	9.73

（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	721,353.60	0	-721,353.60	1,008,158.76
合计	721,353.60	0	-721,353.60	1,008,158.76

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	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	1,200,918,088	48.97	62,189,050	360,275,427	-1,561,193,515	-1,138,729,038	62,189,050	1.77
3、其他内资持股	199,540,956	8.14	269,485,908	0	-199,540,956	69,944,952	269,485,908	7.66
其中：境内非国有法人持股	121,540,956	4.96	152,621,195	0	-121,540,956	31,080,239	152,621,195	4.34
境内自然人持股	78,000,000	3.18	116,864,713	0	-78,000,000	38,864,713	116,864,713	3.32
4、外资持股							0	
其中：境外法人持股							0	
境外自然人持股							0	
有限售条件股份合计	1,400,459,044	57.11	331,674,958	360,275,427	-1,760,734,471	492,409,429	331,674,958	9.42
二、无限售条件流通								

股份								
1、人民币普通股	1,051,884,142	42.89	0	375,427,529	1,760,734,471	2,136,162,000	3,188,046,142	90.58
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	1,051,884,142	42.89	0	375,427,529	1,760,734,471	2,136,162,000	3,188,046,142	90.58
三、股份总数	2,452,343,186	100.00	331,674,958	735,702,956	0	1,067,377,914	3,519,721,100	100.00

股份变动的批准情况

(1) 2009年2月2日，公司发起人股东广东华美国际投资集团有限公司和张克强等16位自然人首发承诺限售股份到期解除限售，共计199,540,956股有限售条件流通股上市流通。详见2009年1月21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的《保利房地产（集团）股份有限关于限售流通股上市流通的提示性公告》（公告编号2009-002）。

(2) 2009年3月10日，2008年度每10股派送红股3股的方案经公司2008年度股东大会批准。

(3) 2009年7月6日，经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]573号文核准，公司向8名特定投资者非公开发行人民币普通股（A股）331,674,958股。非公开发行完成后，公司总股本增至3,519,721,100股。详见2009年7月16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的《保利房地产（集团）股份有限公司非公开发行股票发行结果暨股份变动公告》（公告编号2009-032）。

(4) 2009年7月31日，公司发起人股东保利南方集团有限公司首发承诺限售股份到期解除限售，共计1,561,193,515股有限售条件流通股上市流通。详见2009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的《保利房地产（集团）股份有限公司关于首次公开发行有限售条件流通股上市流通的提示性公告》（公告编号2009-036）。

股份变动的过户情况

(1) 公司2008年度派送红股股份已于2009年4月30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股派送红股3股的送股比例直接记入公司股东账户。

(2) 公司2009年非公开发行人民币普通股（A股）331,674,958股已于2009年7月14日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了登记托管手续。

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
中国保利集团公司	0	0	62,189,050	62,189,050	注1	2012年7月14日
南方基金管理有限公司	0	0	53,756,482	53,756,482	注2	2010年7月14日
刘益谦	0	0	45,000,000	45,000,000	注2	2010年7月14日
方德基	0	0	42,000,000	42,000,000	注2	2010年7月14日
国信证券股份有限公司	0	0	40,000,000	40,000,000	注2	2010年7月14日
博时基金管理有限公司	0	0	29,864,713	29,864,713	注2	2010年7月14日
朱前记	0	0	29,864,713	29,864,713	注2	2010年7月14日
百年化妆护理品有限公司	0	0	29,000,000	29,000,000	注2	2010年7月14日
保利南方集团有限公司	1,200,918,088	1,561,193,515	360,275,427	0	注3	2009年7月31日
广东华美国际投资集团有限公司	121,540,956	121,540,956	0	0	注4	2009年1月27日
张克强	36,000,000	36,000,000	0	0	注4	2009年1月27日
李彬海	4,720,000	4,720,000	0	0	注4	2009年1月27日

宋广菊	3,440,000	3,440,000	0	0	注4	2009年1月27日
单亦和	3,120,000	3,120,000	0	0	注4	2009年1月27日
贺平	3,120,000	3,120,000	0	0	注4	2009年1月27日
王小朝	3,120,000	3,120,000	0	0	注4	2009年1月27日
王旭	3,120,000	3,120,000	0	0	注4	2009年1月27日
韩清涛	3,120,000	3,120,000	0	0	注4	2009年1月27日
张玲	2,320,000	2,320,000	0	0	注4	2009年1月27日
罗卫民	2,320,000	2,320,000	0	0	注4	2009年1月27日
陈凯	2,320,000	2,320,000	0	0	注4	2009年1月27日
杨小虎	2,320,000	2,320,000	0	0	注4	2009年1月27日
官集保	2,240,000	2,240,000	0	0	注4	2009年1月27日
刘平	2,240,000	2,240,000	0	0	注4	2009年1月27日
张万顺	2,240,000	2,240,000	0	0	注4	2009年1月27日
谭艳	2,240,000	2,240,000	0	0	注4	2009年1月27日
合计	1,400,459,044	1,760,734,471	691,950,385	331,674,958	/	/

限售原因说明

注1：2009年非公开发行限售36个月。

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

注3：控股股东首发承诺限售36个月到期解除限售及报告期内公司实施送红股。

注4：首发承诺50%持股限售至2009年1月27日到期解除限售。

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
股票类						
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	
非公开发行人民币普通股A股	2009年7月6日	24.12	331,674,958	2009年7月14日	331,674,958	
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司债券“08保利债”	2008年7月11日		4,300,000,000	2008年7月21日	4,300,000,000	

(2) 公司股份总数及结构的变动情况

①2009年1月21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199,540,956股于2009年2月2日上市流通，上市后公司无限售条件流通股增至1,251,425,098股，总股本不变。

②2009年3月10日，公司2008年度股东大会审议通过《关于2008年度利润分配及资本公积金转增股本方案的议案》，以2008年12月31日的总股本2,452,343,186股为基数，向全体股东实施每10股送红股3股，实施后股本增至3,188,046,142股。

③2009 年 7 月 6 日，经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]573 号文核准，公司向 8 名特定投资者非公开发行人民币普通股（A 股）331,674,958 股。非公开发行完成后，公司总股本增至 3,519,721,100 股，其中有限售条件流通股为 1,892,868,473 股，无限售条件流通股为 1,626,852,627 股。

④2009 年 7 月 28 日，公司公布《关于首次公开发行有限售条件流通股上市流通的提示性公告》，此次有限售条件流通股 1,561,193,515 股于 2009 年 7 月 31 日上市流通，上市后公司无限售条件流通股增至 3,188,046,142 股，总股本不变。

⑤截至 2009 年 12 月 31 日，公司总股本为 3,519,721,100 股，有限售条件流通股为 331,674,958 股，占总股本的 9.42%，无限售条件流通股为 3,188,046,142 股，占总股本的 90.58%。

（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	194,994 户				
前十名股东持股情况					
股东名称(全称)	股东性质	比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
保利南方集团有限公司	国有法人	44.36	1,561,193,515	0	冻结 60,000,000
广东华美国际投资集团有限公司	境内非 国有法人	2.48	87,350,538	0	质押 30,290,000
中国保利集团公司	国有法人	1.95	68,556,056	62,189,050	
张克强	境内自然人	1.50	52,777,243	0	质押 30,355,000
刘益谦	境内自然人	1.28	45,000,000	45,000,000	质押 45,000,000
方德基	境内自然人	1.20	42,150,000	42,000,000	0
国信证券股份有限公司	其他	1.14	40,000,000	40,000,000	0
朱前记	境内自然人	0.85	29,864,713	29,864,713	0
中国工商银行—广发策略优选混合型证券投资基金	其他	0.83	29,277,731	0	0
百年化妆护理品有限公司	境内非 国有法人	0.82	29,000,000	29,000,000	0

备注：保利南方集团有限公司持有的本公司6000万股是根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》的规定而实施冻结。

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
保利南方集团有限公司	1,561,193,515	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	87,350,538	人民币普通股
张克强	52,777,243	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	29,277,731	人民币普通股
中国银行－嘉实稳健开放式证券投资基金	23,349,644	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	21,769,126	人民币普通股
中国农业银行－富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	20,231,488	人民币普通股
中国建设银行股份有限公司－华夏盛世精选股票型证券投资基金	18,499,853	人民币普通股
交通银行－易方达 50 指数证券投资基金	16,491,068	人民币普通股
中国农业银行－大成创新成长混合型证券投资基金	16,000,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	本公司第三大股东中国保利集团公司持有本公司第一大股东保利南方集团有限公司 100%的股权；本公司第四大股东张克强持有本公司第二大股东广东华美国际投资集团有限公司 90%的股权；中国工商银行－广发策略优选混合型证券投资基金和中国工商银行－广发聚丰股票型证券投资基金同为广发基金管理有限公司管理的基金；未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其它股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。	

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	中国保利集团公司	62,189,050	2012 年 7 月 14 日	62,189,050	注 1
2	刘益谦	45,000,000	2010 年 7 月 14 日	45,000,000	注 2
3	方德基	42,000,000	2010 年 7 月 14 日	42,000,000	注 2
4	国信证券股份有限公司	40,000,000	2010 年 7 月 14 日	40,000,000	注 2
5	朱前记	29,864,713	2010 年 7 月 14 日	29,864,713	注 2
6	百年化妆护理品有限公司	29,000,000	2010 年 7 月 14 日	29,000,000	注 2
7	全国社保基金一零三组合	14,932,357	2010 年 7 月 14 日	14,932,357	注 2
8	全国社保基金一零八组合	14,932,356	2010 年 7 月 14 日	14,932,356	注 2
9	中国工商银行－南方成份精选股票型证券投资基金	12,432,900	2010 年 7 月 14 日	12,432,900	注 2
10	中国工商银行－南方绩优成长股票型证券投资基金	9,805,500	2010 年 7 月 14 日	9,805,500	注 2

限售条件说明

注 1：2009 年非公开发行限售 36 个月。

注 2：2009 年非公开发行限售 12 个月。

2、控股股东及实际控制人情况

(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）。

(2) 法人实际控制人情况

单位：亿元 币种：人民币

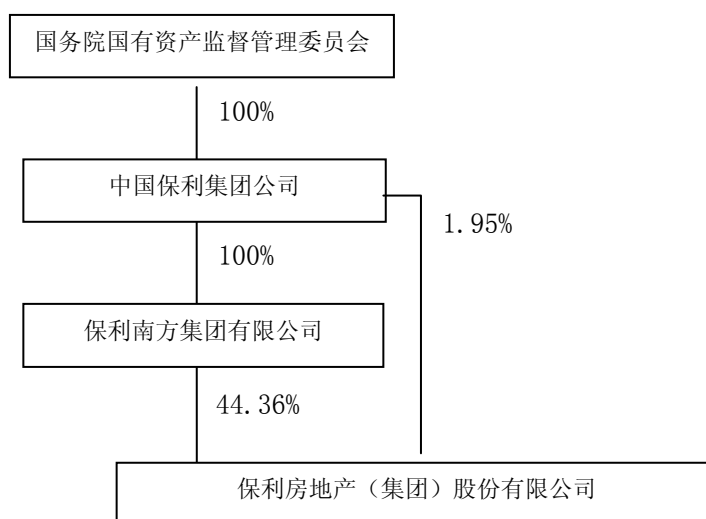
名称	法定代表人	注册资本	成立日期	主营业务
中国保利集团公司	陈洪生	15	1993 年 2 月 9 日	贸易、地产、文化艺术、酒店管理等业务。

中国保利集团公司持有保利南方集团有限公司 100% 股权，是本公司的实际控制人。中国保利集团是经国务院批准于 1993 年 2 月在保利科技基础上组建的现由国务院国有资产监督管理委员会管理的大型中央企业之一。

(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。

(三) “08 保利债” 债券持有人情况

报告期末债券持有人总数	176 户	
前十名“08 保利债” 债券持有人情况		
公司债券持有人名称	期末持债数量(元)	持有比例(%)
中国人寿保险股份有限公司	816,402,000	18.99
中国人民人寿保险股份有限公司—自有资金	361,000,000	8.40
中国平安保险（集团）股份有限公司	310,000,000	7.21
中国人民健康保险股份有限公司—传统—普通保险产品	280,000,000	6.51
新华人寿保险股份有限公司—分红—团体分红—018L—FH001 沪	230,000,000	5.35
中英人寿保险有限公司	210,000,000	4.88
中国平安人寿保险股份有限公司	200,000,000	4.65
新华人寿保险股份有限公司—万能—得意理财—018L—WN001 沪	200,000,000	4.65
中国人寿保险（集团）公司	190,000,000	4.42
嘉禾人寿保险股份有限公司—万能—一个险万能	150,000,000	3.49

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	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司 领取的报酬总额 (万元) (税前)	是否在股东单位 或其他关联单位 领取报酬、津贴
李彬海	董事长	男	60	2009年3月10日~2012年3月9日	9,680,000	10,530,000	注1、注2	186	否
王小朝	董事	男	56	2009年3月10日~2012年3月9日	6,240,000	8,112,000	注1	—	是
张振高	董事	男	47	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		—	是
宋广菊	董事兼总经理	女	49	2009年3月10日~2012年3月9日	6,240,000	7,000,000	注1、注2	154	否
张玲	董事	男	55	2009年3月10日~2012年3月9日	3,915,704	3,977,787	注1、注2	—	是
罗峰	董事	男	41	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		—	是
戴逢	独立董事	男	67	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		6	否
魏明海	独立董事	男	45	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		6	否
秦荣生	独立董事	男	47	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		6	否
陈凯	监事会主席	男	55	2009年3月10日~2012年3月9日	4,120,000	4,900,000	注1、注2	122	否
刘军才	监事	男	44	2009年3月10日~2012年3月9日	—	0	注3	—	是
李晶	监事	女	30	2009年3月10日~2012年3月9日	—	0	注3	50	否
朱铭新	副总经理	男	41	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		112	否
彭碧宏	财务总监	男	46	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		112	否
刘平	副总经理	男	41	2009年3月10日~2012年3月9日	2,382,700	2,408,510	注1、注2	116	否
余英	副总经理	男	47	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		110	否
陈冬桔	副总经理	女	45	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		116	否
王健	副总经理	男	37	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		108	否
胡在新	营销总监	男	40	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		101	否
吴章焰	技术总监	男	37	2009年3月10日~2012年3月9日	—	0	注3	101	否
岳勇坚	董事会秘书	男	34	2009年3月10日~2012年3月9日	1,200	1,560	注1	101	否
陈宜	离任监事	女	39	2006年2月27日~2009年3月10日	0	0		—	是
黎家河	离任监事	男	49	2006年2月27日~2009年3月10日	22,000	28,600	注1	68	否
杨小虎	离任副总经理	男	47	2006年2月27日~2009年3月10日	4,843,200	5,916,160	注1、注2	32	否
官集保	离任技术总监	男	57	2006年2月27日~2009年3月10日	4,132,000	5,241,600	注1、注2	33	否
合计	/	/	/	/	/	48,116,217	/	/	/

注1：派送红股；

注2：符合公司《董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理办法》要求的二级市场买卖；

注3：公司监事刘军才先生、李晶女士和高级管理人员吴章焰先生自2009年3月10日任职起未持有公司股票。

董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历：

(1) 李彬海先生，本公司董事长，兼任中国保利集团公司总经济师，保利南方集团有限公司董事。历任广州军区司令部参谋、科长、技术局后勤部部长，广州保利房地产开发公司总经理。

(2) 王小朝先生，本公司董事，现任中国保利集团公司党组成员、董事、副总经理，兼任中国保利集团公司一级子公司监事会主席、中国保利集团党组纪检组组长。历任澳门兴龙行有限公司董事兼总经理、保利科技有限公司董事兼副总经理、保利通信公司董事长、保利南方集团有限公司董事长、海南洋浦土地开发有限公司总经理。

(3) 张振高先生，本公司董事，现任保利集团公司总会计师，兼任保利南方集团董事长。历任全国人大常委会办公厅主任科员，保利科技公司秘书、金融部副总经理，香港嵘高公司、新海康公司及保兴投资公司部门经理、助理总经理、董事副总经理，保利集团公司财务部主任、代理总会计师。

(4) 宋广菊女士，本公司董事、总经理，兼任保利集团党组成员、保利地产党委书记、华南实业董事长、保利广州董事长、保利国贸董事长、保利锦汉董事长。历任国防科工委 31 训练基地司令部宣传处干事，广州军区技术局参谋，广州保利房地产开发公司办公室主任、总经理助理、副总经理、常务副总经理。

(5) 张玲先生，本公司董事，现任保利南方集团有限公司总经理。历任广州军区参谋，广东华顺工贸公司总经理，保利南方总公司总经办主任、总经理助理，广州保利房地产开发公司副总经理，保利南方集团有限公司副总经理。

(6) 罗峰先生，本公司董事，现任广东华美国际投资集团有限公司常务副总裁、董事。历任广东华美国际投资集团有限公司财务科长、财务经理、财务总监、副总裁。

(7) 戴逢先生，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) 魏明海先生，本公司独立董事，现任中山大学校长助理、会计学教授和博士生导师，兼任中山大学产业集团（中大控股）董事长，中国会计学会常务理事，财政部会计准则咨询专家组成员，财政部企业内部控制标准委员会委员，广东高速公路股份有限公司独立董事。历任中山大学会计系主任、管理学院副院长和院长。

(9) 秦荣生先生，本公司独立董事，现任北京国家会计学院党委书记，教授，博士生导师，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，中集集团股份有限公司、用友软件技术股份有限公司、长江证券股份有限公司、航天信息股份有限公司独立董事。

(10) 陈凯先生，本公司监事会主席，兼任天津保利董事长。历任广州保利房地产开发公司副总经理，广州合利物业发展有限公司董事长，保利上海董事长。

(11) 刘军才先生，本公司监事，现任中国保利集团公司综合事务部副主任。历任保利房地产开发与工程建筑公司人事部主任、总经理助理兼办公室主任，保利建设开发总公司副总经理，保利（北京）房地产开发有限公司副总经理。

(12) 李晶女士，本公司职工监事，现任本公司投资管理中心总经理。历任本公司投资管理中心市场拓展部经理、副总经理。

(13) 朱铭新先生，本公司副总经理，兼任长春保利董事长、成都保利董事长。历任海淀房地产管理局技术员，保利科技有限公司开发部业务员，中国保利集团公司综合计划部项目主管，保利应用技术有限责任公司总经理助理，中国保利集团公司规划发展部企业经营处处长、项目管理处处长、企业发展部主任，中国保利集团公司职工监事，执业企业法律顾问。

(14) 彭碧宏先生，本公司财务总监，兼任沈阳保利董事长。历任中国保利集团公司财务部项目经理、财务会计处处长、财务部主任，保利财务公司总经理。

(15) 刘平先生，本公司副总经理，兼任北京保利董事长、包头保利董事长。历任广东省审计厅直属分局科长、广东保利康药业连锁店有限公司总经理、本公司计划审计部经理、总经理办公室主任、总经理助理、董事会秘书。

(16) 余英先生，本公司副总经理，兼任本公司广州事业部总经理，华南理工大学建筑学院客座教授，东北大学和沈阳建筑大学兼职教授，《规划师》、《新建筑》和《华中建筑》编委。历任西北建筑工程学院讲师，广州市城市规划局总工室副主任、技术处副处长和城乡规划处处长，广州大学城建设指挥部办公室副主任，沈阳市城乡建设委员会副主任，沈阳市规划和国土资源局党组副书记、常务副局长，沈阳奥林匹克体育中心副总指挥。

(17) 陈冬桔女士，本公司副总经理，兼任上海保利董事长，浙江保利董事长。历任广州海军基地排长、指导员，广州利海房地产开发公司办公室主任、销售部经理，思睿达公司总经理，本公司计划部经理、物业产权部经理、销售部经理、助理总经理。

(18) 王健先生，本公司副总经理，兼任阳江保利董事长。历任广州市城市规划自动化中心、广州市城市规划设计所设计部部长、副所长、所长。

(19) 胡在新先生，本公司营销总监，兼任江苏保利董事长，保利广州物业董事长，保利代理董事长。历任本公司销售部经理、营销中心总经理、助理总经理。

(20) 吴章焰先生，本公司技术总监，兼任成都保利总经理。历任广东新南方设计工程有限公司及城泰环境工程设计公司建筑设计及项目负责人，武汉保利副总经理，本公司技术部负责人、助理总经理。

(21) 岳勇坚先生，本公司董事会秘书，兼任广州科学城保利总经理。历任本公司财务管理中心业务经理、部门负责人、副总经理、总经理。

(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
罗峰	广东华美国际投资集团有限公司	董事、常务副总裁	是
刘军才	中国保利集团公司	综合事务部副主任	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

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。
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。
--	--

（四）公司董事、监事、高级管理人员变动情况

报告期内，公司完成了新一届董事会和监事会的换届选举，具体信息如下：

2009 年 3 月 10 日，经公司 2008 年度股东大会决议，选举产生了由李彬海、王小朝、张振高、宋广菊、张玲、罗峰、戴逢、魏明海、秦荣生九名董事组成的第三届董事会；选举陈凯、刘军才二名监事与公司职工代表大会民主选举产生的李晶共三名监事组成第三届监事会。

2009 年 3 月 10 日，经公司第三届董事会第一次会议决议，选举李彬海为公司董事长；经董事长提名聘任宋广菊为公司总经理；经总经理提名，聘任朱铭新、刘平、余英、陈冬桔、王健为公司副总经理，聘任彭碧宏为公司财务总监，聘任胡在新为公司营销总监，聘任吴章焰为公司技术总监；经董事长提名，聘任岳勇坚为公司董事会秘书。

2009 年 3 月 10 日，经公司第三届监事会第一次会议决议，选举陈凯为公司监事会主席。

上述人员的任期均为三年，自 2009 年 3 月 10 日至 2012 年 3 月 9 日。

（五）公司员工情况

在职员工总数	8,482
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
建筑工程	1,565
财务管理	387
销售、策划	291
企业管理	559
其他	5,680
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生以上	380
本科	1,639
大专及其他	6,463

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》、《募集资金管理办法》和《审计委员会年度审计工作规程》，制定了《会计核算制度》和《防范控股股东及关联方资金占用管理办法》。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，公司召开了 1 次年度股东大会。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 12 次董事会。公司顺利完成了董事会换届工作，公司新一届董事会中，独立董事、董事会专门委员会的构成符合相关法律法规的规定，人员结构更趋合理，决策机制更为科学。报告期内，公司董事会专门委员会对公司的发展规划、投资立项、财务审计、董事及高管换届和薪酬改革进行研究并召开相关会议，充分发挥其专业作用。2009 年，公司重点加强了区域子公司法人治理的完善，规范子公司的基本管理制度和“三会”运作，进一步提高治理水平和有效控制风险。

3、关于监事与监事会

报告期内，公司共召开了 5 次监事会。公司顺利完成了监事会换届工作，公司设置专职的监事会主席，除监事会日常工作外，监事会主席全程列席公司的董事会、经理办公会和月度办公会，及时全面掌握公司的经营情况，实时对董事会和管理层进行监督。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的态度，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《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。公司不断完善投资者关系管理工作，严格信息披露，确保信息披露真实、准确、完整、及时、公平。公司董秘办通过接待股东来访、回答咨询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。

公司治理的完善是一项长期的系统工程，需要持续地改进和提高。公司将一如既往地积极根据有关规定及时更新完善公司内部制度，及时发现问题解决问题，夯实管理基础，不断强化企业管理，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，不断提高公司规范运作和法人治理水平，促进公司的平稳健康发展。

(二) 独立董事履行职责情况

1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
李彬海	否	12	12	5	0	0	否
王小朝	否	12	11	5	0	1	否
张振高	否	12	12	5	0	0	否
宋广菊	否	12	12	5	0	0	否
张玲	否	12	11	5	0	1	否
罗峰	否	12	12	5	0	0	否
戴逢	是	12	12	5	0	0	否
魏明海	是	12	12	5	0	0	否
秦荣生	是	12	12	5	0	0	否

年内召开董事会会议次数	12
其中：现场会议次数	7
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	0

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他非董事会议案事项提出异议。

3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司制定了《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》，对独立董事的任职条件、任职程序、行使职权原则、享有的权利、在审查关联交易中的义务、年报编制和披露过程中的责任和义务等作出了规定，按照上述工作制度的具体要求，公司独立董事认真行使公司所赋予的权利，及时了解公司的生产经营信息，全面关注公司的发展状况，积极出席公司 2009 年召开的相关会议，对公司董事会审议的相关事项发表了独立客观的意见，忠实履行职责，充分发挥独立董事的独立作用，积极维护公司全体股东尤其是中小股东的合法权益。

（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

公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不独立的情况。

（四）公司内部控制制度的建立健全情况

详见《保利地产内部控制的自我评价报告》

（五）公司披露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告

《筑造和谐地产长城-保利地产 2009 年度社会责任报告》

披露网址：上海证券交易所网站 www.sse.com.cn

1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：是

披露网址：上海证券交易所网站 www.sse.com.cn

2、公司是否披露了审计机构对公司内部控制报告的核实评价意见：是

披露网址：上海证券交易所网站 www.sse.com.cn

（六）公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

公司第三届第五次董事会审议通过了《关于制定〈年报信息披露重大差错责任追究制度〉的议案》，对年报信息责任追究做了具体规定，明确了对年报信息披露责任人的问责措施。

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充及业绩预告更正等情况。

七、股东大会情况简介

（一）年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2008 年度股东大会	2009 年 3 月 10 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 3 月 11 日

八、董事会报告

（一）管理层讨论与分析

一、市场形势分析：

回顾 2009 年，为抵御全球金融危机对我国的不利影响，促进经济平稳较快增长，政府果断采取了积极的财政政策和适度宽松的货币政策。在“扩内需、保增长”十项措施、四万亿投资、十大产业振兴规划和全年 9.59 万亿信贷投放等一揽子计划的刺激下，中国 GDP 实现了全年 8.7% 的增长，成功完成了经济“保八”目标。

在宽松的货币政策和巨大的刚性需求作用下，2009 年房地产市场实现了较快发展，包括房地产成交量、成交额和房地产开发投资额等多项指标均创下历史新高。2009 年全国商品住宅销售面积 8.53 亿平方米，同比

增长 43.9%，商品住宅销售额 3.82 万亿元，同比增长 80.0%。12 月份，全国 70 大中城市新建住宅销售价格同比上涨 9.1%，环比上涨 1.9%，连续 10 个月实现环比上涨。2009 年全国完成房地产开发投资 3.62 万亿元，同比增长 16.1%。2009 年全国住宅新开工面积和竣工面积分别为 9.25 亿平方米和 5.77 亿平方米，同比分别增长 10.5% 和 6.2%。

2009 年房地产行业担当了拉动宏观经济增长的中坚力量，2010 年房地产投资对经济的拉动作用依然巨大。公司认为，2010 年房地产市场将面临较为复杂的市场和政策环境，宏观经济恢复快速增长、城市化进程加速、通胀预期、加大土地供应、保障性住房比重增加等均支持行业继续保持平稳较快发展，但通货膨胀和房价过快上涨压力下带来的包括信贷、产业和税收调控政策在内的宏观调控，将对市场产生较大影响，房地产市场不排除在整体稳定的情况下出现阶段性和局部的波动。

公司认为，决定中国房地产行业长期发展的深层次因素并未发生任何根本性转变，尽管短期内行业可能面临一定波动，但中长期发展依然坚定看好。

二、报告期内经营业绩回顾

报告期内，公司坚持以发展为主题，以“强化管理、降本增效、严控风险、把握机遇”为指导思想，紧紧抓住市场发展良机，及时调整工作计划，准确把握经营力度，取得了良好的经营业绩。

(1) 报告期内，公司创造了销售业绩的新纪录。2009 年公司实现房地产签约面积 526.69 万平方米，签约金额 433.82 亿元，分别比去年同期增长 131.08% 和 141.38%。其中上海叶上海、北京西山林语、杭州东湾、上海林语溪、佛山保利花园和成都公园 198 等 6 个项目单盘签约额突破 20 亿元。报告期内公司的市场份额继续大幅提升，其中全国市场占有率达到 1.3%，同比提升了 30%；2009 年，公司成为国内唯一一家在北京、上海、广州三大中心城市均排名销售额前三位的房地产龙头企业。

(2) 报告期内，公司盈利能力持续提高。2009 年公司实现营业收入 229.87 亿元，实现净利润 35.19 亿元，同比分别增长 48.11% 和 57.19%。报告期内，公司实现房地产结转面积 274.85 万平方米，结转收入 223.43 亿元，同比分别增长 42.68% 和 47.83%。截至 2009 年 12 月 31 日，公司总资产 898.31 亿元，净资产 250.88 亿元，分别比去年同期增长 67.49% 和 78.19%。

(3) 报告期内，公司积极扩大经营规模，持续发展能力显著提升。2009 年公司新拓展项目 38 个，新进南京、大连和阳江三个城市，新增土地储备权益容积率面积 1338 万平方米。截至 2009 年 12 月 31 日，公司拥有在建拟建项目 102 个，在建面积 1223 万平方米。报告期内公司新开工面积 564 万平方米，竣工面积 377 万平方米。

(4) 报告期内，公司财务状况稳健。2009 年公司完成直接投资 395 亿元，销售回笼 422 亿元，非公开发行 80 亿元，净增银行贷款 59 亿元，公司全年财务收支平稳，财务状况稳健。

(5) 报告期内，公司商业地产经营实现较大突破。广州保利世贸中心一期博览馆实现经营收入近 2 亿元，二期品牌展示馆与华南区最大的家具经销商吉盛伟邦签订八年期租赁协议，年平均租金近亿元。佛山保利水城购物中心于 2009 年 4 月正式开业，目前签约率超过 95%，开业率超过 75%。

(6) 报告期内，公司市场地位和品牌价值继续提升，龙头地位进一步凸显。截至 2009 年 12 月 31 日，“保利地产”品牌价值升至 90.23 亿元，较上年同期增长约 50%，是 2006 年上市时品牌价值的 4.6 倍。报告期内，公司实现连续第四年登顶“国有房地产企业品牌价值 TOP10”榜首，并首次荣获“成长力领航品牌”称号；荣获“2009 中国房地产上市公司 TOP10 研究”排行榜综合实力、经营规模、投资价值和财富创造能力四项第二名；首次荣获第一财经日报“2009 中国房地产上市公司综合价值 TOP10”第一名；首次入选恒生指数有限公司的恒生 A 股行业龙头指数成份股。

(7) 报告期内，公司顺利完成非公开发行。2009 年 7 月 6 日，公司以 24.12 元的发行价，成功向中国保利集团等 8 家特定对象非公开发行 3.32 亿股，募集资金净额 78.15 亿元。

三、公司优势与风险分析

1、公司的主要优势

(1) 卓越的战略管理能力。公司具备准确的市场前瞻性和战略规划能力，坚持“三个为主，三个结合”的发展战略，形成了公司以房地产主业为主，适度拓展相关行业；以中心城市为主，逐步辐射二三线城市；以住宅开发为主，积极拓展多元业态的发展模式。并在经营管理中坚持扩大经营规模与提高开发效益相结合；开发性收入和经营性收入相结合；资产经营和资本经营相结合的发展方式，使公司迅速成长为国内房地产龙

头企业。面对行业多变的发展形势，公司始终坚持战略方向不动摇，并根据市场及时把握经营形势，迅速调整经营策略，灵活把握经营力度，保持公司平稳较快发展。

(2) 高效的管理团队和强大的执行力。公司扁平化的管理模式保证了公司快速高效的决策，总部重点把握班子配备、项目立项、资金调配和品牌管理四大方面，子公司在具体经营中享有充分的自主权，可有效地突破管理规模瓶颈，实现公司的持续快速发展。同时公司以优秀的军旅文化形成企业强大的执行力和凝聚力，使公司发展战略和经营策略得到有效实施。

(3) 优质的可持续发展资源。公司具备多元化的项目拓展能力，除了公开市场招拍挂以外，还通过旧城改造、概念地产和合作开发等灵活的拓展方式获取土地，使项目具备较好的成本优势、区域布局和产品结构，为公司带来优质的发展资源。截至报告期末，公司拥有可结算资源2918万平方米，为公司未来可持续发展奠定了基础。

(4) 健全的治理结构。科学健全的法人治理结构和内控制度保证了公司的持续健康稳定发展。公司严格按照法律法规及监管要求，构建了健全的治理结构和完善的治理制度，形成集团本级和下属公司二级治理架构，整体治理水平不断提升。

(5) 持续提升的品牌影响力。强大的品牌影响力使公司产品获得了较好的市场知名度和竞争力，公司坚持“和谐生活、自然舒适”的品牌理念，致力于为消费者提供性价比高的产品，赢得了较高的品牌认同度和满意度，实现了公司产品的快速销售周转。

2、公司面临的挑战及对策

(1) 行业政策更加复杂多变

中央经济工作会议、国务院常务会议“国四条”、五部委联合通知、国务院办公厅“国十一条”，一系列针对房地产行业的政策出台，意味着房地产行业已经告别2009年度宽松的政策环境，对于房地产行业的宏观调控重新成为“常态”。2010年复杂的经济形势决定了行业的政策也将更加复杂多变，市场变化与调控政策也将相互影响。

面对复杂的市场形势，公司将密切关注经济形势和行业政策变化，及时调整经营节奏。坚持以销售为中心的工作部署，继续实行“抢销售、抢资金、抢进度”的经营策略，以标准化、信息化和精细化管理为手段，提高企业执行力和管理水平，实现企业的平稳较快发展。

(2) 房地产市场竞争更加激烈

受行业景气度、流动性过剩和实体经济缓慢复苏等因素的影响，房地产行业的竞争日趋激烈。

为应对行业激烈竞争，一方面，公司将继续做大做强现有城市，提升市场占有率，并适度向其他二三线城市辐射；同时积极把握城镇化和保障性住房的发展机遇，实现公司规模平稳较快发展。另一方面，公司将不断提高产品素质，在保持快速周转的前提下，通过提高产品性价比和产品附加值，增强公司产品竞争力。此外，公司还将进一步提高商业地产的运营水平，为公司带来持续提升的经营性收入；适度拓展养老地产等概念地产业务，增加新的盈利增长点。

(3) 低碳经济下的行业发展

房地产行业在低碳经济下将面临新的挑战和发展机遇，公司将争取抢占行业革新和发展的制高点。公司将投入专项资金和技术力量进行低碳节能建筑的研发，建立节能措施应用评价体系，在成本可控的前提下重点关注：①节地与室外环境质量②节能与再生资源利用③室内环境质量与能耗④建造过程的节能减排。

四、财务状况分析

(一) 主要财务状况、经营成果指标比较情况

(单位：万元)

项 目	期末数	期初数	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
货币资金	1,522,791.20	546,976.05	975,815.15	178.4	销售回笼资金增加
应收账款	46,704.86	20,554.61	26,150.25	127.22	营业收入大幅增加，应收账款相应增加
预付账款	1,223,499.45	696,943.00	526,556.45	75.55	预付地价和项目合作款增加
存货	6,009,891.97	4,019,561.85	1,990,330.12	49.52	加大项目投入和项目拓展，经营规模扩大

长期股权投资	24,645.94	4,575.12	20,070.82	438.69	对外投资增加
投资性房地产	80,738.79	6,506.37	74,232.42	1,140.92	本期南海水城东广场等出租物业投入经营
短期借款	30,801.98	7,000.00	23,801.98	340.03	根据经营规模扩大的资金需求,适当增加借款规模
一年内到期的非流动负债	369,059.50	424,415.00	-55,355.50	-13.04	
长期借款	2,024,978.18	1,404,846.19	620,131.99	44.14	
预收款项	2,983,043.30	979,853.75	2,003,189.55	204.44	销售状况良好,相应房款回笼增加
应交税费	-97,488.65	-35,638.89	-61,849.76	-173.55	收入增长,相应预缴的营业税金增加所致
项目	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度(%)	主要原因
营业收入	2,298,660.76	1,551,990.11	746,670.65	48.11	公司业务增长,收入结转增加
营业成本	1,452,405.52	918,823.09	533,582.43	58.07	营业收入增长,相应成本结转所致
营业税金及附加	253,642.77	154,595.99	99,046.78	64.07	销售收入增长,相应税金随之增长所致
管理费用	45,671.72	31,120.75	14,550.97	46.76	公司规模扩大,相应管理成本增加
资产减值损失	-27,406.36	30,444.54	-57,850.90	-190.02	上期计提的金沙洲地块减值准备本期转回所致

(二) 现金流量比较情况:

(单位:万元)

项目	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度(%)	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	-114,479.12	-759,047.25	644,568.13	84.92	本年销售回笼大于土地支出增长幅度
投资活动产生的现金流量净额	-40,291.05	-6,182.05	-34,109.00	-551.74	本年对外投资及收购子公司少数股权较多
筹资活动产生的现金流量净额	1,130,585.45	849,601.65	280,983.80	33.07	主要系本年资本市场融资金额增加

(三) 主要供应商、客户情况

(单位:元)

前五名供应商金额合计	3,670,798,975.65	占采购总额比重	24.62%
前五名销售客户销售金额合计	1,074,399,217.00	占销售总额比重	4.67%

(四) 主要控股公司的经营情况及业绩

(单位:元)

公司名称(均包含下属项目公司)	主要产品或服务	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
保利广州房地产开发有限公司	保利心语、保利康桥	房地产开发销售	20,000,000.00	3,695,413,723.22	1,082,173,609.96	413,838,587.62
保利华南实业有限公司	保利水城、保利花园		100,000,000.00	7,462,356,958.27	734,047,891.89	339,506,017.60
保利(北京)房地产开发有限公司	香槟花园、西山林语、百合花园、蔷薇花园、通州光机电项目		300,000,000.00	8,155,957,615.67	1,681,568,498.90	767,627,777.53
上海建锦房地产有限公司	西子湾、海上五月花		50,000,000.00	5,807,302,794.27	532,696,076.47	334,973,584.96

(五) 总体财务状况分析

报告期内,公司抓住市场机遇,加大土地储备和建设投入,经营规模和资产规模快速增长,截至2009年底,公司总资产达898.3亿元,比上年末增长67.49%。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80.52%,流动资产占总资产的比例达到98.52%,无长期沉淀资产。在负债方面,公司有意识控制银行贷款规模,全年仅增加58.94亿元,年底净负债率为49.26%,较上年降低60.13%,资产负债率为69.98%;同时公司主动优化负债期限结构,提前偿还一年内到期借款,短期借款与一年内到期的非流动负债合计仅为39.98亿元,占总金融机构借款的比例从去年的19.08%下降至本年的14.02%,短期偿债压力进一步降低,截至2009年底,公司负债总额为628.7亿元,其中不需要实际偿还的预收账款为298.3亿元,占总负债的47.45%;公司实际负债水平较低,偿债能力较强。

报告期内公司营业收入和净利润继续大幅增长，盈利能力进一步增强。公司全年实现营业收入 229.9 亿元，同比增长 48.11%；实现归属于母公司所有者的净利润 35.2 亿元，同比增长 57.19%。加权平均净资产收益率从 17.25%提高到 18.64%，每股收益由 0.7 元提高到 1.06 元。

2009 年公司营业收入地区分布更加均衡，公司营业收入共来自 13 个城市，较上年新增成都和天津两个地区。广州、上海、北京、沈阳、佛山、武汉和长春 7 个地区的营业收入均超过 10 亿元。其中广州地区收入占总营业收入比超过 20%，北京地区和上海地区收入占比超过 10%。

公司资金状况良好，公司抓住房地产市场回暖的机遇，扩大销售规模，加强房款回收，销售总额和当年回笼率均有大幅提升，全年销售商品、提供劳务收到的现金为 421.9 亿元，较上年增长 157.84%；2009 年 8 月成功实现非公开发行，融资 78.15 亿元，较大程度补充公司自有资本，降低了负债率；年底拥有货币资金 152 亿元，具备较强的抗风险能力。

五、公司 2009 年度房地产项目汇总表

序号	项目名称	项目位置	类别	状态	公司权益	计划投资	占地面积	容积率面积	规划总建筑面积	2009 年开工面积	累计开工面积	2009 年竣工面积	累计竣工面积	2009 年签约面积
1	广州保利中心	广州市珠江新城 I6 地块	综合	在建	100%	71200	20705	158126	198295	0	198295	34040	111883	7062
2	广州保利林海山庄	广州市天河区沙河镇龙洞地区	住宅	在建	100%	91328	84285	176706	234460	0	234460	0	181240	2435
3	广州保利心语花园	广州市珠江新城 G1-1 地块	住宅	在建	51%	106684	22449	192535	249734	0	249734	167531	249734	60575
4	广州保利紫薇花园	广州市白云区机场路以西	住宅	在建	50%	52294	60396	120882	143408	0	142338	0	49506	41103
5	广州保利威座	广州市珠江新城 F2-2 地块	写字楼	在建	51%	102345	12882	148851	204960	0	204960	0	0	0
6	广州保利中环广场	广州市东山区环市路	综合	在建	100%	164548	25181	213081	292477	24821	265177	0	0	98414
7	广州保利林语山庄	广州市科学城内，罗南大道边	住宅	在建	100%	141617	373059	243805	297694	0	297694	45480	262876	28171
8	广州保利中辰广场	广州市龙口西路	综合	在建	51%	55086	8682	66983	79454	53627	70268	0	0	0
9	广州保利世贸中心	广州海珠区琶洲会展中心南侧	综合	在建	51%	390549	118613	371805	537099	102733	496530	382296	382296	34221
10	广州保利克洛维广场（原 A4 项目）	广州市珠江新城 A4-5 地块	写字楼	在建	51%	78049	6381	57432	76979	76979	76979	0	0	0
11	广州保利香雪山	广州开发区中心花园 KXC-P2、P3 地块	住宅	在建	100%	204566	224125	224125	292666	0	283950	91050	160587	131982
12	广州保利西子湾	白云区金沙洲 F 区	住宅	在建	100%	96416	80759	161518	200986	0	200986	119706	199469	14752
13	广州保利中宇广场	广州天河区科贸园 B3 地块	综合	在建	100%	46306	11417	54032	73071	73071	73071	0	0	23086
14	广州保利公馆 2010	广州番禺石楼镇新区	住宅	在建	100%	77300	64955	116919	166526	166526	166526	0	0	22119
15	广州保利西海岸	广州白云区金沙洲 3701A02/04/05 地块	住宅	拟建	100%	701895	204961	573891	722911	0	0	0	0	0
16	广州保利好望角	广州市白云区金沙洲 F 区 370807 地块	住宅	在建	100%	22671	18055	32499	40982	23973	23973	0	0	0
17	广州保利昌岗中路项目	海珠区昌岗中路 100 号橡胶新村东部地块	住宅	拟建	51%	37600	10059	33495	33495	0	0	0	0	0
18	广州保利东站项目*	天河区禺东西路 38 号大院东侧	综合	在建	60%	72350	10217	97128	126481	126481	126481	0	0	0
19	广州保利金沙洲 B3702A09 地块*	广州市金沙洲 B3702A09 地块	住宅	拟建	100%	151744	54854	153591	196641	0	0	0	0	0
20	广州琶洲村项目*	广州市琶洲村	综合	拟建	80%	1148872	288129	1042041	1347949	0	0	0	0	0
21	广州增城保利公馆	广州市增城荔城街罗岗村	住宅	在建	51%	36979	62222	93332	127228	76362	127228	0	0	0
22	广州增城新塘项目*	广州增城市新塘镇	住宅	拟建	100%	452389	312365	687203	838387	0	0	0	0	0
23	南海保利水城	佛山市南海区千灯湖公园附近	综合	在建	100%	254379	169923	434562	576578	37826	576578	131184	474844	22227
24	南海保利花园	佛山市南海区桂城街道 87、90 街区	住宅	在建	100%	278632	214200	471241	641146	364364	623710	238182	382578	242997
25	南海保利星座	佛山南海桂城 A16 街区 A 地块	住宅	在建	100%	55702	34436	86089	117810	117810	117810	0	0	82617
26	顺德保利合园	佛山市顺德区容桂文海路	住宅	在建	100%	80767	51809	233140	276106	276106	276106	0	0	55549
27	佛山张槎项目*	佛山市禅城区轻工路以北、槎湾路以东	住宅	拟建	100%	161904	95298	266111	353096	0	0	0	0	0
28	佛山保利东语花园*	佛山市南海区狮山镇东风水库	住宅	拟建	100%	154169	117117	327928	402928	0	0	0	0	0
29	佛山保利外滩一号*	佛山市顺德区容桂容奇路地块	住宅	拟建	100%	211317	120536	325447	410447	0	0	0	0	0

30	佛山保利东平新城一期项目*	佛山市东平新城文德路	综合	拟建	100%	454842	127701	509312	741049	0	0	0	0	0
	佛山保利东平新城二期项目*	佛山市东平新城裕和路	综合	拟建	100%	408460	128158	528197	793527					
31	北京保利垄上别墅	北京市昌平区小汤山镇	住宅	在建	80%	183175	536015	228235	334722	66366	296074	0	229708	13796
32	北京保利百合花园	北京丰台区西局村	住宅	在建	100%	172661	55504	139899	173897	0	173897	173897	173897	62818
33	北京保利西山林语	北京市海淀区西北旺镇西部	住宅	在建	100%	844382	639732	922680	1193370	286454	507123	195830	220669	200823
34	北京保利云水名苑*	北京市密云县宾阳新村村南	住宅	拟建	100%	117089	178099	315580	347500	0	0	0	0	0
35	北京保利嘉园	北京市常营村	住宅	在建	100%	183298	118212	368849	401404	0	381753	0	0	244833
36	北京保利东风乡项目*	北京市朝阳区东风乡高井村	住宅	拟建	100%	430882	46188	129326	161526	0	0	0	0	0
37	北京大兴项目*	北京市大兴区新城北区 2 号地块	住宅	拟建	100%	262338	89248	224883	260883	0	0	0	0	0
38	上海保利香槟苑	上海市杨浦区扬州路，靠近东外滩	住宅	在建	76.60%	110521	37279	112244	136221	0	27516	0	27516	542
39	上海保利海上五月花	上海市嘉定菊园新区 B12 地块	住宅	在建	100%	201491	234952	321118	393232	11068	306957	206468	295404	126455
40	上海保利叶上海	上海市宝山区菊太路	住宅	在建	100%	582778	408374	561069	704113	183522	349182	0	0	234393
41	上海保利西子湾	上海松江轨道交通大学城站二号地块	住宅	在建	100%	221703	215561	323269	376471	0	376471	300109	370482	141199
42	上海保利林语溪	上海市南汇区康桥镇 A 区 20071633 地块	住宅	在建	100%	158911	120573	144688	193388	167656	167656	0	0	131727
43	上海陈富路项目	上海顾村镇陈富路地块	住宅	拟建	100%	329989	241796	403913	486361	0	0	0	0	0
44	上海黄浦江项目 *	上海黄浦江中心段 E18 单元 1-8 地块	商业	拟建	100%	495684	37015	88836	136836	0	0	0	0	0
45	上海嘉戩路项目*	上海嘉定区新成路街道	住宅	拟建	100%	89146	39106	67312	88466	0	0	0	0	0
46	上海临港新城项目*	上海临港新城中心区一期建设区	住宅	拟建	100%	192238	141692	141692	186092	0	0	0	0	0
47	武汉保利十二橡树庄园	武汉市洪山区，东新技术产业区内	住宅	在建	100%	98245	490612	193951	246372	0	223914	43571	119404	40112
48	武汉保利心语花园	武汉东湖开发区南湖农业园	住宅	在建	100%	282217	424773	651437	752882	223713	545170	264886	355687	213609
49	武汉保利圆梦花园	武汉阳逻经济开发区	住宅	在建	70%	488777	711187	1914531	2158952	56478	185723	43961	43961	63418
50	武汉保利图兰朵（原卓刀泉村项目）*	武汉洪山区名都花园以东、卓刀泉村以西	住宅	拟建	100%	138126	93196	260948	282960	0	0	0	0	0
51	武汉保利海上五月花	武汉江夏区庙山开发区庙山村	住宅	拟建	100%	153759	209339	441374	517098	0	0	0	0	0
52	武汉海寓项目	武汉江夏区庙山办事处庙山村	住宅	在建	100%	8058	5146	36076	40062	40062	40062.12	0	0	0
53	重庆保利国际高尔夫花园	重庆经济开发区北部园区陡溪片区	住宅	在建	100%	322117	807410	739524	831894	0	565998	0	309194	210412
54	重庆保利香槟花园	重庆渝北区龙头寺新火车站片区	住宅	在建	100%	164768	258222	526288	644257	0	586610	192904	586610	50240
55	重庆保利椰岛花园（原金岛花园）	重庆渝北区龙溪街道龙脊小区金岛花园旁	住宅	拟建	100%	18055	25780	50000	65000	0	0	0	0	0
56	重庆保利心语	重庆九龙坡区商业中心东南处	住宅	在建	100%	75098	57185	219811	261836	261836	261836	0	0	76409
57	重庆保利康桥	重庆沙坪坝组团 F 分区	住宅	在建	100%	55884	29190	167956	194939	194939	194939	0	0	67350

		F20-4/02 号宗地												
58	重庆洪恩寺项目*	重庆市江北区大石坝组团 K 分区	住宅	拟建	100%	693634	596498	1253100	1459428	0	0	0	0	0
59	重庆通用厂项目*	重庆江北区盘溪转盘	住宅	拟建	100%	367425	141668	594888	694645	0	0	0	0	0
60	重庆保利港湾国际*	重庆九龙坡黄杨路	住宅	拟建	100%	133335	47970	215860	255860	0	0	0	0	0
61	重庆大渡口项目*	重庆大渡口八桥镇	住宅	拟建	100%	47659	29833	104430	122000	0	0	0	0	0
62	沈阳保利百合花园	沈阳市铁西区东部	住宅	在建	50%	89156	104144	283954	309938	0	309938	68493	242945	125397
63	沈阳保利花园	沈阳市东部东陵区新立堡，东二环边	住宅	在建	60%	262250	578153	1002047	1037107	189143	850383	277130	775399	245430
64	沈阳保利上林湾	沈阳北二环路以北	住宅	在建	92%	193647	210000	420000	460000	0	301600	51792	293656	126694
65	沈阳保利十二橡树庄园	沈棋路西山地艺墅南	住宅	在建	100%	55425	245589	101522	118305	45916	45916	0	0	25615
66	沈阳保利心语花园	位于铁西区重工业街与熊家岗路交汇处	住宅	在建	100%	221019	320000	640000	719400	63869	164857	51695	51695	15929
67	沈阳保利康桥（原长青桥项目）*	沈阳市东陵区长春桥西	住宅	拟建	92%	67612	31951	111829	121414	0	0	0	0	0
68	沈阳文大路项目*	沈阳市芳溪湖村文大路	住宅	拟建	92%	270239	429780	859560	933942	0	0	0	0	0
69	丹东保利锦江林语	丹东市振兴区宾馆路和表厂路间	住宅	在建	46.92%	141375	457276	525895	546931	56819	56819	0	0	41048
70	大连海运学院项目*	大连旅顺经济开发区金华街	住宅	拟建	100%	76814	41021	187780	222743	0	0	0	0	0
71	湖南保利洞庭东岸	位于岳阳市岳阳楼区	综合	在建	80%	39759	55300	94500	103000	0	63496	0	43731	18013
72	长沙保利花园一期	长沙大道旁，省政府新址以西 800 米	住宅	在建	80%	26451	33042	80677	99763	0	99763	0	61011	56177
73	长沙保利润峰云墅	长沙生态动物园	住宅	在建	80%	79729	379831	144580	144580	0	143580	0	69679	38452
74	长沙保利花园二期	长沙市天心区	住宅	在建	56%	84306	103456	234706	251358	251358	251358	0	0	0
75	长沙保利麓谷林语	长沙市河西麓谷科技新城内	住宅	在建	80%	427732	790004	1154600	1380545	358939	358939	0	0	231705
76	长沙保利南湖项目*	长沙市天心区书院路	住宅	拟建	50%	380432	80259	481552	617552	0	0	0	0	0
77	包头保利百合花园	包头东河区新政府大楼北侧	住宅	在建	55%	47937	130225	212566	224566	0	103660	0	103660	2257
78	包头保利花园	包头市青山区昌福村	住宅	在建	55%	267591	508362	926591	1005325	26008	616184	109288	373236	227434
79	包头保利拉菲公馆项目	包头市昆区林荫路	住宅	在建	55%	172120	179333	458285	520674	97473	97473	0	0	84261
80	长春保利净月项目	长春市净月经济开发区内梧桐街以东	综合	拟建	100%	43473	228096	250906	250906	0	0	0	0	0
81	长春保利罗兰香谷	长春市高新技术开发区集中新建区	住宅	在建	80%	205137	422808	530875	619328	199395	559621	249805	356343	199132
82	长春创业文化广场项目*	长春净月经济开发区创业文化广场地块	住宅	拟建	100%	138132	168069	268910	315030	0	0	0	0	0
83	长春远达大街项目*	长春市二道区远达大街	住宅	拟建	100%	165922	214481	444359	519559	0	0	0	0	0
84	成都保利公园 198 一期	成都新都区蜀龙大道	住宅	在建	90%	200458	200000	510000	671002	224852	552059	179294	179294	338804
	成都保利公园 198 二期	成都新都区蜀龙大道	住宅	在建	90%	215024	200000	480000	646779	104585	104585	0	0	0
	成都保利公园 198 三期*	成都新都区蜀龙大道	住宅	拟建	90%	100031	100000	240000	289980	0	0	0	0	0
85	成都保利中心（原领事馆项目）*	成都市武侯区领事馆路以南、火烧堰以北、美国领事馆以东地块	综合	拟建	51%	276326	43682	299959	383948	0	0	0	0	0

86	成都保利香槟花园（原青羊区项目）*	成都青羊区三环路以西，IT 大道以北地块	住宅	拟建	100%	90017	45098	130785	167405	0	0	0	0	0
87	成都保利心语花园（原地标项目）*	成都高新区大源组团	综合	拟建	100%	484930	254366	661500	854398	0	0	0	0	0
88	成都保利花园（原武侯区项目）*	武侯区顺江村西三环与武侯大道交接	住宅	拟建	100%	344865	173189	484930	620695	0	0	0	0	0
89	杭州保利东湾	杭州经济技术开发区东南沿江[三]号地块	综合	在建	100%	483300	289666	685457	857328	292317	469566	0	0	217989
90	杭州下沙 R21-A-12 项目*	杭州市经济技术开发区下沙 R21-A-12 地块	住宅	拟建	100%	165127	52655	136903	165489	0	0	0	0	0
91	杭州申花路项目*	杭州市申花路	住宅	拟建	100%	86636	20454	53180	63955	0	0	0	0	0
92	南昌保利国际高尔夫花园	南昌市红谷滩区庐山南大道	住宅	在建	60%	204478	616975	349472	424061	186832	319946	96313	161655	95634
93	南昌保利湾里项目	南昌湾里区红湾公路以北	住宅	拟建	75%	336666	1647730	644000	674000	0	0	0	0	0
94	天津保利上河雅颂	天津市武清区城区泉达路东侧	住宅	在建	100%	365846	304598	757450	895756	272855	607402	52943	52943	227571
95	天津保利香槟花园（原和平路项目）*	天津市和平区和平路与慎益大街交口	住宅	拟建	100%	77983	14268	71341	95957	0	0	0	0	0
96	天津昆仑路项目*	天津市东丽区昆仑路西侧地块	综合	拟建	100%	424040	247357	582232	706482	0	0	0	0	0
97	青岛保利百合花园	青岛市四方区金华支路 12 号	住宅	在建	100%	112146	68128	204385	232655	170221	230650	0	0	160753
98	青岛保利百合花园西区（原孤山村项目）*	青岛市四方区金沙路	住宅	拟建	100%	81743	48437	154030	180542	0	0	0	0	0
99	阳江保利罗兰香谷（原城南项目）*	阳江市江城区城南新区 A 区	住宅	在建	100%	67008	209102	273217	298026	84548	84548	0	0	11653
100	阳江海陵岛项目*	阳江市海陵镇南村	综合	拟建	100%	356787	1623897	665416	829417	0	0	0	0	0
101	南京金沙江东街项目*	南京建邺区金沙江河西新城 G34 地块	住宅	拟建	100%	265062	95805	210770	278770	0	0	0	0	0
102	南京栖霞仙林项目 *	南京栖霞区	住宅	拟建	100%	298329	214444	257302	315488	0	0	0	0	0
	其他	-		-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	31544
	合计					22479463	22382315	37333796	45071336	5637903	16416078	3767848	7952792	5266938

注：加“*”为 2009 年公司新拓展项目

六、2010年经营计划

2010 年公司工作的指导思想是：以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，深入学习实践科学发展观，坚持以发展为主题，以经济效益为中心，准确把握经营力度，适度扩大经营规模，努力提高公司盈利能力；以规范化管理为出发点，加强信息化建设，实现精细化运营，提高企业管理水平；以品牌全面升位为目标，推进品牌建设，提高产品品质，提升服务质量，保持企业持续快速发展。

2010 年工作重点：

- 一是密切关注宏观形势，全力推进经营工作，确保完成年度各项任务。
- 二是加强资金计划管理，抓融资促回笼，确保全年资金需求。
- 三是推进企业信息化建设，全面实现精细化管理，提升公司盈利水平。
- 四是抓品质重服务，推进品牌建设，实现企业品牌升位。
- 五是重视企业文化和思想教育，加强员工队伍建设，提升企业核心竞争力。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测或经营计划是否低 20%以上或高 20%以上：否

对公司未来发展的展望

公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

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 (%)
分行业						
房地产	22,343,034,289.75	14,338,652,224.94	25.26	47.83	57.50	减少 4.82 个百分点
其他	639,887,259.97	185,313,413.32	43.75	59.49	120.62	增加 1.01 个百分点
合计	22,982,921,549.72	14,523,965,638.26	25.77	48.13	58.08	减少 4.64 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	6,288,921,031.53	21.42	5,179,504,163.14
中国北京	4,032,957,988.81	354.83	886,695,951.43
中国上海	3,002,329,183.00	67.01	1,797,674,195.98
中国佛山	1,850,481,003.21	-10.84	2,075,404,887.00
中国沈阳	1,525,507,694.75	-3.8	1,585,848,788.41
中国长春	1,207,828,969.36	240.94	354,265,212.37
中国武汉	1,068,729,472.88	132.74	459,198,028.15
中国重庆	881,783,483.01	-57.23	2,061,848,235.64
中国成都	778,798,617.06		
中国长沙	744,156,026.70	208.35	241,331,517.33
中国南昌	559,641,075.63	108.88	267,918,714.07
中国天津	522,202,703.85		
中国包头	519,584,299.93	-14.17	605,360,759.69
合计	22,982,921,549.72	48.13	15,515,050,453.21

3、房地产业务分地区情况表

地区	结算收入	比例（%）	结算面积	比例（%）
中国广州	5,788,186,357.67	25.91	447,496.24	16.28
中国北京	4,016,088,553.51	17.97	259,551.62	9.44
中国上海	3,002,329,183.00	13.44	332,724.79	12.11
中国佛山	1,841,626,664.00	8.24	236,196.98	8.59
中国沈阳	1,504,852,759.64	6.74	346,183.03	12.6
中国长春	1,203,919,883.96	5.39	255,829.60	9.31
中国武汉	1,055,616,963.00	4.72	166,253.40	6.05
中国重庆	837,221,291.44	3.75	130,270.56	4.74
中国成都	777,358,501.00	3.48	130,674.28	4.75
中国长沙	732,696,418.00	3.28	147,086.87	5.35
中国南昌	544,829,430.68	2.44	60,012.86	2.18
中国天津	522,202,703.85	2.34	86,825.29	3.16
中国包头	516,105,580.00	2.31	149,411.85	5.44
合计	22,343,034,289.75	100	2,748,517.37	100

（三）公司投资情况

1、募集资金总体使用情况

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

截止2009年12月31日，公司已累计使用募集资金7,355,371,535.24元，占募集资金净额的94.11%，募集资金余额为459,978,448.90元。

2、承诺项目使用情况

（1）募集资金在募集资金投资项目中的分配调整情况

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

项目名称	项目总投资(万元)	拟投入募集资金(万元)
上海保利叶上海项目	582,778	240,000
上海保利林语溪项目	158,911	70,000
广州保利V座项目	102,345	30,000
佛山顺德保利合园项目	80,767	40,000
天津保利上河雅颂项目	365,846	131,534.998414
长沙麓谷林语项目	427,732	110,000
成都公园198项目	200,458	80,000
长春保利罗兰香谷项目	205,137	80,000

(2) 募集资金使用情况对照表

金额单位：人民币万元

募集资金总额：						已累计使用募集资金总额：				
781,534.998414						735,537.153524				
						各年度使用募集资金总额：				
						735,537.153524				
变更用途的募集资金总额：						2009 年：				
						735,537.153524				
投资项目			募集资金投资总额			截止日募集资金累计投资额			实际投资金额与募集后承诺投资金额的差额	项目达到预定可使用状态日期
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额		
1	上海保利叶上海项目	上海保利叶上海项目	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	0	2014年3月
2	上海保利林语溪项目	上海保利林语溪项目	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	0	2011年3月
3	广州保利V座项目	广州保利V座项目	30,000	30,000	19,071.876182	30,000	30,000	19,071.876182	10,928.123818	2011年8月
4	佛山顺德保利合园项目	佛山顺德保利合园项目	40,000	40,000	17,547.9850	40,000	40,000	17,547.9850	22,452.015	2011年12月
5	天津保利上河雅颂项目	天津保利上河雅颂项目	150,000	131,534.998414	118,917.292342	150,000	131,534.998414	118,917.292342	12,617.706072	2013年8月
6	长沙麓谷林语项目	长沙麓谷林语项目	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	0	2015年12月
7	成都公园198项目	成都公园198项目	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	0	2011年12月
8	长春保利罗兰香谷项目	长春保利罗兰香谷项目	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	0	2011年6月
	合计	合计	800,000	781,534.998414	735,537.153524	800,000	781,534.998414	735,537.153524	45,997.84489	

截至 2009 年 12 月 31 日，公司未使用募集资金余额为 459,978,448.90 元，占募集资金净额的 5.89%。公司将根据各募投项目的工程进度情况，将剩余募集资金陆续用于募投项目开发。

(3) 用募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金情况

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

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

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

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

(4) 截至2009年12月31日,按照与承诺效益一致的计算口径、计算方法对实现效益进行计算,公司前次募集资金投资项目实现效益情况具体见下表:

金额单位:人民币万元

实际投资项目		截止日投资 项目累计产 能利用率	承诺效益	最近三年实际效益			截止日 累计实现效 益	是否达到预 计效益
序号	项目名称			2007年 度	2008年度	2009年度		
1	上海保利叶上海项目	注1	89,172	32.41	-552.80	-2,741.37	-3,261.76	注2
2	上海保利林语溪项目	注1	22,624	0	-115.29	-1,403.64	-1,518.93	注2
3	广州保利V座项目	注1	44,525	0	-47.83	-182.49	-230.32	注2
4	佛山顺德保利合园项目	注1	10,263	-1.97	-14.68	-188.57	-205.22	注2
5	天津保利上河雅颂项目	注1	49,842	0	-1,070	5,637	4,567	注2
6	长沙麓谷林语项目	注1	64,259	0	0	-1,419.16	-1,419.16	注2

7	成都公园 198 项目	注 1	50,084	-221	-2,067	12,846	10,558	注 2
8	长春保利罗兰香谷项目	注 1	31,164	-425.89	3,142.8	13,024.21	15,741.12	注 2
	合计		361,933	-616.45	-724.8	25,571.98	24,230.73	

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

注 2：由于房地产项目开发周期较长，因此截至报告期，公司会计报表中只反映募投项目已确认的部分收入和利润。现各募投项目均按照预定计划逐步实施开发建设，目前大部分项目已取得了良好的销售业绩。截至 2009 年 12 月 31 日，各募投项目销售情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	截至 2009 年累计签约金额
上海保利叶上海项目	392,347.00
上海保利林语溪项目	240,828.00
广州保利 V 座项目	-
佛山顺德保利合园项目	35,940.05
天津保利上河雅颂项目	175,783.10
长沙麓谷林语项目	89,340.00
成都公园 198 项目	166,955.32
长春保利罗兰香谷项目	195,457.00
合计	1,296,650.47

3、其他重大项目投资情况（单位：万元）

序号	项目名称	项目进度	开发主体	项目本年投资	项目累计投资
1	重庆鸿恩寺项目	进行前期规划和报建工作	保利（重庆）投资实业有限公司	293990	293990
2	北京大兴项目	进行前期规划和报建工作	北京保利兴房地产开发有限公司	168243	168243
3	广州琶洲村改造项目	进行前期规划和报建工作	广州市琶洲投资有限公司	134200	134200
4	天津昆仑路项目	进行前期规划和报建工作	天津保利昆仑房地产开发有限公司	124234	124234
5	成都公园 198 一期	进行主体施工	保利（成都）实业有限公司	122554	212210
	成都公园 198 二期	进行主体施工	成都市新都区保利投资有限公司		
6	上海陈富路项目	进行前期规划和报建工作	上海保利建霖房地产有限公司	121013	134013
7	南海容奇路项目	进行前期规划和报建工作	保利华南实业有限公司	113300	113300
8	南京金沙江东街项目	进行前期规划和报建工作	保利江苏房地产开发有限公司	111456	111456
9	南京栖霞区仙林地块	进行前期规划和报建工作	江苏保利宁远房地产开发有限公司	89500	89500
10	广州增城市新塘项目	进行前期规划和报建工作	保利增城房地产开发有限公司	82000	82000

(四) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

(五) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第二届董事会第十四次会议	2009 年 2 月 16 日	关于第二届董事会工作报告的议案、关于 2009 年度投资计划的议案、关于 2008 年度财务决算的议案、关于 2008 年度利润分配及资本公积金转增股本预案的议案、关于 2008 年度报告及摘要的议案、关于为控股子公司担保的议案、关于《审计委员会关于大信会计师事务所 2008 年度审计工作总结》的议案、关于续聘会计师事务所的议案、关于内部控制自我评估报告的议案、关于 2008 年度社会责任报告的议案、关于调整公司组织结构的议案、关于修订《募集资金管理办法》的议案、关于修订《董事会审计委员会年度审计工作规程》的议案、关于制定《防范控股股东及关联方占用资金管理办法》的议案、关于修改公司章程的议案、关于董事会换届选举的议案、关于公司符合非公开发行股票条件的议案、关于公司 2009 年向特定对象非公开发行股票的议案、关于本次非公开发行股票涉及关联交易的议案、关于 2009 年非公开发行股票募集资金运用的可行性分析报告的议案、关于前次募集资金使用情况说明的议案、关于授权董事会全权办理本次非公开发行股票事宜的议案、关于聘请 2009 年非公开发行股票中介机构的议案、关于授权经营层积极进行项目拓展的议案、关于召开 2008 年度股东大会的议案	《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券时报》	2009 年 2 月 18 日
2009 年第 1 次临时董事会	2009 年 2 月 16 日	关于 2009 年度财务预算的议案、关于年终奖励方案的议案		
第三届董事会第一次会议	2009 年 3 月 10 日	关于选举公司董事长的议案、关于选举新一届董事会专业委员会委员的议案、关于聘任公司总经理的议案、关于聘任公司副总经理、财务总监、技术总监及营销总监的议案、关于聘任公司董事会秘书的议案	《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券时报》	2009 年 3 月 11 日
2009 年第 2 次临时董事会	2009 年 4 月 22 日	关于 2009 年第一季度报告全文及正文的议案		
2009 年第 3 次临时董事会	2009 年 4 月 24 日	关于明确公司 2009 年向特定对象非公开发行股票方案相关事项的议案	《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券时报》	2009 年 4 月 28 日
第三届董事会第二次会议	2009 年 6 月 29 日	关于成都高新区地标项目正式立项的议案、关于广州市东站旁写字楼项目正式立项的议案、关于天津市和平区东南角项目正式立项的议案、关于广州珠江新城 B1 项目正式立项的议案、关于广州金沙洲 B3702A09 项目正式立项的议案、关于广州保利康桥项目清算退出的议案、关于授权经营层近期积极拓展项目的议案、关于重庆鸿恩寺项目备案的议案、关于成立广州市琶洲投资有限公司的议案、关于收购广州富利建筑安装工程有限公司股权的议案、关于收购广州科学城保利房地产有限公司股权的议案、关于收购沈阳保利盛华房地产开发有限公司股权的议案、关于收购湖南保利房地产开发有限公司股权的议案关于收购成都保利（成都）实业有限公司股权的议案、关于优化全资子公司股权结构的议案等		
2009 年第 4 次临时董事会	2009 年 7 月 29 日	关于明确公司 2009 年向特定对象非公开发行股票募集资金用途的议案、关于以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的议案、	《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券时报》	2009 年 8 月 1 日

2009 年第 5 次临时董事会	2009 年 8 月 24 日	关于 2009 年半年度报告及摘要的议案		
2009 年第 6 次临时董事会	2009 年 9 月 10 日	关于近期已取得项目备案的议案、关于大连项目立项的议案、关于南京项目立项的议案、关于郑州项目跟踪立项的议案、关于上海 E18 项目正式立项的议案、关于西安老人仓项目正式立项的议案、关于沈阳皇姑区文大路项目正式立项的议案、关于广州亚运城项目跟踪立项的议案、关于佛山市东平新城项目跟踪立项的议案、关于授权经营层近期积极拓展项目的议案		
第三届董事会第三次会议	2009 年 9 月 11 日	关于增资保利天津公司的议案、关于在保利财务有限公司办理相关业务的议案、关于制定公司会计核算制度的议案		
2009 年第 7 次临时董事会	2009 年 10 月 23 日	关于 2009 年第三季度报告全文及正文的议案		
第三届董事会第四次会议	2009 年 12 月 31 日	关于近期获得房地产项目备案的议案、关于收购保利广州物业管理有限公司股权的议案、关于注销广州富利设计、广州德利监理和广州会展服务公司的议案、关于向“民族团结互助基金”捐款的议案、关于 2009 年度年终奖励方案的议案等		

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，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相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

公司第三届董事会下设的审计委员会由三名独立董事和两名董事组成，召集人由独立董事担任。报告期内，公司修订了《审计委员会年度审计工作规程》。审计委员会根据工作细则，认真履行了职责，主要工作如下：

（1）报告期内，审计委员会共计召开 4 次会议以监督和审议公司定期财务报告的编制工作。公司董事会审计委员会在开展工作的过程中，勤勉尽责，对董事会科学决策、规范运作起到了积极作用，维护了公司和中小股东的合法权益。

（2）年报审计工作总结和决议

2009 年度本公司聘请大信会计师事务所对公司年度财务报告进行审计。大信会计师事务所在与本委员会充分沟通后，确定了年报审计工作计划，按照审计计划大信会计师事务所于 2010 年 1 月 5 日开始进场审计。期间重点实施了存货、在建工程、固定资产的实地抽盘，应收款项、应付款项、银行存款和银行借款的函证询查，以及对账面反映情况进行初步核实等基础性工作。重点对在建工程转固定资产的范围、时点及其利息资本化、资产减值、内控测试过程与结果进行详细核实，对认真审核投资收益确认的依据。本委员会一直随时保持与年审注册会计师反复充分沟通、交流，对于执行新企业会计准则对财务报表的影响、公司经营情况、内控制度执行情况、财务报表主要项目的变动等事项予以了特别关注，在所有重大事项上均取得了一致意见。经过实施恰当的审计程序，大信会计师事务所独立对本公司财务报告出具了标准无保留意见的审计报告，顺利完成了年度审计工作。

我们认为，年审注册会计师严格按照中国注册会计师独立审计准则的规定执行了审计工作，履行了必要的审计程序，收集了必要和充分的审计

证据，出具的审计报告能够充分反映公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量，出具的审计结论符合公司的实际情况。

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

公司第三届董事会下设的薪酬与考核委员会由三名独立董事和两名董事组成，召集人由独立董事担任。

2009 年度，薪酬与考核委员会共计召开了一次会议，审议了关于年终奖励方案的议案。同时，薪酬与考核委员会正在研究制定中长期激励机制。

2010 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。

(六) 利润分配或资本公积金转增预案

以截止至 2009 年 12 月 31 日公司 3,519,721,100 股总股本为基数，每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），并以资本公积金每 10 股转增 3 股。该预案尚需经公司股东大会审议通过。

(七) 公司前三年分红情况：

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于 母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司 所有者的净利润的比率(%)
2006	16,500,000.00	671,455,691.34	2.46
2007	85,832,011.51	1,489,088,024.65	5.76
2008	323,709,300.55	2,238,861,382.6	14.46

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	5
监事会会议情况	监事会会议议题
第二届监事会第十三次会议于 2009 年 2 月 16 日在广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 18 层会议室召开	关于第二届监事会工作报告的议案、关于 2008 年度财务决算的议案、关于 2009 年度财务预算的议案、关于 2008 年度利润分配及资本公积金转增股本预案的议案、关于 2008 年度报告及摘要的议案、关于监事会换届选举的议案、关于公司符合非公开发行股票条件的议案、关于公司 2009 年向特定对象非公开发行股票的议案、关于本次非公开发行股票涉及关联交易的议案、关于 2009 年非公开发行股票募集资金运用的可行性分析报告的议案、关于前次募集资金使用情况专项说明的议案
第三届监事会第一次会议于 2009 年 3 月 10 日在广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 31 层会议室召开	关于选举监事会主席的议案
第三届监事会第二次会议于 2009 年 4 月 22 日以传真方式召开	2009 年第一季度报告全文及正文
第三届监事会第三次会议于 2009 年 8 月 24 日以传真方式召开	关于 2009 年半年度报告及摘要的议案
第三届监事会第四次会议于 2009 年 10 月 23 日以传真方式召开	2009 年第三季度报告全文及正文

(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 2009 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（2010）第 1-0082 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对外披露情况一致。

(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) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 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）	占期末证券投资总额比例（%）	报告期损益（元）
1	股票	000601	韶能股份	528,387.10	0	0.00	-	1,008,158.76
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	0	0.00	-	1,008,158.76

2、持有非上市金融企业股权情况

持有对象名称	最初投资成本（元）	持有数量（股）	占该公司股权比例（%）	期末账面价值（元）
保利财务有限公司	35,000,000		10	35,000,000
合计	35,000,000		—	35,000,000

(四) 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。

(五) 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：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
中国保利集团公司	控股股东	0	0	-403,998,306.33	21,811,815.07
保利南方集团有限公司	控股股东	0	0	-296,039,915.56	
上海三利实业有	集团兄弟	0	0	2,277,600.00	42,965,422.50

限公司	公司				
天津盛世鑫和置业有限公司	联营公司	1,957,707,904.00	1,957,707,904.00		
合计		1,957,707,904.00	1,957,707,904.00	-697,760,621.89	64,777,237.57
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(元)		0			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)		0			

(六) 重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、担保情况

单位:元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	6,348,295,000.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	20,439,595,000.00
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额（A+B）	20,439,595,000.00
担保总额占公司净资产的比例（%）	81.47
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	20,029,595,000.00
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	7,895,476,449.41
上述三项担保金额合计（C+D+E）	20,029,595,000.00

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735,937.19万元，截止至2009年12月31日累计银行按揭担保余额为1,378,685.49万元。

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

5、重大土地出让及合作开发合同

(单位：元)

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
1	国有土地出让合同	金沙洲 B3702A09 地块	广州市金沙洲 B3702A09 地块	保利房地产（集团）股份有限公司	广州市国土资源和房屋管理局	2009-7-16	85000
2		佛山张槎项目	佛禅（挂）2009-005	佛山保利房地产开发有限公司	佛山市国土资源局	2009-9-4	67500
3		南海东风水库项目	GD0610000161 号地	保利华南实业有限公司	佛山市国土资源局	2009-9-17	56200
4		南海容奇路项目	顺德区容桂街道外环路以北、容里水厂西侧地块	佛山市顺德区保利房地产有限公司	佛山市国土资源局	2009-10-15	110000
5		佛山市东平新城项目	佛山市东平新城文德路以西、裕和路以北 A、B、C、D 地块	佛山市顺德区保利房地产有限公司	佛山市国土资源局	2009-10-23	204200
6		上海黄浦江项目	20081416323641539 号宗地	上海保利建锦房地产有限公司	上海市规划和土地管理局	2009-12-25	300500
7		上海嘉戩路项目	20091318171874788 号宗地	上海保利建锦房地产有限公司	上海市嘉定区规划和土地管理局	2009-12-11	52600
8		重庆鸿恩寺项目	江北区大石坝组团 K 分区 K10-1/02、K10-5/03、K10-6/03、K11-1/02、K13-3 号宗地	保利（重庆）投资实业有限公司	重庆市国土资源和房管局	2009-8-18	57941
9		重庆通用厂项目	JB-02-05 号宗地	保利（重庆）投资实业有限公司	重庆市国土资源和房管局	2009-12-25	160000
10		重庆皇家码头项目	JL-3-10 号宗地	保利（重庆）投资实业有限公司	重庆市国土资源和房管局	2009-12-25	59000
11		天津昆仑路项目	津东丽昆（挂）2009-082-A、B、C 号地	天津保利昆仑房地产开发有限公司	天津市国土资源和房屋管理局	2009-9-17	204000
12		成都保利中心（原领事馆项目）	WH02(211/212/252):2009-013 号地	成都市保蓉房地产开发有限公司	成都市国土资源局	2009-8-7	121873
13		成都心语花园（原地标项目）	GX16(252/211/212):2009-053 号地	保利（成都）实业有限公司	成都市国土资源局	2009-12-4	60000

14	长春创业文化广场	长春净月开发区 55-3-13, 55-3-14 号宗地	保利（长春）恒富房地产开发有限公司	长春市国土资源局	2009-9-4	54100
15	南京金沙江东街项目	N0. 2009G34 地块	保利房地产（集团）股份有限公司	南京市国土资源局	2009-9-21	159200
16	杭州下沙 R21-A-12 项目	杭政储出[2009]48 号地块	浙江保利房地产开发有限公司	杭州市国土资源局	2009-9-29	102100
17	杭州申花路项目	杭政储出[2009]56 号地块	浙江保利房地产开发有限公司	杭州市国土资源局	2009-10-17	58500

6、重大借款合同

借款行	借款金额	合同主体	贷款期限	保证方式及保证方
中国民生银行	600,000,000	保利广州房地产开发有限公司	2009.4.21—2012.5.26	保证加抵押，保利房地产（集团）股份有限公司
北京银行	800,000,000	保利（北京）房地产开发有限公司	2009.6.19—2010.12.18	保证加抵押，保利房地产（集团）股份有限公司
中国银行	400,000,000	保利房地产（集团）股份有限公司	2009.1.12—2012.1.11	信用
中国光大银行	400,000,000	湖南保利房地产开发有限公司	2009.3.20—2012.3.19	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
中国银行	400,000,000	保利华南实业有限公司	2009.10.30—2012.10.29	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
中国民生银行	670,000,000	上海保利建霖房地产有限公司	2009.6.30—2012.6.29	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
招商银行	1,000,000,000	上海保利建霖房地产有限公司	2009.7.1—2012.6.30	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
中国光大银行	640,000,000	上海保利建壘房地产有限公司	2009.6.30—2012.6.29	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
中信银行	400,000,000	浙江保利房地产开发有限公司	2009.10.10—2012.10.9	保证加抵押，保利房地产（集团）股份有限公司
中国工商银行	400,000,000	保利华南实业有限公司	2009.10.22—2012.10.21	保证，保利房地产（集团）股份有限公司

(七) 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。

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，公司未改聘会计师事务所，公司现聘任大信会计师事务所为公司的境内审计机构。2010 年度审计费用确定为 120 万元（不含差旅费等工作费用）。截止本报告期末，该会计师事务所已为本公司提供了 3 年审计服务。

(九) 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) 其他重大事项的说明

1、公司实际控制人增持公司股份情况

(1) 2008 年 9 月 8 日，公司实际控制人中国保利集团公司（简称“保利集团”）通过在二级市场买入的方式，首次增持本公司股份 11 万股，并计划自 2008 年 9 月 8 日起的 12 个月内通过二级市场增持本公司股份（含已增持部分）不超过已发行股份的 2%。保利集团同时承诺，在增持计划实施期间不减持其持有的本公司股份。（详见编号 2008-041 号临时公告）该事项已于 2008 年 9 月 9 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站。

(2) 2009 年 9 月 8 日，接到保利集团通知，保利集团增持本公司股份的承诺期限已于 2009 年 9 月 8 日届满。截至 2009 年 9 月 8 日，保利集团通过二级市场买入方式累计增持本公司股份 6,367,006 股（经公司 2009 年 4 月 30 日每 10 股派送红股 3 股除权后），占公司总股本的 0.1809%，增持期间保利集团未减持其所持本公司股份。保利集团已按照《上市公司收购管理办法》的要求，向中国证监会履行了以简易程序申请豁免要约收购义务的程序。

(3) 截至目前，保利集团与其全资子公司保利南方集团有限公司（本公司控股股东）合并持有本公司股份 1,629,749,571 股，占公司总股本的 46.3034%。

2、“08 保利债”有关情况

(1) 2009 年 3 月 12 日，中诚信证券评估有限公司（简称“中诚信评估”）对本公司发行的“08 保利债”（债券交易代码：122012）进行了跟踪评级：中诚信评估维持本公司公司债券信用等级为 AA+，维持本公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。

(2) 2009 年 7 月 13 日，“08 保利债”第一年债券利息派付完毕。

(3) 2009 年 7 月 21 日，中诚信评估对公司主体信用等级和公司发行的“08 保利债”（债券交易代码：122012）信用等级再次进行了跟踪评级，将本公司主体信用等级从 AA 上调至 AA+，评级展望为稳定，同时将“08 保利债”信用等级从 AA+ 上调至 AAA。

3、七星摩根广场 A 座写字楼有关情况

按照公司全资子公司保利（北京）房地产开发有限公司（下称“北京保利”）与盘古氏投资有限公司（以下简称“盘古投资”）2008 年达成的相关协议，盘古投资将其开发建设七星摩根广场 A 座写字楼整栋房产，以 13.7196078 亿元的价格售予保利北京（具体情况详见 2008 年 5 月 14 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的编号 2008-019 号临时公告）。在约定时间内，盘古投资未支付回购款也

未能完工验收和交付该房产，已构成违约。经北京仲裁委员会裁决，保利北京与盘古投资于 2009 年 7 月 27 日达成《仲裁和解协议书》约定：

保利北京同意在收到盘古投资支付违约金和退还购房款后，按以下约定的条件为盘古投资解除《北京市商品房预售合同》相应面积的房产：

（1）盘古投资在 2009 年 10 月 31 日前向保利北京退还购房款的，从合同约定交楼之日（2008 年 12 月 1 日）起，盘古投资按购房款的每日万分之五的标准向保利北京计付违约金。在此基础上保利北京为盘古投资解除相应的商品房预售合同。盘古投资在 2009 年 11 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日期间继续向保利北京退还购房款的，除按照上述约定违约金标准执行外，盘古投资还需按每日万分之二点五的标准支付该剩余面积自 2008 年 12 月 1 日起至该笔退房款到账之日的解约赔偿金。

（2）对截止 2010 年 1 月 1 日未被付款解除预售合同的房屋，不再办理预售合同的解除手续，由保利北京作为产权人持有剩余房产。盘古投资对保利北京所持有的房产按购房款的每日万分之五支付延期交楼违约金。

截至 2009 年 12 月 31 日，盘古投资已向保利北京支付 7 亿元，保利北京共解除七星摩根 A 座写字楼面积 55647 平方米。由于盘古投资未能按时将其余款项支付给保利北京，尚有 76528 平方米的房屋未解除预售合同。保利北京依据仲裁裁决书及仲裁和解协议书，现正准备向法院申请强制执行。

公司在政泉项目总计投入 8 亿元，目前累计收回资金 8 亿元。

（十一）信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期
2008 年 12 月销售情况简报	上海证券报 C20、证券时报 B6、中国证券报 A28	2009 年 1 月 6 日
关于限售流通股上市流通的提示性公告	上海证券报 C59、证券时报 B8、中国证券报 D004	2009 年 1 月 21 日
2008 年年报摘要	上海证券报 C25-C27、证券时报 D5-D6、中国证券报 D005-D006	2009 年 2 月 18 日
第二届董事会第十四次会议决议公告暨召开 2008 年度股东大会通知	上海证券报 C25-C27、证券时报 D5-D6、中国证券报 D005-D007	2009 年 2 月 18 日
第二届监事会第十三次会议决议公告	上海证券报 C27、证券时报 D7、中国证券报 D007	2009 年 2 月 18 日
关联交易公告	上海证券报 C27、证券时报 D7、中国证券报 D007	2009 年 2 月 18 日
2009 年度非公开发行 A 股股票预案的公告	上海证券报 C27-C28、证券时报 D7-D3、中国证券报 D007-D008	2009 年 2 月 18 日
前次募集资金使用情况报告	上海证券报 C28、证券时报 D3、中国证券报 D008	2009 年 2 月 18 日
2009 年 1 月份销售情况简报	上海证券报 C28、证券时报 D3、中国证券报 D008	2009 年 2 月 18 日
关于召开 2008 年度股东大会的二次通知	上海证券报 C33、证券时报 D17、中国证券报 D025	2009 年 3 月 6 日
2009 年 2 月份销售情况简报	上海证券报 A16、证券时报 C8、中国证券报 D004	2009 年 3 月 9 日
2008 年度股东大会决议公告	上海证券报 C8、证券时报 B9、中国证券报 D017	2009 年 3 月 11 日
第三届董事会第一次会议决议公告	上海证券报 C8、证券时报 B9、中国证券报 D017	2009 年 3 月 11 日
第三届监事会第一次会议决议公告	上海证券报 C8、证券时报 B9、中国证券报 D017	2009 年 3 月 11 日
关于“08 保利债(122012)”跟踪评级结果的公告	上海证券报 C3、证券时报 D1 、中国证券报 A12	2009 年 3 月 18 日
关于发起人股东减持公司解除限售存量股份的公告	上海证券报 C64、证券时报 B7 、中国证券报 D005	2009 年 3 月 20 日
澄清公告	上海证券报 227、证券时报 B12 、中国证券报 C215	2009 年 3 月 28 日
2009 年 3 月份销售情况简报	上海证券报 C8、证券时报 D5、中国证券报 C12	2009 年 4 月 8 日

关于广州保利西子湾项目涉及仲裁及诉讼情况的公告	上海证券报 C48、证券时报 D16、中国证券报 C12	2009 年 4 月 15 日
2008 年度利润分配实施公告	上海证券报 C25、证券时报 D36、中国证券报 D008	2009 年 4 月 24 日
2009 年第一季度报告正文	上海证券报 C25、证券时报 D36、中国证券报 D008	2009 年 4 月 24 日
2009 年第 3 次临时董事会决议公告	上海证券报 C145、证券时报 D8、中国证券报 B08	2009 年 4 月 28 日
2009 年 4 月份销售情况简报	上海证券报 C17、证券时报 A4、中国证券报 D012	2009 年 5 月 5 日
关于发起人股东减持公司股份后持股比例低于 5% 的提示性公告	上海证券报 C17、证券时报 A4、中国证券报 D012	2009 年 5 月 5 日
澄清公告	上海证券报 A16、证券时报 C8、中国证券报 B04	2009 年 5 月 18 日
关于本次非公开发行 A 股股票申请获得中国证监会发审会审核通过公告	上海证券报 C17、证券时报 D3、中国证券报 D004	2009 年 5 月 21 日
2009 年 5 月份销售情况简报	上海证券报 C6、证券时报 D11、中国证券报 B08	2009 年 6 月 9 日
关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 C6、证券时报 D11、中国证券报 B08	2009 年 6 月 9 日
澄清公告	上海证券报 C6、证券时报 D11、中国证券报 C12	2009 年 6 月 11 日
关于非公开发行股票申请获得中国证券监督管理委员会核准的公告	上海证券报 C9、证券时报 D9、中国证券报 D012	2009 年 7 月 1 日
“08 保利债” 2009 年付息公告	上海证券报 C8、证券时报 D2、中国证券报 A12	2009 年 7 月 7 日
2009 年 6 月份销售情况简报	上海证券报 C6、证券时报 B10、中国证券报 D004	2009 年 7 月 8 日
关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 C6、证券时报 B10、中国证券报 D004	2009 年 7 月 8 日
非公开发行股票发行结果暨股份变动公告	上海证券报 C8、证券时报 C7、中国证券报 A17	2009 年 7 月 16 日
关于发起人股东减持公司股份后持股比例低于 5% 的提示性公告	上海证券报 C73、证券时报 D12、中国证券报 D004	2009 年 7 月 21 日
关于签署募集资金专户存储三方监管协议的公告	上海证券报 C16、证券时报 C8、中国证券报 D013	2009 年 7 月 23 日
关于发行主体信用等级及“08 保利债（122012）” 信用等级上调的公告	上海证券报 A11、证券时报 A4、中国证券报 A28	2009 年 7 月 27 日
关于首次公开发行有限售条件流通股上市流通的提示性公告	上海证券报 C41、证券时报 D24、中国证券报 B05	2009 年 7 月 28 日
2009 年第 4 次临时董事会决议公告	上海证券报 C32、证券时报 B4、中国证券报 C016	2009 年 8 月 1 日
2009 年 7 月份销售情况简报	上海证券报 A6、证券时报 A8、中国证券报 B08	2009 年 8 月 10 日
关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 A6、证券时报 A8、中国证券报 B08	2009 年 8 月 10 日
2009 年半年报摘要	上海证券报 C136、证券时报 D36、中国证券报 D007	2009 年 8 月 26 日
2009 年 8 月份销售情况简报	上海证券报 B11、证券时报 D3、中国证券报 D004	2009 年 9 月 9 日
关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B11、证券时报 D3、中国证券报 D004	2009 年 9 月 9 日
关于实际控制人增持本公司股份实施期限届满的公告	上海证券报 B16、证券时报 A7、中国证券报 D004	2009 年 9 月 10 日
2009 年 9 月份销售情况简报	上海证券报 B19、证券时报 D12、中国证券报 C08	2009 年 10 月 15 日
关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B19、证券时报 D12、中国证券报 C08	2009 年 10 月 15 日
关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B11、证券时报 A5、中国证券报 B04	2009 年 10 月 22 日
2009 年第三季度报告正文	上海证券报 B75、证券时报 D28、中国证券报 D066	2009 年 10 月 27 日
2009 年 10 月份销售情况简报	上海证券报 B16、证券时报 C008、中国证券报 C08	2009 年 11 月 10 日
关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B16、证券时报 C008、中国证券报 C08	2009 年 11 月 10 日
2009 年 11 月份销售情况简报	上海证券报 B17、证券时报 A6、中国证券报 D005	2009 年 12 月 10 日
关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B17、证券时报 A6、中国证券报 D005	2009 年 12 月 10 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“个股查询”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

2010 年 2 月 4 日

审 计 报 告

大信审字[2010]第 1-0082 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 2009 年 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表, 2009 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 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 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：

中 国 • 北 京

中国注册会计师：

二〇一〇年二月二日

合并资产负债表

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司 2009年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	五、1	15,227,911,967.21	5,469,760,525.36
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五、2		721,353.60
应收票据	五、3	5,000,000.00	
应收账款	五、4	467,048,570.72	205,546,112.20
预付款项	五、5	12,234,994,544.48	6,969,429,991.39
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、6	470,286,457.33	370,162,382.64
买入返售金融资产			
存货	五、7	60,098,919,702.29	40,195,618,482.32
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		88,504,161,242.03	53,211,238,847.51
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、9	246,459,399.85	45,751,229.53
投资性房地产	五、10	807,387,936.03	65,063,670.30
固定资产	五、11	206,214,776.96	188,660,848.54
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		6,501,132.50	1,287,942.24
开发支出			
商誉	五、12	2,667,154.60	2,667,154.60
长期待摊费用	五、13	6,372,062.83	8,410,471.44
递延所得税资产	五、14	50,960,156.54	109,082,582.51
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,326,562,619.31	420,923,899.16
资产总计		89,830,723,861.34	53,632,162,746.67

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司 2009年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	五、16	308,019,786.77	70,000,000.00
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		500,000.00	
应付账款	五、17	2,721,142,884.81	2,414,353,220.30
预收款项	五、18	29,830,433,014.19	9,798,537,484.92
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、19	136,561,763.19	17,408,526.86
应交税费	五、20	-974,886,522.44	-356,388,852.17
应付利息	五、21	144,493,456.88	150,512,323.15
应付股利			3,000,000.00
其他应付款	五、22	2,376,757,582.36	3,173,145,262.28
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、23	3,690,595,000.00	4,244,150,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		38,233,616,965.76	19,514,717,965.34
非流动负债：			
长期借款	五、24	20,249,781,838.75	14,048,461,894.21
应付债券	五、25	4,261,882,636.94	4,252,652,324.52
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			2,097,799.16
递延所得税负债	五、14	123,893,619.94	141,090,503.92
其他非流动负债			
非流动负债合计		24,635,558,095.63	18,444,302,521.81
负债合计		62,869,175,061.39	37,959,020,487.15
所有者权益：			
实收资本（或股本）	五、26	3,519,721,100.00	2,452,343,186.00
资本公积	五、27	14,282,156,775.71	6,800,167,127.34
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、28	419,702,992.34	251,752,100.30
一般风险准备			
未分配利润	五、29	6,866,618,567.50	4,574,755,187.36
外币报表折算差额		37,665.64	348,076.37
归属于母公司所有者权益合计		25,088,237,101.19	14,079,365,677.37
少数股东权益		1,873,311,698.76	1,593,776,582.15
所有者权益合计		26,961,548,799.95	15,673,142,259.52
负债和所有者权益总计		89,830,723,861.34	53,632,162,746.67

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司 2009年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		2,664,085,741.96	886,574,434.57
交易性金融资产			721,353.60
应收票据			
应收账款	十一、1	117,491,589.14	33,456,300.97
预付款项		1,662,581,304.04	854,933,640.70
应收利息			
应收股利		284,212,237.00	13,500,000.00
其他应收款	十一、2	16,339,674,608.92	13,073,370,598.76
存货		6,906,026,665.01	6,574,179,007.83
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		27,974,072,146.07	21,436,735,336.43
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一、3	3,206,858,881.76	2,503,115,567.25
投资性房地产		134,709,250.58	60,069,977.01
固定资产		12,784,729.11	12,027,454.69
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		5,212,672.23	726,946.13
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		5,491,434.65	77,366,239.16
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,365,056,968.33	2,653,306,184.24
资产总计		31,339,129,114.40	24,090,041,520.67

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表（续）

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司 2009年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据		500,000.00	
应付账款		329,982,757.04	410,829,155.53
预收款项		1,023,122,877.12	1,129,918,309.69
应付职工薪酬		35,283,490.90	4,635,189.19
应交税费		-74,181,290.92	-72,853,255.06
应付利息		143,490,410.96	143,490,410.95
应付股利			
其他应付款		4,330,512,482.48	4,748,413,402.65
一年内到期的非流动负债		1,100,000,000.00	1,052,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		6,888,710,727.58	7,416,433,212.95
非流动负债：			
长期借款		340,000,000.00	1,741,000,000.00
应付债券		4,261,882,636.94	4,252,652,324.52
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			2,097,799.16
递延所得税负债		847,593.07	1,319,631.25
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,602,730,230.01	5,997,069,754.93
负债合计		11,491,440,957.59	13,413,502,967.88
所有者权益：			
实收资本（或股本）		3,519,721,100.00	2,452,343,186.00
资本公积		14,267,332,423.09	6,783,657,396.95
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		419,702,992.34	251,752,100.30
一般风险准备			
未分配利润		1,640,931,641.38	1,188,785,869.54
所有者权益合计		19,847,688,156.81	10,676,538,552.79
负债和所有者权益总计		31,339,129,114.40	24,090,041,520.67

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

2009年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		22,986,607,600.50	15,519,901,076.27
其中：营业收入	五、30	22,986,607,600.50	15,519,901,076.27
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		17,767,745,047.96	11,779,030,113.07
其中：营业成本	五、30	14,524,055,170.56	9,188,230,897.40
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	五、31	2,536,427,739.80	1,545,959,868.59
销售费用		590,781,469.25	462,402,906.62
管理费用		456,717,182.13	311,207,517.51
财务费用		-66,172,903.74	-33,216,446.29
资产减值损失	五、34	-274,063,610.04	304,445,369.24
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、32	-192,966.50	-1,152,597.60
投资收益（损失以“-”号填列）	五、33	1,632,858.86	97,089,673.98
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）		5,220,302,444.90	3,836,808,039.58
加：营业外收入	五、35	194,737,769.42	196,853,480.11
减：营业外支出	五、36	35,992,751.97	10,376,689.71
其中：非流动资产处置净损失		35,413.46	-8,875.25
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		5,379,047,462.35	4,023,284,829.98
减：所得税费用	五、37	1,371,320,230.34	979,613,172.21
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,007,727,232.01	3,043,671,657.77
其中：归属于母公司所有者的净利润		3,519,226,528.73	2,238,861,382.60
少数股东损益		488,500,703.28	804,810,275.17
六、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)	五、38	1.06	0.70
（二）稀释每股收益(元/股)	五、38	1.06	0.70
七、其他综合收益	五、39	-19,455,203.49	-18,611,868.79
八、综合收益总额		3,988,272,028.52	3,025,059,788.98
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额		3,518,916,118.00	2,239,953,538.81
归属于少数股东的综合收益总额		469,355,910.52	785,106,250.17

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司 2009年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十一、4	3,113,919,107.80	2,088,361,071.57
减：营业成本	十一、4	1,729,868,119.33	1,358,627,111.45
营业税金及附加		342,489,798.01	168,075,131.13
销售费用		54,076,023.41	60,733,994.37
管理费用		101,205,951.42	66,189,591.08
财务费用		-29,884,766.99	-6,104,056.88
资产减值损失		-288,718,476.85	290,530,511.15
加：公允价值变动收益		-192,966.50	-1,152,597.60
投资收益	十一、5	786,031,628.34	322,536,706.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润		1,990,721,121.31	471,692,898.01
加：营业外收入		2,618,943.20	1,819,159.03
减：营业外支出		5,406,577.75	3,186,907.15
其中：非流动资产处置净损失			
三、利润总额		1,987,933,486.76	470,325,149.89
减：所得税费用		308,424,566.33	37,581,955.02
四、净利润		1,679,508,920.43	432,743,194.87
五、每股收益			
（一）基本每股收益(元/股)		0.50	0.14
（二）稀释每股收益(元/股)		0.50	0.14
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		1,679,508,920.43	432,743,194.87

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

2009年度

单位：人民币元

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		42,186,279,386.69	16,361,694,091.44
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、40	1,792,348,892.99	1,013,709,719.57
经营活动现金流入小计		43,978,628,279.68	17,375,403,811.01
购买商品、接受劳务支付的现金		39,065,836,797.66	20,672,088,758.53
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		404,956,263.64	317,520,486.74
支付的各项税费		4,621,427,321.27	2,843,923,281.21
支付其他与经营活动有关的现金	五、40	1,031,199,129.57	1,132,343,815.43
经营活动现金流出小计		45,123,419,512.14	24,965,876,341.91
经营活动产生的现金流量净额		-1,144,791,232.46	-7,590,472,530.90
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,729,512.36	
取得投资收益收到的现金		213,563.28	3,179,245.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		121,098.10	126,740.00
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、40	20,411,261.53	25,974,952.51
投资活动现金流入小计		22,475,435.27	29,280,938.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		37,695,012.74	23,987,739.10
投资支付的现金		368,690,919.94	6,300,000.00
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		19,000,000.00	4,080,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			56,733,665.06
投资活动现金流出小计		425,385,932.68	91,101,404.16
投资活动产生的现金流量净额		-402,910,497.41	-61,820,466.05
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		7,889,839,184.14	48,680,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		74,489,200.00	48,680,000.00
取得借款收到的现金		17,373,973,499.72	10,712,077,086.28
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		25,263,812,683.86	15,060,757,086.28
偿还债务支付的现金		12,170,060,000.00	4,880,728,050.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,765,708,203.94	1,615,177,330.65
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		94,054,464.01	140,591,024.74
支付其他与筹资活动有关的现金	五、40	22,190,000.00	68,835,207.69
筹资活动现金流出小计		13,957,958,203.94	6,564,740,589.04
筹资活动产生的现金流量净额		11,305,854,479.92	8,496,016,497.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,308.20	44,560.57
五、现金及现金等价物净增加额		9,758,151,441.85	843,768,060.86
加：期初现金及现金等价物余额		5,469,760,525.36	4,625,992,464.50
六、期末现金及现金等价物余额		15,227,911,967.21	5,469,760,525.36

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

2009年度

单位：人民币元

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		2,384,838,662.20	2,880,673,201.63
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		19,353,365,727.94	3,274,753,009.89
经营活动现金流入小计		21,738,204,390.14	6,155,426,211.52
购买商品、接受劳务支付的现金		3,219,373,160.42	3,441,627,946.18
支付给职工以及为职工支付的现金		71,651,786.89	61,458,006.93
支付的各项税费		557,703,135.24	397,348,570.86
支付其他与经营活动有关的现金		21,343,117,996.68	4,679,296,229.67
经营活动现金流出小计		25,191,846,079.23	8,579,730,753.64
经营活动产生的现金流量净额		-3,453,641,689.09	-2,424,304,542.12
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,729,512.36	
取得投资收益收到的现金		514,126,563.28	322,540,270.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		515,856,075.64	322,540,270.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,395,162.49	1,439,023.40
投资支付的现金		324,275,474.51	6,300,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		364,500,000.00	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		696,170,637.00	324,054,223.40
投资活动产生的现金流量净额		-180,314,561.36	-1,513,953.06
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		7,815,349,984.14	
取得借款收到的现金		590,000,000.00	4,600,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		8,405,349,984.14	4,600,000,000.00
偿还债务支付的现金		2,243,000,000.00	1,356,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		729,382,426.30	402,206,802.49
支付其他与筹资活动有关的现金		21,500,000.00	53,600,000.00
筹资活动现金流出小计		2,993,882,426.30	1,812,606,802.49
筹资活动产生的现金流量净额		5,411,467,557.84	2,787,393,197.51
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		1,777,511,307.39	361,574,702.33
加：期初现金及现金等价物余额		886,574,434.57	524,999,732.24
六、期末现金及现金等价物余额		2,664,085,741.96	886,574,434.57

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

2009年度

单位：人民币元

项 目	本 期 金 额										
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者 权益合计
	实收资本 （或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润	其他	小计		
一、上年年末余额	2,452,343,186.00	6,800,167,127.34			251,752,100.30		4,574,755,187.36	348,076.37	14,079,365,677.37	1,593,776,582.15	15,673,142,259.52
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	2,452,343,186.00	6,800,167,127.34			251,752,100.30		4,574,755,187.36	348,076.37	14,079,365,677.37	1,593,776,582.15	15,673,142,259.52
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	1,067,377,914.00	7,481,989,648.37			167,950,892.04		2,291,863,380.14	-310,410.73	11,008,871,423.82	279,535,116.61	11,288,406,540.43
（一）净利润							3,519,226,528.73		3,519,226,528.73	488,500,703.28	4,007,727,232.01
（二）其他综合收益								-310,410.73	-310,410.73	-19,144,792.76	-19,455,203.49
上述（一）和（二）小计							3,519,226,528.73	-310,410.73	3,518,916,118.00	469,355,910.52	3,988,272,028.52
（三）所有者投入和减少资本	331,674,958.00	7,481,989,648.37							7,813,664,606.37	-97,695,946.37	7,715,968,660.00
1.所有者投入资本	331,674,958.00	7,483,675,026.14							7,815,349,984.14	-97,695,946.37	7,717,654,037.77
2.股份支付计入所有者权益的金额											
3.其他		-1,685,377.77							-1,685,377.77		-1,685,377.77
（四）利润分配	735,702,956.00				167,950,892.04		-1,227,363,148.59		-323,709,300.55	-92,124,847.54	-415,834,148.09
1.提取盈余公积					167,950,892.04		-167,950,892.04				
2.提取一般风险准备											
3.对所有者的分配	735,702,956.00						-1,059,412,256.55		-323,709,300.55	-92,124,847.54	-415,834,148.09
4.其他											
（五）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
（六）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
四、本期期末余额	3,519,721,100.00	14,282,156,775.71			419,702,992.34		6,866,618,567.50	37,665.64	25,088,237,101.19	1,873,311,698.76	26,961,548,799.95

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

2009年度

单位：人民币元

项 目	上 期 金 额										
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者 权益合计
	实收资本 （或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润	其他	小计		
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		11,925,244,150.07	909,225,103.94	12,834,469,254.01
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	8,025,594,640.50			208,477,780.81		2,465,000,135.76		11,925,244,150.07	909,225,103.94	12,834,469,254.01
三、本期增减变动金额（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	2,154,121,527.30	684,551,478.21	2,838,673,005.51
（一）净利润							2,238,861,382.60		2,238,861,382.60	804,810,275.17	3,043,671,657.77
（二）其他综合收益		744,079.84						348,076.37	1,092,156.21	-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	2,239,953,538.81	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		-85,832,011.51	-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.对所有者的分配							-85,832,011.51		-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	1,226,171,593.00	-1,226,171,593.00									
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
（六）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
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	14,079,365,677.37	1,593,776,582.15	15,673,142,259.52

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

2009年度

单位：人民币元

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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

2009年度

单位：人民币元

项 目	上 期 金 额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	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、本期增减变动金额（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）其他综合收益								
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.提取一般风险准备								
3.对所有者的分配							-85,832,011.51	-85,832,011.51
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	1,226,171,593.00	-1,226,171,593.00						
2.盈余公积转增资本								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
（六）专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

保利房地产（集团）股份有限公司

2009 年度财务报表附注

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、公司的基本情况

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。

2008 年 3 月 11 日，公司以 2007 年 12 月 31 日股本为基数，以资本公积每 10 股转增 10 股，转增后总股数增加至 2,452,343,186 股。

2009 年 4 月 30 日，公司以 2008 年 12 月 31 日股本为基数，每 10 股派发 3 股股票股利，经本次派发股票股利后公司总股数增加至 3,188,046,142 股。

经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]573 号核准，2009 年 7 月 6 日公司非公开发行 331,674,958 股。本次非公开发行后公司总股数增加至 3,519,721,100 股。

公司的注册地址：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场 29-33 层。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）。

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1. 财务报表的编制基础

本公司财务报表以权责发生制为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

2. 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、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

3. 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）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，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

对于非同一控制下的企业合并,合并成本为购买方在购买日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。通过多次交换交易分步实现的企业合并,合并成本为每一单项交易成本之和。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本。

购买方对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。购买方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,经复核后合并成本仍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,计入当期损益。

6. 合并财务报表的编制方法

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求编制,合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的,在编制合并财务报表时,按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司,在编制合并财务报表时,以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整;对于同一控制下企业合并取得的子公司,视同该企业合并于合并当期的年初已经发生,从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

7. 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物,是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8. 外币交易及外币财务报表折算

(1) 外币交易

本公司对发生的外币交易,采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。资产负债表日,外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算,以历史成本计量的外币非货币性项目,仍采用原记账汇率折算,不改变其记账本位币金额。

外币汇兑损益,除与购建或者生产符合资本化条件的资产有关的外币借款产生的汇兑差

额，在资产达到预定可使用或者可销售状态前计入符合资本化条件的资产成本，其余均计入当期损益。

（2）外币财务报表折算

本公司对控股子公司、合营企业、联营企业等，采用与本公司不同的记账本位币对外币财务报表折算后，进行会计核算及合并财务报表的编报。

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汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。折算产生的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。

外币现金流量采用现金流量发生日即期汇率近似的汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，按比例转入处置当期损益。

9. 金融工具

（1）金融工具的分类、确认和计量

金融工具划分为金融资产和金融负债。

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。

金融负债于初始确认时分类为：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、其他金融负债。

本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债。

本公司金融资产或金融负债初始确认按公允价值计量；后续计量按公允价值计量，除持有到期投资以及应收款项按摊余成本计量或当公允价值无法取得并可靠计量仍采用历史成本外。

（2）金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司金融资产转移的确认依据：金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或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的，应当终止确认该项金融资产。

本公司金融资产转移的计量：金融资产满足终止确认条件，应进行金融资产转移的计量，即将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

（3）金融负债终止确认条件

本公司金融负债终止确认条件：金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

（4）金融资产和金融负债的公允价值确认方法

本公司对金融资产和金融负债的公允价值的确认方法：如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，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资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时，优先最大程度使用市场参数，减少使用与本公司及其子公司特定相关的参数。

（5）金融资产减值

本公司在资产负债日对除以公允价值计量且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减值检查，当客观证据表明金融资产发生减值，则应当对该金融资产进行减值测试，以根据测试结果计提减值准备。

金融资产减值准备计提与测试方法：金融资产账面价值减至预计未来现金流量现值部分计提减值准备。

预计未来现金流量现值根据预计未来现金流量，确定折现率对其进行折现后的金额确定。

预计未来现金流量根据金融资产不同类型合理估计，应当按照资产在持续持有过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量；折现率是根据当前市场货币时间价值和金融资产特定风险的税前利率，是持有资产所要求的必要报酬率。

（6）金融资产重分类

尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产主要判断依据：

- 1) 没有可利用的财务资源持续地为该金融资产投资提供资金支持，以使该金融资产投资持有至到期；
- 2) 管理层没有意图持有至到期；
- 3) 受法律、行政法规的限制或其他原因，难以将该金融资产持有至到期；
- 4) 其他表明本公司没有能力持有至到期。

尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产需经董事会审批后决定。

10. 应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

（1）单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

对于单项金额重大的应收款项，应当单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值，应当根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

（2）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坏账准备的确定依据、计提方法：

本公司制定的信用政策在充分考虑了不同市场、不同客户的风险情况下，将单项金额不重大的应收款项，以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合，并按组合在资产负债表日余额的一定比例计提坏账准备。

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。

11. 存货

（1）存货的分类

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。

（2）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则以原计提的存货跌价准备金额为限予以转回，计入当期损益。

存货可变现净值的确定依据：①产成品可变现净值为估计售价减去相关税费后金额；②为生产而持有的材料等，当用其生产的产成品的可变现净值高于成本时按照成本计量；当材料价格下降表明产成品的可变现净值低于成本时，可变现净值为估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

（3）存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

（4）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用采用一次摊销。

12. 长期股权投资

（1）初始投资成本确定

①企业合并取得的长期股权投资，初始投资成本：同一控制下的企业合并，应当按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本。

②以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；

③以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；

④投资者投入的长期股权投资，初始投资成本为合同回协议约定的价值；

⑤非货币性资产交换取得或债务重组取得的，初始投资成本根据准则相关规定确定。

（2）后续计量及损益确认方法

长期股权投资后续计量分别采用权益法或成本法。采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资收益，当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

采用成本法核算的长期股权投资，当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，确

认投资收益。

长期股权投资具有共同控制、重大影响的采用权益法核算，其他采用成本法核算。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

①确定对被投资单位具有共同控制的依据：两个或多个合营方通过合同或协议约定被投资单位的财务和经营政策必须由投资双方或若干方共同决定的共同控制情形。

②确定对被投资单位具有重大影响的依据：符合下列条件之一：

- a. 在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；
- b. 参与被投资单位的政策制定过程
- c. 向被投资单位派出管理人员
- d. 依赖投资本公司的技术或技术资料
- e. 其他能足以证明对被投资单位具有重大影响的情形。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对长期股权投资检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

减值测试方法：对存在减值迹象的长期股权投资应当测试其可收回金额。

可收回金额按照长期股权投资出售的公允价值净额与预计未来现金流量的现值之间孰高确定。

长期股权投资出售的公允价值净额，如存在公平交易的协议价格，则按照协议价格减去相关税费；或不存在公平交易协议但存在资产相似活跃市场，按照市场价格减去相关税费；或无法可靠估计出售的公允价值净额，则以该长期股权投资持有期间和最终处置时预计未来现金流量现值作为其可收回金额。

13. 投资性房地产

（1）投资性房地产的确认标准：已出租的建筑物；已出租的土地使用权；已出租的投资性房地产租赁期届满，因暂时空置但继续用于出租的，仍作为投资性房地产。

（2）初始计量方法：取得的投资性房地产，按照取得时的成本进行初始计量，外购投资性房地产的成本，包括购买价款和可直接归属于该资产的相关税费；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；以其他方式取得的投资性房地产的成本，适用相关会计准则的规定确认。

（3）投资性房地产的后续计量方法：采用成本模式计量，折旧或摊销方法采用直线法。

(4) 减值准备计提依据：参照固定资产或无形资产减值提取依据进行减值测试和计提。

14. 固定资产

(1) 固定资产确认条件

为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产确认为固定资产。

(2) 固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命 (年)	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-40 年	4%	2.4%-4.8%
运输设备	10 年	4%	9.6%
电子及办公设备	5 年	4%	19.2%
其他设备	5 年	4%	19.2%

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对固定资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

减值测试方法：对存在减值迹象的固定资产应当测试其可收回金额。

固定资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：a. 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；b. 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会行使这种选择权；c. 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；d. 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；e. 租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

15. 在建工程

（1）在建工程的类别

自营方式建造、出包方式建造两种

（2）在建工程结转固定资产的标准和时点

工程完工达到预定可使用状态时点，结转固定资产。

预定可使用状态的判断标准：符合下列情况之一

- a. 固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；
- b. 已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品时，或者试运行结果表明能够正常运转或营业时；
- c. 该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；
- d. 所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

（3）在建工程减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对在建工程检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

在建工程减值测试方法：对存在减值迹象的在建工程应当测试其可收回金额。

在建工程可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

16. 借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，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。

（2）资本化金额确认方法

资本化期间：指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资

本化的期间不包括在内。

暂停资本化期间：在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化期间。

资本化金额计算：①借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后金额确定；②占用一般借款按照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。资本化率为一般借款加权平均利率计算确定。③借款存在折价或溢价，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

17. 无形资产

（1）无形资产的计价方法

按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

（2）使用寿命不确定的判断依据

无法预见该资产为公司带来经济利益期限，或使用期限不确定等。

使用寿命不确定的无形资产不予摊销。但在年度终了，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。其复核程序为重新估计该资产为公司带来经济利益期限，估计情况是否发生变化、是否有证据表明使用寿命是有限等。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对无形资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

无形资产减值测试方法：对存在减值迹象的无形资产应当测试其可收回金额。

无形资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的

现值两者孰高确定。

18. 商誉及其他资产减值准备的确认方法

本公司在每一个资产负债表日检查除长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、金融工具外的其他资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则对其按单个资产或资产组的可收回金额进行估计，如果估计的可收回金额低于其账面价值，则将可收回金额低于账面价值的差额计提资产减值准备，减值损失计入当期损益。

对商誉，无论是否存在减值迹象，在每个会计年均进行减值测试。在对商誉进行减值测试时，将其账面价值按照合理的方法分配到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，并对被分配了商誉的资产组或资产组组合每年均进行减值测试。如资产组或资产组组合的可收回金额少于其账面价值，减值损失将首先冲减分配到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，然后再按照该资产组或资产组组合的各项资产的账面价值的比例进行分配。资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

19. 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括车位使用费、房屋装修费等。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。

20. 预计负债

（1）预计负债的确认标准

该义务是公司承担的现实义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，该义务的金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。

（2）预计负债的计量方法

按照履行相关现实义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数为该范围内中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

21. 股份支付及权益工具

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。

22. 收入

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。

23. 政府补助

(1) 政府补助类型

财政拨款、财政贴息、税收返还、无偿划拨非货币性资产。

（2）政府补助会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：①用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。②用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

24. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在暂时性差异，按照暂时性差异对未来期间应税金额的影响，分为应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异。存在应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异按照规定确认递延所得税负债和递延所得税资产。

25. 会计政策变更、会计估计变更的说明

无

三、税项

1. 主要税种及税率：

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	注
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%
契税	土地使用权的出售、出让金额	3%-5%

注：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 25%：上海保利在报告期内企业所得税税率为 20%，恒利置业按香港当地的税法规定执行 16.5%的所得税率。

2. 税收优惠及批文：

根据《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》（国发[2007]39 号）文件的相关规定，自 2008 年 1 月 1 日起，原享受低税率优惠政策的企业，在新税法施行后 5 年内逐步过渡到法定税率。其中：享受企业所得税 15%税率的企业，2008 年按 18%税率执行，2009 年按 20%税率执行，2010 年按 22%税率执行，2011 年按 24%税率执行，2012 年按 25%税率执行；原执行 24%税率的企业，2008 年起按 25%税率执行。

上海保利地处上海浦东新区，原执行 18%的企业所得税税率，根据国发[2007]39 号文件，

本期所得税税率为 20%。

四、企业合并及合并财务报表

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

1. 子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
1-1. 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	2,000.00	房地产开发、经营等	1,020.00		51.00	51.00	是	52,815.73	
1-2. 广州保利荔城房地产开发有限公司 (“保利荔城”)	控股子公司	广州市	房地产开发	1,000.00	房地产开发、经营等	1,000.00		100.00	100.00	是		
2. 广州科学城保利房地产有限公司 (“科学城”)	全资子公司	广州市	房地产开发	5,000.00	房地产开发、经营等	6,015.16		100.00	100.00	是		
3-1. 保利华南实业有限公司 (“华南实业”)	全资子公司	佛山市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营、物业管理等	10,000.00		100.00	100.00	是		
3-2. 佛山市顺德区保利房地产有限公司 (“顺德保利”)	全资子公司	佛山市	房地产开发	2,000.00	房地产开发经营	2,000.00		100.00	100.00	是		

子公司 全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营 范围	期末实 际出 资额 (万元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	持股 比例 (%)	表决 权比 例(%)	是否合 并报表	少数股东 权益 (万元)	少数股东 权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额
3-3.佛山 市保利 水城商 业经营 有限公 司("南海 水城")	全资子公司	佛山市	房地产开发	500.00	房地产 经营	500.00		100.00	100.00	是		
3-4.保利 (佛山) 酒店有 限公司 ("佛山 酒店")	全资子公司	佛山市	酒店管理	100.00	旅业、餐 饮、酒店 管理服务	100.00		100.00	100.00	是		
3-5.佛山 保利房 地产开 发有限 公司 ("佛山 保利")	全资子公司	佛山市	房地产开发	2,000.00	房地产 开发经 营	2,000.00		100.00	100.00	是		
3-6.佛山 物业服 务有限 公司 ("佛山 物业")	全资子公司	佛山市	物业管理	50.00	物业管 理	50.00		100.00	100.00	是		
4.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	500.00	物业管 理、室内 外装饰 等	500.00		100.00	100.00	是		
5.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	300.00	酒店管 理等	300.00		100.00	100.00	是		
6.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	100.00	建筑设 计、装饰 设计等	100.00		100.00	100.00	是		
7-1.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	10,000.00	房地产 开发经 营等	5,100.00		51.00	51.00	是	9,170.21	
7-2.广州 市保利 世贸物 业管理 有限公 司("世 贸物 业")注 1-1	全资子公司	广州市	物业管理	100.00	物业管 理等	100.00		100.00	100.00	是		
8-1.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	100.00	展览服 务、场地 出租等	100.00		100.00	100.00	是		
8-2.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	10,000.00	房地 产开 发等	6,000.00		60.00	60.00	是	13,719.30	
9-1.沈阳 保利溪 岸房地	控股子公司	沈阳市	房地产开发	5,000.00	房地 产开 发、销 售等	2,550.00		51.00	51.00	是	3,240.33	

子公司 全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营 范围	期末实 际出 资额 (万元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	持股 比例 (%)	表决 权比 例(%)	是否合 并报表	少数股东 权益 (万元)	少数股东 权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额
产开 发 有 限 公 司 (“沈 阳 溪 岸”)												
9-2. 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	1,000.00	房地 产 开 发、 销 售 等	500.00		50.00	50.00	是	4,732.73	
10-1. 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	800.00	房屋 开 发、 商 品 房 出 租 等	720.00		90.00	90.00	是	86.23	
11-1. 辽 宁保 利房地 产开发 有限公 司(“辽 宁保 利”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	10,000.00	房地 产 开 发、 商 品 房 销 售 等	10,000.00		100.00	100.00	是	1,446.09	
11-2. 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	300.00	物业 管 理 等	300.00		100.00	100.00	是		
11-3. 沈 阳保 利溪 湖房地 产开发 有限公 司(“沈 阳溪 湖”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	5,000.00	房地 产 开 发、 商 品 房 销 售 等	5,000.00		100.00	100.00	是		
12-1. 保 利(北 京)房地 产开发 有限公 司(“保 利北 京”)	全资子公司	北京市	房地产开发	30,000.00	房地 产 开 发、 商 品 房 销 售 等	30,493.24		100.00	100.00	是		
12-2. 保 利物 业管理 (北京) 有限公 司 (“北京 物业”)	全资子公司	北京市	物业管理	300.00	物业 管 理、 家 居 装 饰 等	300.00		100.00	100.00	是		
12-3. 北 京保 利兴 房地 产开发 有限公 司(“北 京保 利兴”)	全资子公司	北京市	房地产开发	1,000.00	房地 产 开 发与 经 营	1,000.00		100.00	100.00	是		
13-1. 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	10,000.00	房地 产 开 发、 经 营 等	6,087.00		61.00	61.00	是	4,580.48	
13-2. 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	1,000.00	房地 产 开 发 经 营 等	1,000.00		100.00	100.00	是		

子公司 全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营 范围	期末实 际出 资额 (万元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	持股 比例 (%)	表决 权比 例(%)	是否合 并报表	少数股东 权益 (万元)	少数股东 权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额
14-1. 上海建锦房地产有限公司("上海建锦")	全资子公司	上海市	房地产开发	5,000.00	房地产开发、经营等	5,000.00		100.00	100.00	是		
14-2. 上海保利建瓴房地产有限公司("上海建瓴")	全资子公司	上海市	房地产开发	5,000.00	房地产开发、经营等	5,000.00		100.00	100.00	是		
14-3. 上海保利建晔房地产有限公司("上海建晔")	全资子公司	上海市	房地产开发	5,000.00	房地产开发、经营等	5,000.00		100.00	100.00	是		
15-1. 保利(重庆)投资实业有限公司("重庆投资")	全资子公司	重庆市	房地产开发	10,000.00	项目投资等	10,000.00		100.00	100.00	是		
15-2. 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	300.00	物业管理等	300.00		100.00	100.00	是		
16-1. 湖南保利房地产开发有限公司("湖南保利")	控股子公司	长沙市	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营等	4,000.00		80.00	80.00	是	3,892.85	
16-2. 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	2,000.00	房地产开发等	1,400.00		70.00	70.00	是	600.00	
17-1. 长沙市保利物业管理有限公司("长沙物业")	控股子公司	长沙市	物业管理	300.00	物业管理等	300.00		100.00	100.00	是		
17-2. 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	2,000.00	房地产开发、经营等	2,000.00		100.00	100.00	是		
18-1. 长沙金利和泰房地产开发有限公司("长沙金利和泰")	控股子公司	长沙市	房地产开发	1,000.00	房地产开发与经营	700.00		70.00	70.00	是	900.17	
18-2. 长沙南湖广场置业有限公司("南湖置业")	控股子公司	长沙市	房地产开发	1,000.00	房地产开发与经营	1,000.00		100.00	100.00	是		

子公司 全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营 范围	期末实 际出 资额 (万元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	持股 比例 (%)	表决 权比 例(%)	是否合 并报表	少数股东 权益 (万元)	少数股东 权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额
19-1. 保利(武汉)房地产开发有限公司(“保利武汉”)	全资子公司	武汉市	房地产开发	10,000.00	房地产开发和商品房销售等	10,132.00		100.00	100.00	是		
19-2. 保利(武汉)物业管理有限公司(“武汉物业”)	控股子公司	武汉市	物业管理	508.00	物业管理等	478.00		94.09	94.09	是	34.00	
19-3. 武汉保利百合房地产开发有限公司(“武汉百合”)	全资子公司	武汉市	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营	5,000.00		100.00	100.00	是		
19-4. 黄冈保利房地产开发有限公司(“黄冈保利”)	全资子公司	武汉市	房地产开发	2,000.00	房地产开发等	2,000.00		100.00	100.00	是		
19-5. 武汉保利五月花房地产开发有限公司(“武汉五月花”)	全资子公司	武汉市	房地产开发	2,000.00	房地产开发等	2,000.00		100.00	100.00	是		
20-1. 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	8,000.00	房地产开发等	4,400.00		55.00	55.00	是	10,378.89	
20-2. 保利(包头)物业管理有限公司(“包头物业”)	全资子公司	包头市	物业管理	20.00	物业管理等	20.00		100.00	100.00	是		
21-1. 恒利(香港)置业有限公司(“恒利置业”)	全资子公司	香港	房地产销售及租赁代理	HKD100	房地产销售及租赁代理业务等	HKD100		100.00	100.00	是		
21-2. 沈阳恒富房地产开发有限公司(“沈阳恒富”)	全资子公司	沈阳市	房地产开发	USD4000	房地产开发与经营	USD4000		100.00	100.00	是		
21-3. 沈阳恒桥投资咨询有限公司(“沈阳恒桥”)	全资子公司	沈阳市	咨询服务	USD1500	咨询服务	USD1500		100.00	100.00	是		
21-4. 沈阳恒湖投资咨询有限公司(“沈阳恒湖”)	全资子公司	沈阳市	咨询服务	USD1500	咨询服务	USD1500		100.00	100.00	是		

子公司 全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营 范围	期末实 际出 资额 (万元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	持股 比例 (%)	表决 权比 例(%)	是否合 并报表	少数股东 权益 (万元)	少数股东 权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额
22. 保利 (长春)物 业管理有 限公司("长 春物业")	控股子公司	长春市	物业管理	50.00	物业管理 等	50.00		100.00	100.00	是		
23. 保利 博高华 (武汉)房 地产股 份有限公 司("保利 博高华")	控股子公司	武汉市	房地产开发	15,000.00	房屋开 发等	10,500.00		70.00	70.00	是	3,440.57	
24. 保利 安信(青 岛)房地 产开发有 限公司("青 岛安信")	控股子公司	青岛市	房地产开发	10,000.00	房屋开 发等	6,400.00		64.00	64.00	是	1,446.09	
25-1. 保 利(成都) 实业有 限公司("保 利成都")	控股子公司	成都市	房地产开发	20,000.00	房地 产开 发经 营	18,000.00		90.00	90.00	是	2,963.53	
25-2. 成 都市新 都区保 利投资 有限公 司("新都 保利")	控股子公司	成都市	房地产开发	5,000.00	房地 产开 发经 营等	5,000.00		100.00	100.00	是		
25-3. 成 都市香 槟房地 产开发 有限公 司("成都 香槟")	控股子公司	成都市	房地产开发	5,000.00	房地 产开 发经 营等	5,000.00		100.00	100.00	是		
25-4. 保 利(成 都)房地 产开发 有限公 司("成都 房地产")	控股子公司	成都市	房地产开发	20,000.00	房地 产开 发经 营	20,000.00		100.00	100.00	是		
26. 保利 (西安)房 地产开 发有限 公司("保 利西安")	控股子公司	西安市	房地产开发	100.00	房地 产开 发经 营、物 业管 理等	70.00		70.00	70.00	是	-40.35	
27-1. 上 海保利 建霖房 地产有 限公司 ("上海 建霖")	全资子公司	上海市	房地产开发	10,000.00	房屋开 发经营 等	10,000.00		100.00	100.00	是		
27-2. 上 海保利 建锟房 地产有 限公司 ("上海 建锟")	全资子公司	上海市	房地产开发	10,000.00	房地 产开 发、经 营等	10,000.00		100.00	100.00	是		
28. 长春 广田房 地产开 发有限 公司("长 春广田")	全资子公司	长春市	房地产开发	5,000.00	房地 产开 发经 营	5,000.00		100.00	100.00	是		
29-1. 浙 江保利 房地 产开 发有	全资子公司	杭州市	房地产开发	10,000.00	房地 产开 发经 营	10,000.00		100.00	100.00	是		

子公司 全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营 范围	期末实 际出 资额 (万元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	持股 比例 (%)	表决 权比 例(%)	是否合 并报表	少数股东 权益 (万元)	少数股东 权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额
限 公 司 ("浙江保 利")												
29-2. 浙 江 保 利 建 屹 房 地 产 发 展 有 限 公 司("杭 州建屹")	全资子公司	杭州市	房地产开发	10,000.00	房地 产开 发经 营	10,000.00		100.00	100.00	是		
30-1. 保 利 (天 津) 房 地 产 开 发 有 限 公 司("天 津保利")	全资子公司	天津市	房地产开发	20,000.00	房地 产开 发等	20,000.00		100.00	100.00	是		
30-2. 天 津 保 利 香 槟 房 地 产 开 发 有 限 公 司("天 津香槟")	全资子公司	天津市	房地产开发	10,000.00	房地 产开 发经 营等	10,000.00		100.00	100.00	是		
31. 天 津 保 利 昆 仑 房 地 产 开 发 有 限 公 司("天 津昆仑")	全资子公司	天津市	房地产开发	10,000.00	房地 产开 发经 营等	10,000.00		100.00	100.00	是		
32-1. 保 利 (青 岛) 实 业 有 限 公 司("保 利青 岛")	全资子公司	青岛市	房地产开发	10,000.00	房地 产开 发、物 业管 理等	10,000.00		100.00	100.00	是		
32-2. 青 岛 保 利 舒 斯 贝 尔 置 业 有 限 公 司("青 岛舒 斯 贝 尔")	控股子公司	青岛市	房地产开发	1,000.00	房地 产开 发经 营等	700.00		70.00	70.00	是	300.00	
33-1. 保 利(阳江) 房 地 产 开 发 有 限 公 司 ("阳江 保利")	全资子公司	阳江市	房地产开发	6,000.00	房地 产开 发经 营等	6,000.00		100.00	100.00	是		
33-2. 广 东 保 利 南 海 一 号 文 化 实 业 有 限 公 司 ("南海 一号")	控股子公司	阳江市	文化展览	6,666.00	旅游 服 务、博 物 馆经 营等	2,000.00		75.01	75.01	是	-8.30	
34. 保 利 (长 春) 恒 富 房 地 产 开 发 有 限 公 司("长 春恒富")	全资子公司	长春市	房地产开发	5,000.00	房地 产开 发与 经营等	5,000.00		100.00	100.00	是		
35. 成 都 市 保 蓉 房 地 产 开 发 有 限 公 司 ("成 都保蓉")	控股子公司	成都市	房地产开发	5,000.00	房地 产开 发与 经营等	2,550.00		51.00	51.00	是	2,411.92	
36. 广 州 市 葛 洲 投 资 管 理 有 限 公 司	控股子公司	广州市	房地产开发	10,000.00	房地 产开 发与 经营等	8,000.00		80.00	80.00	是	1,994.16	

子公司 全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营 范围	期末实 际出 资额 (万元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	持股 比例 (%)	表决 权比 例(%)	是否合 并报表	少数股东 权益 (万元)	少数股东 权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额
公 司 ("琶洲 投资")												
37. 保 利 江 苏 房 地 产 发 展 有 限 公 司 ("保 利 江 苏")	全资子公司	南京市	房地产开发	10,000.00	房地 产 开 发 与 经 营 等	10,000.00		100.00	100.00	是		
38-1. 保 利 (大 连) 房 地 产 开 发 有 限 公 司 ("保 利 大 连")	全资子公司	大连市	房地产开发	10,000.00	房地 产 开 发 与 经 营 等	10,000.00		100.00	100.00	是		
38-2. 大 连 滨 港 房 地 产 开 发 有 限 公 司 ("大 连 滨 港")	全资子公司	大连市	房地产开发	10,000.00	房地 产 开 发 与 经 营 等	10,000.00		100.00	100.00	是		
39. 江 苏 保 利 宁 远 房 地 产 开 发 有 限 公 司 (江 苏 宁 远)	全资子公司	南京市	房地产开发	5,000.00	房地 产 开 发 与 经 营 等	5,000.00		100.00	100.00	是		

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司 类型	注册地	业务 性质	注册资本 (万元)	经营 范围	期末实际出 资额 (万元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	持股 比例 (%)	表决 权比 例(%)	是否合 并报表	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
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	6,000.00	高尔 夫球 场等	5,075.10		100.00	100.00	是		

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务 性质	注册资本 (万元)	经营 范围	期末实际出 资额 (万元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	持股 比例 (%)	表决 权比 例(%)	是否合 并报表	少数股东 权益 (万元)	少数股东 权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额
1. 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	800.00	房地 产 经 营、 销售等	800.00		100.00	100.00	是		
2. 广州保利地 产代理有限公司 ("保 利代理")	全资子 公司	广州市	房 产 销 售 代 理	1,000.00	房地 产 代 理 的 房地 产 中 介 服 务	1,234.79		100.00	100.00	是		
3. 广州保利数 码科技有限公司 ("保 利数码")	全资子 公司	广州市	小 区 智 能	800.00	安 装 小 区 智 能 化 系 统 等	850.00		100.00	100.00	是		
4. 广州富利建 筑工程有限公司 ("富 利建安")	全资子 公司	广州市	土 木 工 程 建 筑	10,000.00	土 木 工 程 建 筑、 建筑 设计 等	13,313.73		100.00	100.00	是		
5. 广州市佳利 装饰工程有限公司 ("佳 利装饰")	全资子 公司	广州市	装 饰、 设 计	2,400.00	室 内 装 修、 装 饰 设 计 等	3,593.57		100.00	100.00	是		
6. 丹东保利天 赐房地产开发有限公司 ("丹 东保利")	控股子 公司	丹东市	房 地 产 开 发	10,000.00	房 地 产 开 发、 商 品 房 销 售 等	5,100.00		51.00	51.00	是	4,300.26	
7. 北京源鑫房 地产开发有限公司 ("北 京源鑫")	全资子 公司	北京市	房 地 产 开 发	2,000.00	房 地 产 开 发 与 经 营	2,000.00		100.00	100.00	是		
8. 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	3,000.00	房 地 产 开 发 等	2,550.00		85.00	85.00	是	2,625.01	
9. 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	2,000.00	房 地 产 开 发 经 营 等	1,800.00		90.00	90.00	是	659.65	
10. 上海城乾房 地产开发有限公司 ("上 海城乾")	全资子 公司	上海市	房 地 产 开 发	22,500.00	房 地 产 开 发 与 经 营	22,500.00		100.00	100.00	是		

子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务 性质	注册资本 (万元)	经营范围	期末实际出 资额(万元)	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	持股比 例(%)	表决权 比例(%)	是否 合并 报表	少数股东权 益(万元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额
11.重庆盛创鑫浩房 地产开发有限责任 公司(“重庆盛创”)	全资子 公司	重庆市	房地 产开 发	2,000.00	房屋开发等	2,000.00		100.00	100.00	是		
12.广州怡顺房地 产开发有限公司(“广州 怡顺”)	全资子 公司	广州市	房地 产开 发	USD5,176	房屋开发等	USD5,176		100.00	100.00	是		
13.江西金通泰置 业有限公司(“江西金 通泰”)	控股子 公司	南昌市	房地 产开 发	3,000.00	房地产开发 经营、物业管 理等	2,250.00		75.00	75.00	是	684.38	
14.长春市轻轨六 合房地产开发有限公司 (“长春六合”)	控股子 公司	长春市	房地 产开 发	10,000.00	房地产开发 经营	8,000.00		80.00	80.00	是	5,193.40	
15.保利(成都)石 象湖旅游发展有限 公司(“成都石象湖”)	控股子 公司	成都市	房地 产开 发	10,000.00	房地产开发 经营	10,000.00		100.00	100.00	是		
16.南昌铭雅欧洲 城实业有限公司(“南昌 铭雅”)	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	60.00	是	16,712.67	
17-1.南昌保利物 业管理有限公司(“南昌 物业”)	控股子 公司	南昌市	物业 管理	121.33	物业管理	121.33		100.00	100.00	是		
17-2.南昌雅高实 业有限公司(“南昌雅 高”)	控股子 公司	南昌市	体育 场馆 管理	60.68	体育场馆及 健身活动中 心管理	60.68		100.00	100.00	是		
18.沈阳广田房地 产开发有限公司(“沈阳 广田”)	全资子 公司	沈阳市	房地 产开 发	1,000.00	房地产开发 经营	1,000.00		100.00	100.00	是		
19.广州天利房地 产开发有限公司(“广州 天利”)	控股子 公司	广州市	房地 产开 发	11,000.16	房地产开发 经营	11,071.08		51.00	51.00	是	12,597.89	
20.广州金地房地 产开发有限公司(“广州 金地”)	全资子 公司	广州市	房地 产开 发	1,000.00	房地产开发 经营等	3,993.97		100.00	100.00	是		
21.青岛西海岸房 地产开发有限公司(“青岛 西海岸”)	全资子 公司	青岛市	房地 产开 发	1,000.00	房地产开发 、物业管理等	1,000.00		100.00	100.00	是		
22.广州市保利锦 汉展览有限公司(“保利 锦汉”)	控股子 公司	广州市	展览 服务	320.00	展览服务、场 地出租等	163.20		51.00	51.00	是	4,675.21	
23.广东省重工建 筑设计院有限公司(“重 工设计院”)	控股子 公司	广州市	建 筑 工程	1,145.40	建筑 工程 设 计等	1,056.78		60.00	60.00	是	364.62	
24.广州金诺房地 产开发有限公司(“广州 金诺”)	控股子 公司	广州市	房 地 产 开 发	1,500.00	房地产开发	900.00		60.00	60.00	是	595.63	

2. 合并范围发生变更的说明

(1) 本公司拥有其半数或半数以下表决权的纳入合并范围内的子公司

公司名称	表决权比例	纳入合并范围的原因
沈阳盛华	50%	注

注：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，公司对其拥有实际控制权，因而纳入公司财务报表合并范围。

(2) 纳入合并范围的其他主体

公司名称	表决权比例	纳入合并范围的原因
广州保利紫薇花园项目	50%	注 1
广州保利康桥项目	51%	注 2

注 1:根据 2005 年 2 月公司和广州市地下铁道总公司(以下简称“广州地铁”)签订的合作协议,广州地铁以土地使用权作价 6,500 万元作为其在合作项目的投入,本公司投入 6,500 万元作为合作项目的启动资金,项目所需后续资金由本公司融资投入,融资成本计入项目开发成本。项目部独立核算,项目产生的所有收益均按双方各占 50%的比例分成。该项目由本公司负责开发和销售,项目理由本公司委派,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。

注 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”)签订的合作协议,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，因而纳入财务报表合并范围。

(3) 本公司拥有半数以上表决权但未纳入合并范围的被投资单位

无

3. 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司

名 称	期末净资产	本期净利润
佛山酒店	-8,898.01	-1,008,898.01
佛山保利	19,990,122.39	-9,877.61
佛山物业	500,000.00	
世贸物业	541,892.35	-458,107.65
沈阳溪湖	50,097,436.63	97,436.63
北京保利兴	9,991,192.90	-8,807.10
上海建晔	50,000,000.00	
黄冈保利	19,999,942.50	-57.50
武汉五月花	20,000,000.00	
沈阳恒桥	102,450,000.00	
沈阳恒湖	102,450,000.00	
成都香槟	50,000,000.00	
成都房地产	200,040,372.69	40,372.69
成都保蓉	49,222,800.67	-777,199.33
长春广田	49,986,793.71	-13,206.29
杭州建屹	99,900,615.76	-99,384.24
天津香槟	99,179,725.34	-820,274.66
天津昆仑	98,991,362.54	-1,008,637.46
青岛舒斯贝尔	10,000,000.00	
青岛西海	9,992,460.38	-7,539.62
琶洲投资	99,708,007.05	-291,992.95
保利江苏	98,181,468.14	-1,818,531.86
江苏宁远	49,808,508.05	-191,491.95
重工建筑	15,945,744.42	2,241,780.22
广州金诺	14,890,858.86	1,915.88
上海建锟	100,037,382.76	37,382.76
南湖置业	9,984,298.51	-15,701.49
保利大连	100,000,000.00	
大连滨港	100,000,000.00	

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司

名 称	期末净资产	期初至处置日净利润
广州市兴合信息咨询有限公司 (“兴合信息”) (注 1)	142,972,710.41	317,598.69
广州盛隆商务服务有限公司 (“盛隆商务”) (注 1)	32,591,424.53	7,804.87
上海保利圣湖置业发展有限公司 (“圣湖置业”) (注 1)	48,633,578.89	781,468.27
广州德利建设监理有限公司 (注 1)	998,105.80	
武汉庙山腾飞物业发展有限公司 (注 2)	30,000,000.00	

注 1: 保利广州子公司兴合信息, 保利会展子公司盛隆商务、上海保利子公司圣湖置业、广州德利建设监理有限公司本期已办理注销。

注 2: 武汉庙山腾飞物业发展有限公司 (以下简称“武汉庙山”), 原因为: 根据相关股权转让协议, 保利武汉和武汉物业于 2009 年 1 月将其持有的股权对外转让。2009 年 1 月起, 武汉庙山不再纳入公司的财务报表合并范围。

4. 本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

子公司	出售日	损益确认方法
武汉庙山腾飞物业发展有限公司	2009 年 1 月	出售过程未发生损益

5. 境外子公司主要报表项目的折算汇率

对本期子公司恒利(香港)置业有限公司外币报表进行折算。对于资产负债表中的资产和负债项目, 采用资产负债表日的即期汇率 0.8805 折算, 所有者权益项目除“未分配利润”项目外, 其他项目采用发生时的汇率折算。利润表中的收入和费用项目, 采用与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。

五、合并财务报表重要项目注释

1. 货币资金

项 目	年末余额			年初余额		
	原币金额	折算汇率	折合人民币金额	原币金额	折算汇率	折合人民币金额
现金	6,396,827.91		6,396,827.91	4,506,167.63		4,506,167.63
银行存款			14,994,675,961.86			5,463,434,123.84
其中:RMB	14,728,161,763.68		14,728,161,763.68	5,426,552,206.35		5,426,552,206.35
HKD	68,342,990.90	0.8805	60,176,003.49	862,981.76	0.8819	761,063.62
USD	30,218,534.12	6.8282	206,338,194.69	5,284,998.96	6.8346	36,120,853.87
其他货币资金			226,839,177.44	1,820,233.89		1,820,233.89
其中:RMB	225,842,865.44		225,842,865.44			
USD	145,911.37	6.8282	996,312.00			
合 计			15,227,911,967.21			5,469,760,525.36

注:其他货币资金主要是保证金、信用卡存款等。

2. 交易性金融资产

项 目	期末公允价值	年初公允价值
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本期损益的金融资产		721,353.60
4. 衍生金融资产		
5. 其他		
合 计		721,353.60

3. 应收票据

项 目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	5,000,000.00	
商业承兑汇票		
合 计	5,000,000.00	

4. 应收账款

(1) 应收账款按种类列示如下:

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	计提 比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)
单项金额重大的应收账款	150,570,332.93	30.63	7,528,516.65	5				
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	0.69	1,500,000.00	100
其他不重大应收账款	341,059,741.51	69.37	17,052,987.07	5	216,364,328.63	99.31	10,818,216.43	5
合 计	491,630,074.44	100.00	24,581,503.72	5	217,864,328.63	100.00	12,318,216.43	

(2) 应收账款账龄分析:

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	
		(%)			(%)	
1 年以内	428,225,742.01	87.10	21,411,287.10	181,631,287.23	83.37	9,081,564.36
1 至 2 年	62,269,486.14	12.67	3,113,474.31	34,688,821.40	15.92	1,734,441.07
2 至 3 年	1,134,846.29	0.23	56,742.31	44,220.00	0.02	2,211.00
3 至 5 年				1,500,000.00	0.69	1,500,000.00
5 年以上						
合 计	491,630,074.44	100	24,581,503.72	217,864,328.63	100	12,318,216.43

(3) 应收账款坏账准备变动情况：.

项 目	年初余额	本期计提	本期减少			期末余额
			转回数	转销数	合计	
应收账款坏账准备	12,318,216.43	13,763,287.29		1,500,000.00	1,500,000.00	24,581,503.72

注：本期核销坏账准备 1,500,000.00 元，系原已全额计提坏账准备，由于账龄较长，预计无法收回，本期将其核销。

(4) 应收账款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
招商银行股份有限公司 广州分行	客户	76,550,000.00	1 年以内	15.57
广东荣盛实业投资有限公司	客户	48,353,324.16	1 年以内	9.84
杨宗霖、王兰梅	客户	8,746,757.00	1 年以内	1.78
徐孝尘	客户	8,712,504.00	1 年以内	1.77
黎彪	客户	8,207,747.77	1 年以内	1.67
合 计	——	150,570,332.93	——	30.63

(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欠款情况。

5. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示如下：

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	9,002,570,581.68	73.58	4,132,515,860.08	59.29
1 至 2 年	1,724,365,680.81	14.09	1,934,978,276.59	27.76
2 至 3 年	1,211,771,900.15	9.91	871,528,890.92	12.51
3 年以上	296,286,381.84	2.42	30,406,963.80	0.44
合 计	12,234,994,544.48	100.00	6,969,429,991.39	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占预付账款总额的比例(%)
天津盛世鑫和置业有限公司	关联方	1,957,707,904.00	1 年以内	16.00
盘古氏投资公司	无关联	828,364,309.00	1-2 年	6.77
广州增城市财政局	无关联	820,000,000.00	1 年以内	6.71
北京海开房地产开发有限公司	无关联	782,200,683.11	1-3 年	6.39
广州市富景房地产开发有限公司	无关联	445,474,409.90	2-3 年	3.64
合 计		4,833,747,306.01		39.51

(3) 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欠款情况。

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	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大的其他应收款								
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其他应收款								
其他不重大其他应收款	495,038,376.14	100.00	24,751,918.81	5	389,644,613.31	100.00	19,482,230.67	5
合 计	495,038,376.14	100.00	24,751,918.81	5	389,644,613.31	100.00	19,482,230.67	5

(2) 其他应收款账龄分析:

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 (%)	
1 年以内	241,625,706.00	48.81	12,081,285.30	179,427,812.70	46.05	8,971,390.64
1 至 2 年	139,386,488.57	28.16	6,969,324.43	151,656,128.40	38.92	7,582,806.42
2 至 3 年	60,373,811.06	12.20	3,018,690.55	10,804,050.42	2.77	540,202.52
3 至 5 年	53,652,370.51	10.83	2,682,618.53	47,756,621.79	12.26	2,387,831.09
5 年以上		-				
合 计	495,038,376.14	100	24,751,918.81	389,644,613.31	100	19,482,230.67

(3) 其他应收款坏账准备变动情况:

项 目	年初余额	本期计提	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	19,482,230.67	5,269,688.14				24,751,918.81

(4) 本报告期其他应收款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况:

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
天津市国土资源和房屋管理局武清区国土资源分局	无关联	50,000,000.00	1 年以内	10.10
江西溢澜实业有限公司	无关联	24,130,000.00	1 年以内	4.87
上海庄行城镇建设发展有限公司	无关联	20,000,000.00	3 年以上	4.04
广州市市政集团有限公司	无关联	20,000,000.00	2-3 年	4.04
江西天香大市场有限公司	无关联	13,600,000.00	2-3 年	2.75
合 计	——	127,730,000.00		25.80

7. 存货

(1) 按存货种类分项列示如下：

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	74,717,716.01		74,717,716.01	21,379,079.33		21,379,079.33
开发成本	56,144,095,892.76		56,144,095,892.76	36,695,248,602.41	293,096,585.56	36,402,152,016.85
开发产品	3,885,782,399.88	6,329,938.34	3,879,452,461.54	3,778,329,921.06	6,329,938.34	3,771,999,982.72
低值易耗品	653,631.98		653,631.98	87,403.42		87,403.42
合 计	60,105,249,640.63	6,329,938.34	60,098,919,702.29	40,495,045,006.22	299,426,523.90	40,195,618,482.32

(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	4,806,573.34		520,369.85	4,286,203.49
广州保利红棉花园	2001.12	5,605,235.54		2,809,298.20	2,795,937.34
广州保利大厦	2005.04	4,198,701.19	770,261.27		4,968,962.46
广州保利花园一期	2004.02	904,515.32	623,201.29	1,527,716.61	
广州保利花园二期	2006.12	38,325,760.20		14,721,208.60	23,604,551.60
广州保利白云山庄	2002.12	4,102,923.30		134,134.44	3,968,788.86
广州保利百合花园	2005.04	3,959,410.78	118,252.86	1,445,499.17	2,632,164.47
广州保利百合花园二期	2007.04	15,979,068.06	11,579.37	1,044,930.67	14,945,716.76
广州香槟花园	2005.11	12,312,930.39		7,558,305.24	4,754,625.15
广州保利香雪山	2010.12	296,142,060.72	436,222,388.65	716,373,004.86	15,991,444.51
广州保利西子湾	2010.03	15,191,158.56	485,713,384.57	450,672,956.14	50,231,586.99
广州保利海棠花园	2006.06	1,820,387.56		321,244.86	1,499,142.70
广州保利国际广场	2007.03	819,344,856.40		92,933,332.25	726,411,524.15
广州保利林海山庄	2009.12	44,053,390.78	147,198,866.52	183,504,801.30	7,747,456.00
广州保利中心	2010.03		460,728,012.52	376,567,722.87	84,160,289.65
广州保利林语山庄	2009.12	230,553,142.80	234,221,442.88	422,807,048.25	41,967,537.43
广州保利麓苑	2007.09	89,138,170.65		27,224,115.86	61,914,054.79
广州保利紫薇花园	2010.12	2,438,877.12	2,982,360.92	2,982,360.92	2,438,877.12
广州保利心语花园	2010.06	37,537,642.90	355,293,271.07	358,684,960.15	34,145,953.82
广州保利康桥	2008.12	125,083,118.48	90,044,295.62	87,040,340.24	128,087,073.86
南海保利水城	2010.06	43,601,895.16	308,196,719.54	212,431,807.39	139,366,807.31
南海保利花园	2011.06	148,505,407.08	738,974,553.77	857,360,635.90	30,119,324.95
沈阳保利花园	2011.06	157,350,019.62	299,394,098.65	375,489,678.33	81,254,439.94
沈阳海棠花园	2007.07	13,087,958.12		3,666,229.84	9,421,728.28
沈阳保利上林湾	2011.12	587,999,497.79		343,481,580.46	244,517,917.33
北京保利欣苑	2005.07	5,479,211.20			5,479,211.20

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京蔷薇花园	2008.12	28,387,759.67		17,871,760.22	10,515,999.45
北京保利香槟花园	2009.12	239,819,393.28		225,923,493.66	13,895,899.62
北京保利西山林语	2011.12	77,310,200.00	1,324,877,546.12	990,680,578.11	411,507,168.01
北京保利百合花园	2010.03		1,546,201,467.73	1,494,841,579.41	51,359,888.32
武汉保利花园	2008.07	25,741,387.71		18,671,759.37	7,069,628.34
武汉保利十二橡树庄园	2011.06	4,301,571.20	194,852,952.23	194,852,952.23	4,301,571.20
武汉保利心语花园	2011.06	86,605,340.35	1,024,937,475.47	602,018,932.99	509,523,882.83
长沙今乐园	2002.12	5,034,308.13		347,190.90	4,687,117.23
长沙保利苑	2002.01	239,095.71		42,996.00	196,099.71
湖南文化大厦	2004.01	5,082,958.50	3,162,625.72	7,668,323.34	577,260.88
长沙保利花园一期	2010.03	115,983,290.93	61,251,893.00	155,682,136.89	21,553,047.04
长沙保利闽峰云墅	2011.06	54,026,742.52	267,872,989.45	182,558,622.13	139,341,109.84
上海保利香槟苑	2013.12	41,001,243.14		1,981,177.95	39,020,065.19
上海十二橡树庄园	2008.12	14,535,518.68		8,229,642.67	6,305,876.01
上海保利西子湾	2010.03	12,031,237.50	936,032,038.41	940,695,267.46	7,368,008.45
上海保利海上五月花	2011.06	225,650,196.63	992,954,918.69	1,213,529,344.68	5,075,770.64
重庆保利国际高尔夫花园	2011.06	10,076,851.05	468,658,979.80	457,369,169.25	21,366,661.60
重庆保利香槟花园	2011.12		459,491,835.60	7,781,907.70	451,709,927.90
重庆国宾上院	2010.03		102,911,106.00	46,674,607.50	56,236,498.50
包头保利百合花园	2012.12	732,151.74			732,151.74
包头保利花园	2012.06	7,976,939.56	378,339,189.13	378,339,189.13	7,976,939.56
南昌保利国际高尔夫花园	2011.06	116,271,821.70	361,677,179.72	332,890,198.14	145,058,803.28
长春保利罗兰香谷	2011.06		1,012,257,699.30	924,034,506.77	88,223,192.53
成都保利公园 198 一期	2010.12		525,066,990.86	517,678,761.71	7,388,229.15
天津保利上河雅颂	2011.12		468,640,749.69	396,921,411.78	71,719,337.91
沈阳保利心语花园	2012.12		157,487,915.20	81,126,970.41	76,360,944.79
合 计		3,778,329,921.06	13,847,168,241.62	13,739,715,762.80	3,885,782,399.88

(3) 开发成本

编号	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	广州保利中心	2006 年 7 月	2010 年 3 月	71,200.00	499,362,868.32	159,297,947.95	460,728,012.52	197,932,803.75
2	广州保利林海山庄	2006 年 1 月	2009 年 12 月	91,328.00		147,198,866.52	147,198,866.52	
3	广州保利香雪山	2007 年 2 月	2010 年 12 月	204,566.00	971,296,251.23	90,841,348.28	456,552,388.65	605,585,210.86
4	广州保利西子湾	2007 年 5 月	2010 年 3 月	96,416.00	487,003,117.37	10,921,017.20	485,713,384.57	12,210,750.00
5	广州保利公馆 2010	2008 年 2 月	2011 年 6 月	77,300.00	480,236,554.42	104,817,912.92		585,054,467.34
6	广州保利西海岸	2009 年 9 月	2013 年 12 月	701,895.00	2,991,467,300.10	782,882,789.84		3,774,350,089.94
7	广州保利好望角	2010 年 4 月	2011 年 12 月	22,671.00	61,082,091.01	59,123,196.72		120,205,287.73
8	广州保利金沙洲 B3702A09 地块	2010 年 4 月	2012 年 12 月	151,744.00		400,447,557.73		400,447,557.73

编号	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
9	广州科学城 J2-1 地块				15,941,159.39	6,289,525.00		22,230,684.39
10	广州保利林语山庄	2004 年 8 月	2009 年 12 月	141,617.00		234,221,442.88	234,221,442.88	
11	广州保利世贸中心	2006 年 12 月	2012 年 12 月	390,549.00	2,469,121,384.82	343,496,352.50	427,376,276.57	2,385,241,460.75
12	广州保利心语花园	2005 年 10 月	2010 年 6 月	106,684.00	124,975,765.30	233,513,481.06	355,293,271.07	3,195,975.29
13	广州保利威座	2007 年 12 月	2011 年 12 月	102,345.00	151,031,959.55	171,742,257.51		322,774,217.06
14	广州保利中环广场	2006 年 10 月	2010 年 12 月	164,548.00	596,860,476.45	375,293,213.03		972,153,689.48
15	广州保利中宇广场	2008 年 5 月	2011 年 6 月	46,306.00	180,362,848.09	69,945,355.03		250,308,203.12
16	广州保利克洛维广场(原 A4 项目)	2009 年 9 月	2012 年 12 月	78,049.00	508,330,567.00	44,720,414.62		553,050,981.62
17	广州保利康桥	2006 年 1 月	2008 年 12 月	39,018.00	75,105,302.88	14,938,992.74	90,044,295.62	
18	广州保利昌岗中路项目			37,600.00	201,002,691.00	20,093,492.52		221,096,183.52
19	广州增城保利公馆	2008 年 7 月	2011 年 6 月	36,979.00	143,943,189.32	54,807,491.20		198,750,680.52
20	广州保利紫薇花园	2006 年 4 月	2010 年 12 月	52,294.00	135,683,997.68	72,431,478.96	2,982,360.92	205,133,115.72
21	广州保利东站项目	2010 年 4 月	2012 年 6 月	72,350.00		270,719,101.71		270,719,101.71
22	广州保利琶洲村项目	2010 年 9 月	2015 年 12 月	1,148,872.00		1,250,475,641.78		1,250,475,641.78
23	顺德保利合园	2008 年 4 月	2011 年 6 月	80,767.00	308,551,951.94	177,424,378.05		485,976,329.99
24	南海保利水城	2006 年 1 月	2010 年 6 月	254,379.00	721,342,250.90	683,292,580.47	930,734,788.58	473,900,042.79
25	南海保利花园	2007 年 1 月	2011 年 6 月	278,632.00	1,321,380,276.91	673,691,938.80	738,974,553.77	1,256,097,661.94
26	佛山保利东语花园	2010 年 5 月	2012 年 6 月	154,169.00		580,863,699.36		580,863,699.36
27	佛山保利张槎项目	2010 年 5 月	2012 年 6 月	161,904.00		200,500,247.00		200,500,247.00
28	佛山保利外滩一号	2010 年 5 月	2013 年 12 月	211,317.00		1,133,000,085.00		1,133,000,085.00
29	佛山保利东平新城一期项目	2010 年 7 月	2015 年 12 月	454,841.77		408,544,424.59		408,544,424.59
30	佛山保利东平新城二期项目	2010 年 7 月	2015 年 12 月	408,460.40		260,151,939.41		260,151,939.41
31	南海保利星座	2008 年 4 月	2010 年 12 月	55,702.00	335,841,060.26	138,848,150.68		474,689,210.94
32	广州保利中辰广场	2008 年 7 月	2011 年 12 月	55,086.00	359,859,336.40	24,302,880.82		384,162,217.22
33	沈阳保利花园	2004 年 3 月	2011 年 6 月	262,250.00	503,777,404.53	281,589,901.05	299,394,098.65	485,973,206.93
34	沈阳保利百合花园	2006 年 6 月	2010 年 3 月	89,156.00	328,154,753.39	36,276,795.87	260,907,775.36	103,523,773.90
35	沈阳保利上林湾	2007 年 5 月	2011 年 12 月	193,647.00	4,058,265.00	116,416,674.40		120,474,939.40
36	沈阳保利文大路项目	2010 年 5 月	2015 年 6 月	270,239.00		453,732,980.00		453,732,980.00
37	丹东保利锦江林语	2009 年 4 月	2013 年 12 月	141,375.00	71,649,595.83	47,861,600.69		119,511,196.52
38	沈阳保利心语花园	2008 年 6 月	2012 年 12 月	221,019.00	548,903,888.65	337,230,373.78	157,487,915.20	728,646,347.23
39	沈阳保利十二橡树庄园	2009 年 5 月	2011 年 6 月	55,425.00	159,990,138.84	64,155,165.84		224,145,304.68
40	包头保利花园	2006 年 6 月	2012 年 6 月	267,591.00	561,148,545.52	381,015,774.37	378,339,189.13	563,825,130.76
41	包头保利百合花园	2006 年 10 月	2012 年 12 月	47,937.00	3,571,085.38	12,871,521.09		16,442,606.47
42	包头南海公园	2010 年 9 月	2014 年 12 月	93,730.00	195,436,149.61	140,105,685.94		335,541,835.55
43	包头保利拉菲公馆	2009 年 9 月	2012 年 6 月	172,120.00	434,099,308.20	72,304,122.77		506,403,430.97
44	北京保利垄上别墅	2005 年 7 月	2011 年 6 月	183,175.00	262,341,439.49	52,822,925.85	1,095,584.01	314,068,781.33
45	北京蔷薇花园	2005 年 11 月	2010 年 3 月	41,500.00	9,966,512.16	27,240,321.58		37,206,833.74
46	北京保利百合花园	2008 年 1 月	2010 年 3 月	172,661.00	1,284,785,387.05	303,624,258.83	1,546,201,467.73	42,208,178.15
47	北京保利西山林语	2007 年 4 月	2011 年 12 月	844,382.00	467,364,079.58	1,214,473,829.31	1,324,877,546.12	356,960,362.77

编号	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
48	北京保利香槟花园	2007 年 4 月	2009 年 12 月	45,182.00	15,668,481.86	0.00	15,668,481.86	0.00
49	北京保利嘉园	2007 年 12 月	2010 年 12 月	183,298.00	1,097,628,701.36	459,618,106.71		1,557,246,808.07
50	北京保利大兴	2009 年 4 月	2012 年 12 月	262,338.00		1,682,423,333.50		1,682,423,333.50
51	北京保利云水名苑	2009 年 12 月	2012 年 12 月	117,089.00	160,085,240.53	80,603,794.98		240,689,035.51
52	上海保利香槟苑	2004 年 12 月	2013 年 12 月	110,521.00	222,283,553.64	12,178,315.31		234,461,868.95
53	上海保利海上五月花	2007 年 4 月	2011 年 6 月	201,491.00	476,113,012.82	520,092,117.65	992,954,918.69	3,250,211.78
54	上海保利西子湾	2008 年 2 月	2010 年 3 月	221,703.00	539,362,550.55	621,515,805.53	936,032,038.41	224,846,317.67
55	上海保利嘉戛路项目	2010 年 6 月	2012 年 12 月	89,146.00		79,079,479.00		79,079,479.00
56	上海保利林语溪	2008 年 9 月	2011 年 6 月	158,911.00	830,740,845.07	230,905,872.99		1,061,646,718.06
57	武汉保利十二橡树庄园	2006 年 10 月	2011 年 6 月	98,245.00	379,445,341.04	187,820,026.43	194,852,952.23	372,412,415.24
58	武汉保利心语花园	2007 年 1 月	2011 年 6 月	282,217.00	1,286,621,902.86	364,589,020.60	1,024,937,475.47	626,273,447.99
59	武汉海上五月花	2010 年 5 月	2012 年 6 月	117,000.00	220,010,000.00	127,423,034.26		347,433,034.26
60	武汉保利图兰朵项目	2009 年 9 月	2012 年 12 月	138,126.00		654,192,516.38		654,192,516.38
61	武汉保利海寓					60,254,861.14		60,254,861.14
62	武汉保利圆梦花园	2008 年 4 月	2015 年 12 月	488,777.00	543,179,338.40	113,729,897.18		656,909,235.58
63	湖南保利洞庭东岸	2007 年 9 月	2011 年 6 月	39,759.00	294,885,695.55	84,808,338.60	189,773,879.36	189,920,154.79
64	长沙保利花园一期	2007 年 5 月	2010 年 3 月	26,451.00	28,269,519.44	63,566,432.30	61,251,893.00	30,584,058.74
65	长沙保利麓谷林语	2009 年 3 月	2012 年 12 月	427,732.00	862,534,010.85	300,879,742.61		1,163,413,753.46
66	长沙保利润峰云墅	2006 年 6 月	2011 年 6 月	79,729.00	220,365,003.42	119,955,783.32	267,872,989.45	72,447,797.29
67	长沙保利花园二期	2009 年 7 月	2012 年 12 月	84,306.00	221,390,968.36	64,240,406.03		285,631,374.39
68	长沙保利南湖项目	2010 年 9 月	2013 年 12 月	380,432.00		918,272,694.00		918,272,694.00
69	重庆保利国际高尔夫花园	2004 年 8 月	2011 年 6 月	322,117.00	614,942,034.98	564,668,977.71	468,658,979.80	710,952,032.89
70	重庆保利香槟花园	2005 年 4 月	2011 年 12 月	164,768.00	310,148,777.55	179,283,007.71	459,491,835.60	29,939,949.66
71	重庆保利心语	2009 年 7 月	2011 年 12 月	75,098.00	164,024,518.35	94,303,136.45		258,327,654.80
72	重庆保利康桥	2009 年 7 月	2011 年 12 月	55,884.00	129,420,740.60	72,500,666.10		201,921,406.70
73	重庆国宾上院	2007 年 6 月	2010 年 3 月		19,565,937.53	93,422,019.52	102,911,106.00	10,076,851.05
74	重庆保利椰岛花园(原金岛花园)	2009 年 10 月	2011 年 3 月	18,055.00	72,592,169.38	69,343.36		72,661,512.74
75	重庆保利洪恩寺项目	2010 年 5 月	2013 年 12 月	693,634.00		2,938,392,506.80		2,938,392,506.80
76	重庆保利通用厂项目	2010 年 8 月	2012 年 12 月	367,425.00		250,567,450.00		250,567,450.00
77	重庆保利大渡口项目	2010 年 8 月	2012 年 6 月	47,659.00		198,141,349.00		198,141,349.00
78	重庆保利港湾国际	2010 年 8 月	2012 年 6 月	133,335.00		593,046,644.76		593,046,644.76
79	长春保利罗兰香谷	2007 年 8 月	2011 年 6 月	205,137.00	716,950,997.62	511,665,960.11	1,012,257,699.30	216,359,258.43
80	南昌保利国际高尔夫花园		2011 年 6 月	204,478.00	643,138,340.29	84,586,472.69	361,677,179.72	366,047,633.26
81	成都石像湖项目	2010 年 8 月	2013 年 12 月	668,400.00	110,090,699.97	53,890,557.60		163,981,257.57
82	成都保利心语花园	2010 年 4 月	2013 年 12 月	484,930.00		186,459,370.00		186,459,370.00
83	成都保利香槟花园	2010 年 5 月	2012 年 12 月	90,017.00		141,251,613.00		141,251,613.00
84	成都保利花园	2010 年 6 月	2013 年 12 月	344,865.00		391,172,924.00		391,172,924.00
85	成都保利公园 198 一期	2008 年 4 月	2010 年 12 月	200,458.00	568,574,953.87	581,410,788.01	525,066,990.86	624,918,751.02
86	成都保利公园 198 二期	2009 年 2 月	2012 年 6 月	215,024.00	311,294,939.61	308,803,773.86		620,098,713.47

编号	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
87	成都保利公园 198 三期	2010 年 6 月	2013 年 12 月	100,031.00		334,250,293.88		334,250,293.88
88	成都保利中心	2010 年 5 月	2012 年 12 月	276,326.00		805,201,778.29		805,201,778.29
89	上海保利叶上海	2008 年 2 月	2012 年 12 月	582,778.00	3,412,113,354.52	577,191,457.52		3,989,304,812.04
90	上海保利陈富路项目	2010 年 5 月	2013 年 12 月	329,989.00		1,339,491,575.60		1,339,491,575.60
91	杭州保利下沙 R21-A-12 项目	2010 年 4 月	2012 年 6 月	165,127.00		204,200,000.00		204,200,000.00
92	杭州保利申花路项目	2010 年 4 月	2012 年 6 月	86,636.00		117,010,260.00		117,010,260.00
93	杭州保利东湾	2008 年 3 月	2012 年 12 月	483,300.00	2,526,781,005.64	299,007,189.60		2,825,788,195.24
94	天津保利上河雅颂	2008 年 3 月	2011 年 12 月	365,846.00	1,113,310,573.42	338,029,464.96	468,640,749.69	982,699,288.69
95	天津保利昆仑路项目	2010 年 5 月	2013 年 12 月	424,040.00		1,240,299,602.59		1,240,299,602.59
96	天津保利香槟花园	2010 年 4 月	2012 年 6 月	77,983.00		386,846,582.76		386,846,582.76
97	青岛保利百合花园西区	2010 年 5 月	2012 年 12 月	81,743.00		188,582,612.00		188,582,612.00
98	青岛保利百合花园	2008 年 7 月	2011 年 6 月	112,146.00	511,804,647.76	168,850,438.18		680,655,085.94
99	长春保利净月项目	2011 年 1 月	2013 年 12 月	43,473.00	96,881,792.00	8,151,622.00		105,033,414.00
100	阳江保利罗兰香谷(原城南项目)	2009 年 9 月	2012 年 12 月	67,008.00		67,893,475.61		67,893,475.61
101	阳江保利海陵岛项目	2010 年 4 月	2014 年 6 月	356,787.00		13,495,759.63		13,495,759.63
102	南京保利金沙江东街项目	2010 年 5 月	2013 年 12 月	265,062.00		1,114,712,849.90		1,114,712,849.90
103	南京保利栖霞仙林项目	2010 年 5 月	2013 年 12 月	298,329.00		895,457,442.69		895,457,442.69
	合 计				36,695,248,602.41	34,829,019,677.66	15,380,172,387.31	56,144,095,892.76

(4) 各项存货跌价准备的增减变动情况列示如下:

存货项目	年初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
开发成本	293,096,585.56		293,096,585.56		
开发产品	6,329,938.34				6,329,938.34
合 计	299,426,523.90		293,096,585.56		6,329,938.34

注:本期末存货跌价准备的变化主要系根据市场状况变化对广州保利西海岸项目重新进行了减值测试,经测试该项目的可变现净值大于开发成本,本期转回上期计提的跌价准备。

(5) 资本化利息:

报告期末资本化利息余额 2,469,227,259.01 元,利息资本化比例为 98.78%。

(6) 存货抵押:

公司账面价值合计为 603,055.58 万元的包头保利花园等存货项目已作抵押,具体见附注七.3 资产抵押。

8. 对合营投资和联营企业投资

(1) 合营企业基本情况:

无

(2) 联营企业基本情况:

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	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
广州市葆成企业管理有限公司	有限责任	广州	黎家河	企业管理咨询	10.00	30	30	1,183,678.22	2,507,097.23	-1,323,419.01	417.00	-76,339.18
重工监理	有限责任	广州	林健	工程监理	100.00	49	49	18,233,012.97	16,332,108.93	1,900,904.04	58,800,462.47	412,875.33
天津盛世鑫和置业有限公司	有限责任	天津	刘世春	房地产开发	40,000.00	49	49	4,325,415,808.00	3,925,415,808.00	400,000,000.00		

9. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况:

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
北京新保利大厦房地产开发有限公司(“新保利大厦”)	成本法	14,822,800.00	10,751,229.53		10,751,229.53	10.53	10.53				
保利财务	成本法	35,000,000.00	35,000,000.00		35,000,000.00	10	10				213,563.28
韶山光大村镇银行股份有限公司	成本法	4,000,000.00		4,000,000.00	4,000,000.00	8	8				
广州葆成(注1)	权益法	30,000.00				30	30				
重工监理	权益法	490,000.00		708,170.32	708,170.32	49	49				
天津盛世鑫和置业有限公司	权益法	196,000,000.00		196,000,000.00	196,000,000.00	49	49				
合 计	—	250,342,800.00	45,751,229.53	200,708,170.32	246,459,399.85	—	—	—			213,563.28

注1: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。

(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况:

本公司的投资变现及投资收益汇回没有受到重大限制。

10. 投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	73,262,876.03	763,698,635.19		836,961,511.22
房屋建筑物	73,262,876.03	763,698,635.19		836,961,511.22
土地使用权				-
二、累计折旧和累计摊销合计	8,199,205.73	21,374,369.46		29,573,575.19
房屋建筑物	8,199,205.73	21,374,369.46		29,573,575.19
土地使用权				
三、投资性房地产减值准备累计金额合计				

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
房屋建筑物				
土地使用权				
四、投资性房地产账面价值合计	65,063,670.30	742,324,265.73		807,387,936.03
房屋建筑物	65,063,670.30	742,324,265.73		807,387,936.03
土地使用权				

注：上述投资性房地产不存在抵押担保情况。

11. 固定资产

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	236,737,336.79	47,299,484.85	7,850,937.64	276,185,884.00
其中：房屋及建筑物	65,668,896.07	3,724,105.28		69,393,001.35
运输设备	66,923,494.77	17,474,478.82	1,770,109.60	82,627,863.99
办公设备	31,795,983.61	10,416,994.68	566,974.60	41,646,003.69
其他设备	72,348,962.34	15,683,906.07	5,513,853.44	82,519,014.97
二、累计折旧合计	48,076,488.25	25,681,517.37	3,786,898.58	69,971,107.04
其中：房屋及建筑物	1,184,665.99	522,868.40		1,707,534.39
运输设备	20,616,680.27	9,453,737.17	1,531,634.42	28,538,783.02
办公设备	14,304,981.83	6,813,745.84	433,246.46	20,685,481.21
其他设备	11,970,160.16	8,891,165.96	1,822,017.70	19,039,308.42
三、固定资产减值准备合计				
房屋及建筑物				
运输设备				
办公设备				
其他设备				
四、固定资产账面价值合计	188,660,848.54	21,617,967.48	4,064,039.06	206,214,776.96
房屋及建筑物	64,484,230.08	3,201,236.88		67,685,466.96
运输设备	46,306,814.50	8,020,741.65	238,475.18	54,089,080.97
办公设备	17,491,001.78	3,603,248.84	133,728.14	20,960,522.48
其他设备	60,378,802.18	6,792,740.11	3,691,835.74	63,479,706.55

注 1：固定资产本期增加额中无在建工程转入。

注 2：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。

注 3：账面价值为 46,991,750.96 元的北京垄上别墅会所已作抵押，具体见附注七.3 资产抵押。

12. 商誉

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
上海保利	4,769.05			4,769.05	
上海建乔	518,996.21			518,996.21	

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末 减值准备
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	2,667,154.60			2,667,154.60	

13. 长期待摊费用

项 目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的 原因
办公楼装修等	8,410,471.44	2,117,269.45	4,155,678.06		6,372,062.83	
合 计	8,410,471.44	2,117,269.45	4,155,678.06		6,372,062.83	

14. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额	年初余额
递延所得税资产：		
坏账准备	12,333,355.63	7,950,111.78
股权投资差额	2,658,297.65	2,658,297.65
存货跌价准备	1,582,484.59	74,856,630.97
内部未实现收益	18,744,644.08	13,854,430.00
预提费用等	15,641,374.59	9,763,112.11
小 计	50,960,156.54	109,082,582.51
递延所得税负债：		
交易性金融资产		48,241.62
股份制改组时评估增值调账应计所得税（注）	847,593.07	1,271,389.63
被收购企业计税价值同公允价值差异的递延所得税 负债	123,046,026.87	139,770,872.67
小 计	123,893,619.94	141,090,503.92

注：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、国家税务总局财税（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) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项 目	暂时性差异金额
坏账准备	49,333,422.53
股权投资差额	10,633,190.60
存货跌价准备	6,329,938.34

项 目	暂时性差异金额
内部未实现收益	74,978,576.32
预提费用等	62,565,498.36
股份制改组时评估增值调账应计所得税	3,390,372.32
被收购企业计税价值同公允价值差异的递延所得税负债	492,184,107.48

15. 资产减值准备明细

项 目	年初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
一、坏账准备	31,800,447.10	19,032,975.43		1,500,000.00	49,333,422.53
二、存货跌价准备	299,426,523.90		293,096,585.56		6,329,938.34
合 计	331,226,971.00	19,032,975.43	293,096,585.56	1,500,000.00	55,663,360.87

16. 短期借款

(1) 短期借款按分类列示如下:

项 目	期末余额	年初余额
抵押借款	100,000,000.00	70,000,000.00
质押借款	208,019,786.77	
合 计	308,019,786.77	70,000,000.00

(2) 以上借款不存在逾期未还情况。

抵押借款详见附注七.1 担保情况。

17. 应付账款

(1) 应付账款按账龄列示如下:

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	1,749,903,329.51	64.31	1,821,094,016.16	75.43
1-2 年	817,711,331.27	30.05	584,341,575.33	24.20
2-3 年	147,404,453.84	5.42	8,876,922.81	0.37
3 年以上	6,123,770.19	0.22	40,706.00	
合 计	2,721,142,884.81	100.00	2,414,353,220.30	100.00

(2) 本报告期应付账款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

18. 预收款项

(1) 预收款项按账龄列示如下:

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	29,413,584,884.31	98.60	8,926,769,133.77	91.11
1-2 年	416,829,629.88	1.40	801,993,991.15	8.18
2-3 年	13,920.00		15,943,748.00	0.16
3 年以上	4,580.00		53,830,612.00	0.55
合 计	29,830,433,014.19	100.00	9,798,537,484.92	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 (%)
广州保利北京大厦	-	20,000.00		
广州保利国际广场	17,015,839.90	42,202,224.30		100.00
广州保利林海山庄	3,124,933.00	229,348,968.00	2009.12	99.48
广州保利百合花园二期	-	1,213,660.00		
广州保利心语花园	1,020,114,168.45	769,647,491.50	2010.06	99.83
广州保利康桥	14,301,543.00	60,277,493.00		86.21
广州保利林语山庄	33,166,764.37	298,062,210.97	2009.12	95.65
广州保利麓苑	-	17,082,635.10		100.00
广州保利紫薇花园	447,492,861.00	53,346,059.00	2010.12	99.82
广州增城保利公馆	7,047,000.00		2011.06	0.00
广州保利中心	12,279,324.00	338,101,069.39	2010.03	98.38
广州保利香雪山	755,734,008.00	80,558,019.00	2010.12	94.49
广州保利西子湾	4,779,142.00	423,130,999.00	2010.03	98.56
广州保利中环广场	1,734,268,936.84	10,261,018.00	2010.12	73.22
广州保利中宇广场	332,694,181.00		2011.06	88.23
广州保利世贸中心	20,992,255.07	56,807,688.00	2012.12	99.39
广州保利公馆 2010	169,861,184.00		2011.06	61.64
南海保利水城	4,054,108.11	272,909,752.81	2010.06	99.81
南海保利花园	1,992,710,517.41	837,683,207.51	2011.06	90.80
南海保利星座	603,964,325.00		2010.12	95.62
顺德保利合园	354,863,212.47		2011.06	58.06
武汉保利花园	45,705.40	2,157,019.40		99.72
武汉保利十二橡树庄园	271,199,355.00	127,621,184.00	2011.06	84.66
武汉保利心语花园	992,979,176.00	341,739,163.55	2011.06	83.98
武汉保利圆梦城	162,937,825.59	4,820,533.00	2015.12	51.43
湖南文化大厦	113,328.00	1,766,426.00		96.76
长沙保利花园一期	17,906,049.00	32,496,387.23	2010.03	91.65
长沙保利麓谷林语	723,233,801.00		2012.12	80.04

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
长沙保利闽峰云墅	73,825,870.00	45,319,228.34	2011.06	83.09
湖南保利洞庭东岸	9,915,979.01	138,542,215.01	2011.06	82.96
沈阳保利花园	541,307,108.35	166,996,371.29	2011.06	94.78
沈阳保利百合花园		105,415,143.00	2010.03	97.20
沈阳保利海棠花园	891,557.00	267,844.58		97.20
沈阳保利上林湾	67,168,763.00	57,067,865.00	2011.12	77.00
沈阳保利十二橡树	97,649,909.00		2011.06	52.52
沈阳保利心语花园	278,075,019.88	6,082,041.00	2012.12	98.23
北京保利垄上别墅	169,886,361.00	4,557,335.00	2011.06	45.00
北京保利蔷薇花园	2,079,947.00	4,923,936.00		100.00
北京保利香槟花园	150,000.00	87,882,039.00	2009.12	100.00
北京保利百合花园	187,983,534.00	599,953,638.70	2010.03	97.00
北京保利嘉园	1,920,136,484.00	396,466,889.00	2010.12	99.00
北京保利西山林语	1,572,662,475.24	928,801,556.14	2011.12	94.00
重庆保利香槟花园	547,526,128.98	340,638,132.37	2011.12	99.20
重庆保利国际高尔夫花园	882,085,678.86	300,746,092.42	2011.06	91.83
重庆保利康桥	176,826,083.06		2011.12	42.50
重庆保利心语	179,924,175.08		2011.12	54.94
重庆保利国宾上院	372,710.96	13,954,915.45	2010.03	98.72
南昌保利国际高尔夫花园	268,050,743.29	76,949,472.63	2011.06	84.74
上海保利十二橡树庄园	6,697,075.76	734,081.72		100.00
上海保利香槟苑	410,856.00	255,000.00	2013.12	93.40
上海保利西子湾	365,766,501.00	423,553,968.00	2010.03	99.54
上海保利海上五月花	191,131,618.11	524,844,554.06	2011.06	99.53
上海保利林语溪	1,918,579,958.24		2011.06	99.47
上海保利叶上海	3,003,045,246.56	71,812,508.59	2012.12	98.02
包头保利花园	785,486,252.00	261,387,778.71	2012.06	95.33
包头保利百合花园	16,702,252.76	24,990,524.10	2012.12	93.78
包头拉菲公馆	288,549,842.00		2012.06	84.97
长春保利罗兰香谷	392,342,019.63	479,992,139.10	2011.06	96.82
成都保利公园 198 一期	910,332,451.00	313,342,796.00	2010.12	87.78
成都保利公园 198 二期	851,118,470.00			90.46
杭州保利东湾	2,360,597,343.00	85,272,672.00	2012.12	91.14
天津保利上河雅颂	1,003,955,728.30	195,405,336.10	2011.12	91.38
丹东保利锦江林语	89,929,929.00	6,713,300.50	2013.12	--
青岛保利百合花园	925,385,352.00		2011.06	92.74
合 计	29,783,428,966.68	9,664,122,582.57		

注：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。

（3）预收款项中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方款项。

19. 应付职工薪酬

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	5,134,591.70	444,565,649.28	332,229,375.58	117,470,865.40
二、职工福利费		14,196,407.50	14,196,407.50	
三、社会保险费	545,256.60	25,361,889.19	24,433,217.57	1,473,928.22
其中：医疗保险费	182,034.34	6,798,727.20	6,538,713.23	442,048.31
基本养老保险费	347,905.95	16,381,938.16	15,810,075.52	919,768.59
年金缴费		36,695.20	36,695.20	0
失业保险费	11,039.18	993,928.54	929,483.02	75,484.70
工伤保险费	4,249.37	701,121.13	689,715.52	15,654.98
生育保险费	27.76	449,478.96	428,535.08	20,971.64
四、住房公积金	70,687.85	12,199,970.50	11,671,209.00	599,449.35
五、工会经费和职工教育经费	11,657,990.71	6,645,866.36	3,009,150.23	15,294,706.84
六、非货币性福利		65,577.50	65,240.00	337.5
七、因解除劳动关系给予的补偿		494,165.56	494,165.56	
八、其他		20,579,974.08	18,857,498.20	1,722,475.88
合 计	17,408,526.86	524,109,499.97	404,956,263.64	136,561,763.19

20. 应交税费

税 种	期末余额	年初余额	备 注
营业税	-988,567,801.57	-388,452,814.52	3%、5%或 20%
增值税	-425,547.60		
城建税	-55,771,510.90	-26,527,183.09	流转税的 1%-7%
教育费附加	-28,506,136.83	-12,041,765.44	流转税的 3%
企业所得税	123,803,911.25	127,402,720.76	
土地增值税	-68,738,060.46	-57,202,287.99	
其他税金	43,318,623.67	432,478.11	
合 计	-974,886,522.44	-356,388,852.17	

21. 应付利息

项 目	期末余额	年初余额
企业债券、借款利息	144,493,456.88	150,512,323.15
合 计	144,493,456.88	150,512,323.15

22. 其他应付款

(1) 其他应付列示如下:

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	1,143,867,769.52	48.13	1,514,804,396.63	47.74
1-2 年	982,229,460.22	41.33	1,400,790,847.38	44.15
2-3 年	98,144,531.87	4.13	152,484,803.59	4.81
3 年以上	152,515,820.75	6.41	105,065,214.68	3.30
合 计	2,376,757,582.36	100.00	3,173,145,262.28	100.00

(2) 其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方:

单位名称	期末余额	年初余额
保利集团	21,811,815.07	425,810,121.40
保利南方		296,039,915.56
合 计	21,811,815.07	721,850,036.96

23. 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债按类别列示如下:

类 别	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	3,690,595,000.00	4,244,150,000.00
一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款		
合 计	3,690,595,000.00	4,244,150,000.00

(2) 一年内到期的长期借款:

借款类型	期末余额	年初余额
信用借款	1,100,000,000.00	150,000,000.00
质押借款		86,150,000.00
保证借款	2,290,595,000.00	2,591,000,000.00
抵押借款	300,000,000.00	1,417,000,000.00
合 计	3,690,595,000.00	4,244,150,000.00

注: 关联方为本公司借款担保详见附注七. 1 担保情况; 抵押借款详见附注七. 3 资产抵押。

24. 长期借款

(1) 长期借款按分类列示如下:

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	340,000,000.00	300,000,000.00	40,000,000.00			950,000,000.00
质押借款	455,781,838.75		263,744,488.93	192,037,349.82		229,161,894.21

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	
保证借款	14,789,000,000.00	5,724,000,000.00	9,065,000,000.00			8,698,300,000.00
抵押借款	4,665,000,000.00	390,000,000.00	2,345,000,000.00	300,000,000.00	1,630,000,000.00	4,171,000,000.00
合 计	20,249,781,838.75	6,414,000,000.00	11,713,744,488.93	492,037,349.82	1,630,000,000.00	14,048,461,894.21

注：关联方为本公司借款担保详见附注七.1 担保情况；抵押借款附注详见附注七.3 资产抵押。

(2) 金额前五名的长期借款：

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率 (%)	期末余额		年初余额	
					外币 金额	本币金额	外币 金额	本币金额
中国农业银行广州市城南支行、 广州市新风农村信用合作社	2008.1.17	2016.1.16	人民币	5.346		1,230,000,000.00		1,050,000,000.00
招商银行股份有限公司	2009.7.1	2012.7.1	人民币	5.13		1,000,000,000.00		
中国光大银行上海公司	2009.6.30	2012.6.29	人民币	5.13		640,000,000.00		
中国银行股份有限公司上海市 松江支行	2008.3.5	2011.3.5	人民币	4.86		600,000,000.00		600,000,000.00
中国民生银行广州分行	2009.4.21	2012.5.26	人民币	5.4		600,000,000.00		
合 计	—			—	—	4,070,000,000.00	—	1,650,000,000.00

25. 应付债券

债券名称	面值 总额	发行 日期	债券 期限	发行金额	期初应付 利息	本期应计 利息	本期已付 利息	期末 应付利息	期末余额
公司债券	4,300,000,000.00	2008.7.11	5	4,300,000,000	143,490,410.95	301,000,000.00	301,000,000.00	143,490,410.95	4,261,882,636.94
合 计	4,300,000,000.00	2008.7.11	5	4,300,000,000	143,490,410.95	301,000,000.00	301,000,000.00	143,490,410.95	4,261,882,636.94

26. 股本

名 称	期初数	本次变动增减(+、-)				期末数
		发行新股	送股	其他	小计	
一、有限售条件股份						
1、国家持股						
2、国有法人持股	1,200,918,088	62,189,050	360,275,427	-1,561,193,515	-1,138,729,038	62,189,050
3、其他内资持股	199,540,956	269,485,908		-199,540,956	69,944,952	269,485,908
4、外资持股						
有限售条件股份合计	1,400,459,044	331,674,958	360,275,427	-1,760,734,471	-1,068,784,086	331,674,958
二、无限售条件流通股份						
1、人民币普通股	1,051,884,142		375,427,529	1,760,734,471	2,136,162,000	3,188,046,142
无限售条件流通股份合计	1,051,884,142		375,427,529	1,760,734,471	2,136,162,000	3,188,046,142
三、股份总数	2,452,343,186	331,674,958	735,702,956		1,067,377,914	3,519,721,100

注 1: 根据公司 2008 年度股东大会决议, 2009 年 4 月 30 日公司以 2008 年 12 月 31 日股本为基数, 每 10 股派发 3 股股票股利。新增股本经大信会计师事务所出具大信验字[2009]第 1-0011 号验资报告验证。

注 2: 2009 年 6 月 26 日, 经中国证券监督管理委员会批准, 公司非公开发行股票 331,674,958 股。本次募集资金情况详见附注一。2009 年 7 月 10 日新增股本经大信会计师事务所出具大信验字[2009]第 1-0018 号验资报告验证。

27. 资本公积

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
资本溢价	6,780,910,622.55	7,483,675,026.14		14,264,585,648.69
其他资本公积	19,256,504.79		1,685,377.77	17,571,127.02
合 计	6,800,167,127.34	7,483,675,026.14	1,685,377.77	14,282,156,775.71

注 1: 2009 年 7 月 6 日, 经中国证券监督管理委员会批准, 公司非公开发行股票 331,674,958 股, 每股发行价 24.12 元, 扣除发行费用后净募集资金 7,815,349,984.14 元, 净募集资金与计入股本的差额 7,483,675,026.14 元, 作为资本溢价计入资本公积。

注 2: 其他资本公积变化系购买子公司少数股东股权的购买成本与相应净资产份额之间的差额。

28. 盈余公积

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	251,752,100.30	167,950,892.04		419,702,992.34
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合 计	251,752,100.30	167,950,892.04		419,702,992.34

29. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	4,574,755,187.36	—
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		—
调整后年初未分配利润	4,574,755,187.36	—
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	3,519,226,528.73	—
减: 提取法定盈余公积	167,950,892.04	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	323,709,300.55	
转作股本的普通股股利	735,702,956.00	
期末未分配利润	6,866,618,567.50	

注: 根据公司 2008 年度股东大会决议, 公司于 2009 年 4 月 30 日以截止 2008 年 12 月 31 日 2,452,343,186 总股数为基数, 每 10 股派送红股 3 股并派发现金红利 1.32 元(含税), 共计分配利润为 1,059,412,256.55 元, 其中, 现金分红为 323,709,300.55 元, 送红股为 735,702,956.00 元。

30. 营业收入和营业成本**(1) 营业收入明细如下:**

项 目	本年数	上年数
主营业务收入	22,982,921,549.72	15,515,050,453.21
其他业务收入	3,686,050.78	4,850,623.06
合 计	22,986,607,600.50	15,519,901,076.27

(2) 营业成本明细如下:

项 目	本年数	上年数
主营业务成本	14,523,965,638.26	9,187,903,759.78
其他业务成本	89,532.30	327,137.62
合 计	14,524,055,170.56	9,188,230,897.40

(3) 主营业务按行业分项列示如下:

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	22,343,034,289.75	14,338,652,224.94	15,113,830,110.22	9,103,905,841.27
其他	639,887,259.97	185,313,413.32	401,220,342.99	83,997,918.51
合 计	22,982,921,549.72	14,523,965,638.26	15,515,050,453.21	9,187,903,759.78

注: 其他收入系建筑、装饰、租赁、物业管理、销售代理、展览、服务费等收入。

(4) 主营业务分地区分项列示如下:

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	6,288,921,031.53	21.42%	5,179,504,163.14
中国佛山	1,850,481,003.21	-10.84%	2,075,404,887.00
中国长沙	744,156,026.70	208.35%	241,331,517.33
中国武汉	1,068,729,472.88	132.74%	459,198,028.15
中国沈阳	1,525,507,694.75	-3.80%	1,585,848,788.41
中国北京	4,032,957,988.81	354.83%	886,695,951.43
中国重庆	881,783,483.01	-57.23%	2,061,848,235.64
中国成都	778,798,617.06		
中国上海	3,002,329,183.00	67.01%	1,797,674,195.98
中国包头	519,584,299.93	-14.17%	605,360,759.69
中国南昌	559,641,075.63	108.88%	267,918,714.07
中国长春	1,207,828,969.36	240.94%	354,265,212.37
中国天津	522,202,703.85		
合 计	22,982,921,549.72	48.13%	15,515,050,453.21

(5) 本期公司前五名客户的营业收入情况:

项 目	营业收入	占公司全部营业收入比例 (%)
招商银行股份有限公司广州分行	596,550,000.00	2.6
广东省广新外贸集团有限公司	275,353,155.00	1.2
北京喜龙泉投资有限责任公司	70,280,138.00	0.31
广东荣盛实业投资有限公司	66,231,625.00	0.29
李孟兰	65,984,299.00	0.29
合 计	1,074,399,217.00	4.69

31. 营业税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	1,269,346,852.59	867,825,199.59	3%、5%或 20%
城建税	77,160,971.02	53,030,878.28	按流转税的 1%-7%
教育费附加	36,927,395.91	25,168,298.85	按流转税的 3%
土地增值税	1,118,499,603.07	559,563,125.83	增值额的 30%—60%
其他	34,492,917.21	40,372,366.04	
合 计	2,536,427,739.80	1,545,959,868.59	

32. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-192,966.50	-1,152,597.60
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他		
合 计	-192,966.50	-1,152,597.60

33. 投资收益

(1) 投资收益明细情况

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	213,563.28	3,160,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	218,170.32	
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		15,681.60
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益	1,201,125.26	
持有至到期投资取得的投资收益		

项 目	本期发生额	上期发生额
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		93,913,992.38
合 计	1,632,858.86	97,089,673.98

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益:

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京新保利大厦房地产开发有限公司		3,160,000.00	本期无分红
保利财务有限公司	213,563.28		上期无分红
合 计	213,563.28	3,160,000.00	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益:

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
重工监理	218,170.32		期末按权益法核算调整的投资收益
合 计	218,170.32		

(4) 投资收益的说明

本公司投资收益汇回不存在重大限制的。

34. 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	19,032,975.52	5,018,845.34
二、存货跌价损失	-293,096,585.56	299,426,523.90
合 计	-274,063,610.04	304,445,369.24

35. 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	35,679.68	53,047.00
其中：固定资产处置利得	35,679.68	53,047.00
无形资产处置利得		
债务重组利得		
非货币性资产交换利得		
捐赠利得		
罚款收入	3,944,088.95	1,540,918.60
违约金收入	156,403,529.00	
其他	34,354,471.79	195,259,514.51
合 计	194,737,769.42	196,853,480.11

注：本期发生的违约金收入，主要系保利北京向盘古氏投资公司收取的违约金。

36. 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	71,093.14	44,171.75
其中：固定资产处置损失	71,093.14	44,171.75
无形资产处置损失		
债务重组损失		
非货币性资产交换损失		
对外捐赠支出	4,000,000.00	3,472,000.00
非常损失		
盘亏损失		
罚款支出	8,871,029.25	2,558,296.10
其他	23,050,629.58	4,302,221.86
合 计	35,992,751.97	10,376,689.71

37. 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,330,394,688.35	1,020,478,033.05
递延所得税调整	40,925,541.99	-40,864,860.84
合 计	1,371,320,230.34	979,613,172.21

38. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

基本每股收益= $P0 \div S$

$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

公司存在稀释性潜在普通股的，应当分别调整归属于普通股股东的报告期净利润和发行在外普通股加权平均数，并据以计算稀释每股收益。

在发行可转换债券、股份期权、认股权证等稀释性潜在普通股情况下，稀释每股收益可参照如下公式计算：

稀释每股收益= $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股

东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

本期归属于普通股股东的净利润 3,519,226,528.73 元，扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 3,414,017,080.71 元，发行在外的普通股加权平均数 3,326,244,041 股。

本期归属于普通股股东的净利润的基本每股收益=3,519,226,528.73/3,326,244,041=1.06 元/每股。扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的基本每股收益=3,414,017,080.71/ 3,326,244,041=1.03 元/每股

39. 其他综合收益

项 目	本期发生额	上期发生额
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计		
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计		
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小 计		
4.外币财务报表折算差额	-310,410.73	348,076.37
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小 计	-310,410.73	348,076.37
5.其他	-19,144,792.76	-18,959,945.16
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计	-19,144,792.76	-18,959,945.16
合 计	-19,455,203.49	-18,611,868.79

40. 现金流量表项目注释**(1) 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	1,131,875,091.17
购房诚意金及代收业主款项	521,195,715.07
其他	139,278,086.75
合 计	1,792,348,892.99

(2) 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	151,589,538.33
期间费用	701,378,545.52
其他	178,231,045.72
合 计	1,031,199,129.57

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	金 额
增加合并范围子公司期初货币资金	20,411,261.53
合 计	20,411,261.53

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	金 额
融资费用	22,190,000.00
合 计	22,190,000.00

41. 现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	4,007,727,232.01	3,043,671,657.77
加：资产减值准备	-274,063,610.04	304,445,369.24
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	47,055,886.83	19,235,215.27
无形资产摊销	465,279.98	539,181.11
长期待摊费用摊销	4,155,678.06	4,217,011.19
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）		-34,444.80
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	192,966.50	1,152,597.60

项 目	本期金额	上期金额
财务费用（收益以“－”号填列）	17,779,229.06	8,900,158.68
投资损失（收益以“－”号填列）	-1,632,858.86	-97,089,673.98
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	58,122,425.97	-68,995,158.99
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-17,196,883.98	32,451,988.11
存货的减少（增加以“－”号填列）	-19,903,301,219.97	-14,648,024,450.78
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-5,632,191,086.30	-199,132,540.67
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	20,548,095,728.28	4,008,190,559.35
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,144,791,232.46	-7,590,472,530.90
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	15,227,911,967.21	5,469,760,525.36
减：现金的期初余额	5,469,760,525.36	4,625,992,464.50
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	9,758,151,441.85	843,768,060.86

（2）当期取得或处置子公司及其他营业单位的相关情况：

项 目	本期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	
1、取得子公司及其他营业单位的价格	
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	19,000,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	19,000,000.00
4、取得子公司的净资产	
流动资产	
非流动资产	
流动负债	
非流动负债	
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	
1、处置子公司及其他营业单位的价格	
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	
4、取得子公司的净资产	
流动资产	

项 目	本期发生额
非流动资产	
流动负债	
非流动负债	

(3) 现金及现金等价物

项 目	期末数	年初数
一、现金	15,227,911,967.21	5,469,760,525.36
其中：库存现金	6,396,827.91	4,506,167.63
可随时用于支付的银行存款	14,994,675,961.86	5,463,434,123.84
可随时用于支付的其他货币资金	226,839,177.44	1,820,233.89
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	15,227,911,967.21	5,469,760,525.36

六、关联方及关联交易**1. 本企业的母公司情况：**

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	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(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
中国保利集团公司	实际控制人	国有独资	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	1.95	1.95	是	100012885
保利南方集团有限公司	控股股东	国有独资	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	44.36	44.36		190472278

注：保利南方系保利集团的全资子公司。

2. 本企业的子公司情况：

详见附注四.1 子公司情况。

3. 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海三利实业有限公司（“上海三利”）	同受保利集团控制
保利财务有限公司（“保利财务”）	同受保利集团控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
保利建设开发总公司（“保利建设”）	同受保利南方控制
天津盛世鑫和置业有限公司（“盛世鑫和”）	本公司全资子公司天津保利的联营企业

4. 关联交易情况

1) 关联方交易

关联方	交易类型	金额	占该项目比例（%）
保利集团注 1	资金使用费支出	43,184,666.66	2.97
保利集团注 2	担保费	21,500,000.00	100.00
保利集团注 3	提供权益性资金	1,499,999,886.00	18.75
保利南方注 4	资金使用费支出	8,299,883.89	0.57
上海三利注 5	占用资金	39,000,000.00	1.64
上海三利注 5	资金使用费支出	2,277,600.00	0.16
保利财务注 6	借款资金	100,000,000.00	0.41
保利财务注 6	资金使用费支出	1,182,554.61	0.08
保利财务注 7	存放存款	507,820,574.92	3.33
保利建设注 8	承建工程	146,549,542.52	0.38
盛世鑫和注 9	提供资金	1,957,707,904.00	16.00

注 1、报告期内保利集团向本公司和保利北京提供资金及资金使用费发生情况如下：

a) 本公司

2008 年 1 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，该款本期已归还。本期发生资金占用费 3,435,444.44 元。

2009 年 2 月，保利集团向本公司提供 4.5 亿元，资金占用费按固定利率 4.1% 计算，该款本期已归还。本期发生资金占用费 15,221,250.00 元，欠付 1,025,000.00 元。

2009 年 5 月，保利集团向本公司提供 5 亿元，资金占用费按固定利率 5.22% 计算，该款本期已归还。本期发生资金占用费 16,022,500.00 元，欠付 2,537,500.00 元。

b) 保利北京

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），该款本期已归还。本期发生资金占用费 8,505,472.22 元。

注 2、保利集团为本公司发行公司债券 43 亿元提供担保，年担保费率分别为 0.5%、1%，本期发生担保费 21,500,000.00 元，欠付 10,249,315.07 元。保利集团为本公司科学城 P2/P3 项目 8 亿元银行贷款提供担保，年担保费率分别为 1%，本期已解除担保，欠付往年担保费 8,000,000.00 元。

注 3、2009 年 7 月 6 日，经中国证券监督管理委员会批准，公司非公开发行股票 331,674,958 股，每股发行价 24.12 元。其中保利集团认购其中的 62,189,050 股，认缴股款金额 1,499,999,886.00 元。

注 4、报告期内保利南方向本公司和下属子公司提供资金及资金使用费发生情况如下：

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），该款本期已归还。本期发生资金占用费 6,870,888.89 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,该款本期已归还。本期发生资金占用费及手续费 1,428,995.00 元。

注 5、2004 年 6 月,上海保利和保利上海集团签订了资金占用协议,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 2009 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 2,277,600.00 元,欠付 3,965,422.50 元(含往年欠付金额)。

注 6、2009 年 10 月,保利北京与保利财务签订借款合同,保利财务公司向保利北京提供借款 1 亿元,借款利率为 5.13% (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)。本期发生借款利息 1,182,554.61 元。

注 7、截至 2009 年 12 月 31 日,本公司存放于保利财务的存款余额为 507,820,574.92 元。本公司存放于保利财务的存款其利率按照人民银行的相关规定执行。

注 8、根据保利北京、重庆投资与保利建设签订的工程合同,本期该 2 家公司按照工程进度合计向保利建设支付工程款 146,549,542.52 元。

注 9、根据相关项目合作约定,本期本公司全资子公司天津保利向盛世鑫和支付项目合作款共 1,957,707,904.00 元。

2) 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
预付账款	盛世鑫和	预付款	1,957,707,904.00	
其他应付款	保利集团	占用资金及应付的资金使用费、担保费	21,811,815.07	425,810,121.40
其他应付款	保利南方	占用资金及应付的资金使用费		296,039,915.56
其他应付款	上海三利	占用资金及应付的资金使用费	42,965,422.50	40,687,822.50

七、或有事项

1. 担保情况

截止 2009 年 12 月 31 日,报告期内本公司对子公司担保发生额合计 6,348,295,000.00 元,截止 2009 年 12 月 31 日本公司对子公司担保余额合计 20,439,595,000.00 元,具体担保情况如下:

被担保单位	债务类型	贷款金额	贷款期限	
			借款日	还款日
包头保利	长期借款	190,000,000	2009.9.11	2012.9.10
	长期借款	90,000,000	2008.12.26	2011.12.25
保利广州	长期借款	80,000,000	2009.3.31	2012.3.31
	长期借款	600,000,000	2009.4.21	2012.5.26
北京保利	长期借款	100,000,000	2008.3.10	2011.1.10
	长期借款	200,000,000	2008.4.1	2011.2.1
	长期借款	150,000,000	2008.3.11	2011.3.7
	长期借款	200,000,000	2009.11.9	2011.11.8
	长期借款	500,000,000	2009.6.4	2012.6.4
	长期借款	100,000,000	2009.10.2	2011.10.1
北京金成华	长期借款	250,000,000	2009.10.23	2012.10.22
	长期借款	150,000,000	2009.10.23	2012.10.22

被担保单位	债务类型	贷款金额	贷款期限	
			借款日	还款日
武汉博高华	长期借款	280,000,000	2009.1.16	2012.1.15
	长期借款	40,000,000	2009.2.27	2012.2.27
长春保利	长期借款	100,000,000	2009.10.10	2011.10.9
成都保利	长期借款	100,000,000	2009.6.30	2012.6.29
	长期借款	50,000,000	2009.12.17	2012.12.16
	长期借款	50,000,000	2009.2.27	2011.2.26
	长期借款	60,000,000	2009.12.10	2012.12.10
	长期借款	300,000,000	2009.4.1	2012.4.1
	长期借款	140,000,000	2009.5.21	2011.5.21
	长期借款	280,000,000	2009.10.12	2012.10.11
丹东公司	长期借款	100,000,000	2009.12.2	2011.12.1
浙江保利	长期借款	100,000,000	2009.1.23	2012.1.22
	长期借款	100,000,000	2008.12.19	2011.12.18
	长期借款	100,000,000	2009.10.10	2012.10.9
	长期借款	100,000,000	2009.10.15	2012.10.14
湖南公司	长期借款	80,000,000	2009.8.14	2012.5.29
	长期借款	400,000,000	2009.3.20	2012.3.20
	长期借款	265,000,000	2009.10.23	2012.10.22
	长期借款	100,000,000	2009.10.21	2012.10.20
华南实业	长期借款	400,000,000	2009.10.30	2012.10.29
	长期借款	300,000,000	2009.3.31	2012.3.31
	长期借款	400,000,000	2009.10.22	2012.10.21
	长期借款	140,000,000	2008.4.24	2011.4.20
	长期借款	250,000,000	2009.7.1	2012.7.1
	长期借款	400,000,000	2009.10.22	2012.10.21
	长期借款	400,000,000	2009.3.31	2020.3.31
	长期借款	300,000,000	2008.12.31	2013.12.30
	长期借款	300,000,000	2009.10.23	2012.10.22
金地公司	长期借款	100,000,000	2009.6.30	2012.6.29
	长期借款	150,000,000	2009.11.16	2012.11.15
科学城	长期借款	200,000,000	2009.2.9	2012.2.8
青岛保利	长期借款	100,000,000	2008.12.19	2011.12.31
	长期借款	200,000,000	2009.9.18	2012.9.30
上海城乾	长期借款	600,000,000	2008.3.5	2011.3.5
上海建锦	长期借款	300,000,000	2008.1.4	2011.1.4
	长期借款	400,000,000	2008.4.3	2011.4.2
上海建霖	长期借款	300,000,000	2009.11.12	2011.11.11
	长期借款	50,000,000	2009.6.30	2012.6.29
	长期借款	1,000,000,000	2009.7.1	2012.7.1
	长期借款	400,000,000	2009.9.28	2012.9.29
上海建壘	长期借款	500,000,000	2009.6.30	2012.6.29
	长期借款	640,000,000	2009.6.30	2012.6.29
沈阳广田	长期借款	150,000,000	2009.11.16	2011.11.15
	长期借款	270,000,000	2009.9.29	2012.9.28
沈阳恒富	长期借款	150,000,000	2009.7.28	2011.7.28
天津公司	长期借款	300,000,000	2009.9.7	2012.9.7

被担保单位	债务类型	贷款金额	贷款期限	
			借款日	还款日
天利公司	长期借款	170,000,000	2009.9.25	2012.9.25
	长期借款	125,000,000	2008.10.6	2011.8.31
	长期借款	90,000,000	2009.10.30	2012.10.29
武汉保利	长期借款	100,000,000	2008.1.4	2011.10.22
	长期借款	200,000,000	2008.1.4	2011.10.16
	长期借款	88,000,000	2008.2.18	2011.10.22
	长期借款	100,000,000	2008.3.3	2011.10.22
	长期借款	201,000,000	2007.10.30	2011.10.22
	长期借款	150,000,000	2009.12.7	2011.12.6
重庆投资	长期借款	200,000,000	2009.1.23	2011.1.22
	长期借款	300,000,000	2008.2.4	2011.2.4
	长期借款	570,000,000	2009.9.22	2012.9.21
	长期借款	200,000,000	2009.9.25	2012.3.11
	长期借款	250,000,000	2009.12.11	2011.12.10
	长期借款	300,000,000	2009.8.13	2012.3.31
	长期借款	550,000,000	2009.12.11	2011.12.10
	长期借款	200,000,000	2009.8.31	2011.8.30
包头公司	一年内到期的非流动负债	300,000,000	2008.9.28	2010.9.20
	一年内到期的非流动负债	116,795,000	2009.3.20	2010.9.20
	一年内到期的非流动负债	10,000,000	2007.4.30	2010.4.29
	一年内到期的非流动负债	30,000,000	2007.5.11	2010.4.18
	一年内到期的非流动负债	60,000,000	2008.12.26	2010.11.18
保利广州	一年内到期的非流动负债	100,000,000	2008.5.7	2010.5.6
北京公司	一年内到期的非流动负债	400,000,000	2008.1.14	2010.11.10
	一年内到期的非流动负债	100,000,000	2008.2.1	2010.7.1
	一年内到期的非流动负债	100,000,000	2008.4.1	2010.10.1
	一年内到期的非流动负债	50,000,000	2008.3.7	2010.9.7
	一年内到期的非流动负债	100,000,000	2008.3.10	2010.11.7
	一年内到期的非流动负债	20,000,000	2009.6.19	2010.12.18
华南实业	一年内到期的非流动负债	100,000,000	2007.4.20	2010.4.19
	一年内到期的非流动负债	235,000,000	2008.2.26	2010.12.28
	一年内到期的非流动负债	40,000,000	2008.10.23	2010.9.24
	一年内到期的非流动负债	20,000,000	2007.8.17	2010.2.17
辽宁保利	一年内到期的非流动负债	110,000,000	2007.12.25	2010.12.24
南昌铭雅	一年内到期的非流动负债	200,000,000	2008.12.30	2010.12.21
青岛保利	一年内到期的非流动负债	38,800,000	2008.12.19	2010.12.31
沈阳公司	一年内到期的非流动负债	20,000,000	2008.12.5	2010.12.4
武汉保利	一年内到期的非流动负债	300,000,000	2008.3.3	2010.9.3
重庆投资	一年内到期的非流动负债	100,000,000	2009.1.23	2010.12.31
	一年内到期的非流动负债	40,000,000	2009.9.25	2010.10.12
合 计		20,439,595,000		

2、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 2009 年 12 月 31 日止累计担保余额为人民币 1,378,685.49 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。截止 2009 年 12 月 31 日，本公司承担阶段性担保额为人民币 1,371,289.73 万元，承担全程担保额为人民币 7,395.76 万元。

3、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：

资产类别	项目名称	抵押金额(万元)
存 货	包头保利花园	4,860.00
	包头保利拉菲公馆项目	7,590.92
	广州保利克洛维广场	49,440.00
	保利保利世贸中心	242,657.70
	北京保利西山林语	57,610.49
	成都保利公园 198	13,227.97
	长沙闽峰云墅	21,537.27
	长沙保利花园二期	18,797.35
	长沙保利麓谷林语	9,161.68
	南昌保利国际高尔夫花园	1,438.37
	杭州保利东湾	82,832.50
	武汉保利圆梦花园	20,920.99
	南海保利水城	65,549.40
	广州保利国际广场	7,430.94
	小 计	603,055.58
固定资产	北京保利垄上会所	4,699.18

八、承诺事项

截止 2009 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 1,749,313.97 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	合同金额	累计已付款	期末余额	1 年内支付	1~2 年内支付额	2~3 年内支付额
土地受让合同	1,902,603.24	836,139.61	1,066,463.63	1,063,863.63	2,600.00	-
建安工程合同	2,359,733.08	1,709,690.61	650,042.47	556,994.44	66,215.53	26,832.50
其他约定支出	104,211.97	71,404.10	32,807.87	28,275.93	2,901.94	1,630.00
合 计	4,366,548.29	2,617,234.32	1,749,313.97	1,649,134.00	71,717.47	28,462.50

九、资产负债表日后事项

本公司董事会于 2010 年 2 月 2 日表决通过了关于 2009 年度利润分配及资本公积转增股本的预案，该预案的主要内容为：公司拟以截至 2009 年 12 月 31 日总股数 3,519,721,100 股为基数，每 10 股派发现金红利 1.0 元（含税），共计分配利润 351,972,110 元，同时以资本公积每 10 股转增 3 股。该预案尚需提交公司股东大会审议表决。

十、其他重要事项

按照保利北京与盘古氏投资有限公司（以下简称“盘古投资”）2008 年达成的相关协议，盘古投资将其开发建设七星摩根广场 A 座写字楼整栋房产，以 13.7196078 亿元的价格售予保利北京（具体情况详见公司 2008 年度财务报告）。在约定时间内，盘古投资未支付回购款也未能完工验收和交付该房产，已构成违约。经北京仲裁委员会裁决，保利北京与盘古投资于 2009 年 7 月 27 日达成《仲裁和解协议书》约定：

保利北京同意在收到盘古投资支付违约金和退还购房款后，按以下约定的条件为盘古投资解除《北京市商品房预售合同》相应面积的房产：

1、盘古投资在 2009 年 10 月 31 日前向保利北京退还购房款的，从合同约定交楼之日（2008 年 12 月 1 日）起，盘古投资按购房款的每日万分之五的标准向保利北京计付违约金。在此基础上保利北京为盘古投资解除相应的商品房预售合同。盘古投资在 2009 年 11 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日期间继续向保利北京退还购房款的，除按照上述约定违约金标准执行外，盘古投资还需按每日万分之二点五的标准支付该剩余面积自 2008 年 12 月 1 日起至该笔退房款到账之日的解约赔偿金。

2、对截止 2010 年 1 月 1 日未被付款解除预售合同的房屋，不再办理预售合同的解除手续，由保利北京作为产权人持有剩余房产。盘古投资对保利北京所持有的房产按购房款的每日万分之五支付延期交楼违约金。

截至 2009 年 12 月 31 日，盘古投资已向保利北京支付 70,000.00 万元（其中含违约金 15,640.35 万元）。至 2010 年 1 月 1 日止，盘古投资未能按时将其余款项支付给保利北京，保利北京共解除七星摩根 A 座写字楼面积 55647 平方米，尚有 76528 平方米的房屋未解除预售合同。保利北京依据仲裁裁决书及仲裁和解协议书，现正准备向法院申请强制执行。

十一、母公司财务报表重要项目注释

1. 应收账款

（1）应收账款按种类列示如下：

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	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大的应收账款	84,757,747.77	68.53	4,237,887.39	5				
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	4.09	1,500,000.00	100
其他不重大应收账款	38,917,609.22	31.47	1,945,880.46	5	35,217,158.92	95.91	1,760,857.95	5
合 计	123,675,356.99	100.00	6,183,767.85	5	36,717,158.92	100.00	3,260,857.95	

(2) 应收账款账龄分析:

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 (%)	
1 年以内	123,376,767.44	99.76	6,168,838.37	30,497,594.37	83.06	1,524,879.72
1 至 2 年	298,589.55	0.24	14,929.48	4,719,564.55	12.85	235,978.23
2 至 3 年						
3 年以上				1,500,000.00	4.09	1,500,000.00
合 计	123,675,356.99	100.00	6,183,767.85	36,717,158.92	100.00	3,260,857.95

(3) 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欠款情况。

(4) 应收账款金额前五名单位情况:

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
招商银行股份有限公司广州分行	客户	76,550,000.00	1 年以内	61.90
黎彪	客户	8,207,747.77	1 年以内	6.64
任肖华	客户	4,160,000.00	1 年以内	3.36
钟伟新	客户	3,960,000.00	1 年以内	3.20
杨建军、杨嘉睿	客户	3,500,000.00	1 年以内	2.83
合 计	—	96,377,747.77	—	77.93

2. 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	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	15,052,964,050.03	92.12			12,996,088,707.33	99.40		
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						-		
其他不重大其他应收款	1,287,900,786.7	7.88	1,190,227.81	5	78,516,920.52	0.60	1,235,029.09	5
合 计	16,340,864,836.73	100.00	1,190,227.81	5	13,074,605,627.85	100.00	1,235,029.09	5

(2) 其他应收款账龄分析:

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 (%)	
1 年以内	16,325,638,139.96	99.91	428,892.97	13,061,049,263.33	99.89	557,210.83
1 至 2 年	3,867,379.64	0.02	193,368.98	13,556,364.52	0.11	677,818.26
2 至 3 年	11,359,317.13	0.07	567,965.86			
3 年以上						
合 计	16,340,864,836.73	100.00	1,190,227.81	13,074,605,627.85	100.00	1,235,029.09

(3) 本报告期其他应收款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(4) 其他应收款金额前五名单位情况:

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
保利天津	本公司子公司	4,078,000,000.00	1 年以内	24.96
湖南保利	本公司子公司	1,387,006,912.00	1 年以内	8.49
琶洲投资	本公司子公司	1,246,300,196.60	1 年以内	7.63
重庆投资	本公司子公司	1,233,848,706.91	1 年以内	7.55
浙江保利	本公司子公司	1,056,676,464.94	1 年以内	6.47
合 计	——	9,001,832,280.45	——	55.10

3. 长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
保利广州	成本法	10,200,000.00	10,200,000.00		10,200,000.00	51.00	51.00				
科学城	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00	30,151,633.08	60,151,633.08	100.00	100.00				47,100,000.00
华储公司	成本法	5,513,643.69	5,513,643.69		5,513,643.69	87.50	87.50				
保利华南	成本法	94,953,633.62	95,000,000.00	5,000,000.00	100,000,000.00	100.00	100.00				200,000,000.0
保利地铁大埔项目	成本法	65,000,000.00	65,000,000.00		65,000,000.00	50.00	50.00				
广州物业	成本法	4,614,738.86	4,500,000.00		4,500,000.00	90.00	90.00				10,000,000.00
保利地产会所	成本法	2,400,000.00	2,400,000.00		2,400,000.00	80.00	80.00				
富利设计	成本法	600,000.00	600,000.00		600,000.00	60.00	60.00				
保利代理	成本法	12,347,853.92	12,347,853.92		12,347,853.92	100.00	100.00				17,000,000.00
德利监理	成本法	600,000.00	600,000.00	-600,000.00	-	-	-				
保利数码	成本法	4,500,000.00	4,500,000.00		4,500,000.00	50.00	50.00				
富利建安	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00	83,137,341.43	133,137,341.43	100.00	100.00				88,002,000.00
保利国贸	成本法	51,000,000.00	51,000,000.00		51,000,000.00	51.00	51.00				
保利会展	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100.00	100.00				34,000,000.00
佳利装饰	成本法	35,695,700.00	12,000,000.00	23,695,700.00	35,695,700.00	99.00	99.00				36,212,237.00
保利沈阳	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00	60.00	60.00				18,000,000.00
沈阳盛华	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	50.00	50.00				
辽宁保利	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00		80,000,000.00	80.00	80.00				
保利北京	成本法	301,197,210.30	301,197,210.30		301,197,210.30	99.17	99.17				
金成华	成本法	22,500,000.00	22,500,000.00		22,500,000.00	75.00	75.00				45,000,000.00
上海保利	成本法	60,865,617.21	60,870,386.26		60,870,386.26	61.00	61.00				
上海建乔	成本法	18,000,000.00	18,000,000.00		18,000,000.00	90.00	90.00				35,811,000.00
上海建锦	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100.00	100.00				
重庆投资	成本法	97,500,000.00	97,500,000.00		97,500,000.00	97.50	97.50				253,500,000.00
重庆高尔夫	成本法	46,301,526.23	46,301,526.23		46,301,526.23	90.00	90.00				

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
湖南保利	成本法	40,017,582.83	39,603,534.61		39,603,534.61	80.00	80.00				
保利武汉	成本法	107,280,000.00	107,280,000.00		107,280,000.00	99.00	99.00				
保利包头	成本法	44,000,000.00	44,000,000.00		44,000,000.00	55.00	55.00				
香港恒利	成本法	915,200.00	915,200.00		915,200.00	100.00	100.00				
江西金通泰	成本法	22,500,000.00	22,500,000.00		22,500,000.00	75.00	75.00				
长春六合	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00		80,000,000.00	80.00	80.00				
保利博高华	成本法	105,000,000.00	105,000,000.00		105,000,000.00	70.00	70.00				
青岛安信	成本法	51,000,000.00	51,000,000.00		51,000,000.00	51.00	51.00				
保利成都	成本法	180,000,000.00	170,000,000.00	10,000,000.00	180,000,000.00	90.00	90.00				
保利西安	成本法	700,000.00	700,000.00		700,000.00	70.00	70.00				
上海建霖	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100.00	100.00				
南昌铭雅	成本法	112,894,545.68	112,894,545.68		112,894,545.68	60.00	60.00				
沈阳广田	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	100.00	100.00				
保利杭州	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100.00	100.00				
广州天利	成本法	110,710,800.00	82,620,000.00	28,090,800.00	110,710,800.00	51.00	51.00				
保利天津	成本法	200,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	200,000,000.00	100.00	100.00				
广州金地	成本法	39,939,666.56	39,939,666.56		39,939,666.56	100.00	100.00				
青岛实业	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100.00	100.00				
保利阳江	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00	100.00	100.00				
长春恒富	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100.00	100.00				
保利锦汉	成本法	1,632,000.00	1,632,000.00		1,632,000.00	51.00	51.00				
君兰置业	成本法	4,000,000.00	4,000,000.00	-	4,000,000.00	40.00	40.00				
保利财务	成本法	35,000,000.00	35,000,000.00	-	35,000,000.00	10.00	10.00				213,563.28
广东重工	成本法	10,567,840.00		10,567,840.00	10,567,840.00	60.00	60.00				
佛山保利	成本法	200,000.00		200,000.00	200,000.00	1.00	1.00				
成都保蓉	成本法	25,500,000.00		25,500,000.00	25,500,000.00	51.00	51.00				
琶洲投资	成本法	80,000,000.00		80,000,000.00	80,000,000.00	80.00	80.00				
保利江苏	成本法	100,000,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00	100.00	100.00				
杭州建屹	成本法	49,000,000.00		49,000,000.00	49,000,000.00	49.00	49.00				
江苏宁远	成本法	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00	100.00	100.00				
保利大连	成本法	100,000,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00	100.00	100.00				
广州金诺	成本法	9,000,000.00		9,000,000.00	9,000,000.00	60.00	60.00				
合计		3,089,647,558.90	2,503,115,567.25	703,743,314.51	3,206,858,881.76	—	—	—			784,838,800.28

4. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入明细如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	3,087,490,667.40	2,068,243,756.55
其他业务收入	26,428,440.40	20,117,315.02
营业收入合计	3,113,919,107.80	2,088,361,071.57

(2) 营业成本明细如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本	1,727,161,798.73	1,351,707,114.33
其他业务成本	2,706,320.60	6,919,997.12
营业成本合计	1,729,868,119.33	1,358,627,111.45

(3) 主营业务按行业分项列示如下：

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	3,087,490,667.40	1,727,161,798.73	2,068,243,756.55	1,351,707,114.33
合 计	3,087,490,667.40	1,727,161,798.73	2,068,243,756.55	1,351,707,114.33

(4) 本期公司前五名客户的营业收入情况：

项 目	营业收入	占公司全部营业收入比例(%)
招商银行股份有限公司广州分行	596,550,000.00	19.15
潮州市亚太能源有限公司	44,914,986.00	1.44
庄保罗 (Paul Zhuang)	13,000,000.00	0.42
姚灿坤	8,000,000.00	0.26
广州市昊亿物业管理有限公司	7,079,876.00	0.23
合 计	669,544,862.00	21.50

5. 投资收益

(1) 投资收益明细情况

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	784,838,800.28	322,521,024.74
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	-8,297.20	
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		15,681.60
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		

项 目	本期发生额	上期发生额
处置交易性金融资产取得的投资收益	1,201,125.26	
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合 计	786,031,628.34	322,536,706.34

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
保利华南	200,000,000.00		上期无分红
重庆投资	253,500,000.00		上期无分红
合 计	453,500,000.00		

注：上述单位投资收益占利润总额的 5%以上。

(3) 投资收益的说明

投资收益汇回不存在有重大限制。

6. 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	1,679,508,920.43	432,743,194.87
加：资产减值准备	-288,718,476.85	290,530,511.15
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,281,231.86	3,566,546.28
无形资产摊销	395,279.98	34,172.34
长期待摊费用摊销		1,978,429.55
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）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	192,966.50	1,152,597.60
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-786,031,628.34	-322,536,706.34
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	71,874,804.51	-72,841,630.16
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-472,038.18	-288,149.40
存货的减少（增加以“-”号填列）	-331,847,657.18	-1,990,788,761.87
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-5,657,986,961.67	-3,782,689,528.29
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,858,161,869.85	3,014,834,782.15
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-3,453,641,689.09	-2,424,304,542.12
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	2,664,085,741.96	886,574,434.57

项 目	本期金额	上期金额
减：现金的期初余额	886,574,434.57	524,999,732.24
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	1,777,511,307.39	361,574,702.33

十二、补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》[证监会公告（2008）43 号]，本公司非经常性损益如下：

项 目	金 额	说 明
1. 非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-35,413.46	
2. 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的的税收返还、减免		
3. 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
4. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
5. 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		
6. 非货币性资产交换损益		
7. 委托他人投资或管理资产的损益		
8. 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
9. 债务重组损益		
10. 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
11. 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		
12. 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		
13. 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
14. 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	1,008,158.76	
15. 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
16. 对外委托贷款取得的损益		
17. 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
18. 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
19. 受托经营取得的托管费收入		
20. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	158,780,430.91	
21. 其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	159,753,176.21	
22. 少数股东权益影响额	-19,473,912.18	
23. 所得税影响额	-35,069,816.01	
合 计	105,209,448.02	

2. 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益（人民币元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	18.64	1.06	1.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	18.08	1.03	1.03

3. 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明（单位：人民币万元）

(1) 资产负债表项目：

项 目	期末数	期初数	增减额	增减幅度（%）	主要原因
货币资金	1,522,791.20	546,976.05	975,815.15	178.40	销售回笼资金增加
应收账款	46,704.86	20,554.61	26,150.25	127.22	营业收入大幅增加，应收账款相应增加
预付款项	1,223,499.45	696,943.00	526,556.45	75.55	预付地价、项目合作款增加
存货	6,009,891.97	4,019,561.85	1,990,330.12	49.52	加大项目投入和项目拓展，经营规模扩大
长期股权投资	24,645.94	4,575.12	20,070.82	438.69	对外投资增加
投资性房地产	80,738.79	6,506.37	74,232.42	1,140.92	本期南海水城东广场等出租物业投入经营
短期借款	30,801.98	7,000.00	23,801.98	340.03	根据经营规模扩大的资金需求，适当增加借款规模
一年内到期的非流动负债	369,059.50	424,415.00	-55,355.50	-13.04	
长期借款	2,024,978.18	1,404,846.19	620,131.99	44.14	
预收款项	2,983,043.30	979,853.75	2,003,189.55	204.44	销售状况良好，相应房款回笼增加
应交税费	-97,488.65	-35,638.89	-61,849.76	-173.55	收入增长，相应预缴的营业税金增加所致

(2) 利润表项目：

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	2,298,660.76	1,551,990.11	746,670.65	48.11	公司业务增长，收入结转增加
营业成本	1,452,405.52	918,823.09	533,582.43	58.07	营业收入增长，相应成本结转所致
营业税金及附加	253,642.77	154,595.99	99,046.78	64.07	销售收入增长，相应税金随之增长所致
管理费用	45,671.72	31,120.75	14,550.97	46.76	公司规模扩大，相应管理成本增加
资产减值损失	-27,406.36	30,444.54	-57,850.90	-190.02	上期计提的金沙洲地块减值准备本期转回所致

十三、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于 2010 年 2 月 2 日决议批准。

根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

筑造和谐地产长城

保利地产 2009 年度社会责任报告

目 录

一、关于本报告	1
1、报告内容范围	1
2、报告的利益相关方	1
二、关于保利地产	2
1、公司简介	2
2、公司理念和社会责任	2
三、为经济发展创造效益，守护和谐社会基石	3
1、以“诚信”立本，守法经营，依法纳税	3
2、以“发展”为主题，稳健投资，提升规模效益	4
3、负责任的城市拓展先驱，推动城市建设，筑善城市形象	4
四、为利益相关者创造价值，实现和谐共赢目标	5
1、与股东分享公司高成长	5
2、诚实守信，资信优良	6
3、成长比成功更重要	6
4、真情奉献客户，创造社区和谐	6
5、与合作伙伴互惠互利，和谐共成长	7
五、为社会公益无私奉献，构筑和谐人文关怀	7
1、参与民生工程，让安居梦想靠岸	8
2、弘扬中华文化，传承华夏文明	8
3、齐行善举，关爱弱势群体，弘扬民族互助	9
4、保利地产和基金，承载国家理想和人文关怀	9
5、稳步增长的社会贡献，赢得赞誉的企业公民	10
六、为绿色环境节能减排，营造和谐自然人居	10
1、尊重自然和谐，营造和美开发理念	10
2、践行绿色建筑责任，打造低碳节能社区	11
七、关于未来	11

一、关于本报告

这是保利房地产（集团）股份有限公司建立社会责任报告发布制度以来，连续第二年发布企业社会责任报告。

2009 年，是中国经济发展不平凡的一年。这一年里，中央政府的宏观经济刺激政策，推动了经济的强劲复苏，实现了宏观经济保八的目标。2009 年，也是保利地产发展的重要一年。这一年里，保利地产紧紧把握行业的发展良机，扎实经营、和谐成长，创造了公司发展的新高峰。

十七年的行业波澜壮阔，保利地产始终秉承“务实、创新、规范、卓越”的经营理念，弘扬“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，历经行业起伏，创造了辉煌的企业成就。保利地产深知，成长意味着责任，责任意味着奉献。作为央企房地产龙头，保利地产始终坚持自身发展和社会奉献相结合的和谐成长之路，不断思索企业公民的社会使命，认真履行企业公民的社会责任，努力创造企业公民的社会价值，筑造和谐的中国地产长城。

1、报告内容范围

本报告所使用的数据和案例均来自保利房地产（集团）股份有限公司的正式文件、统计报告及下属公司实际履责情况的汇总和统计。

本报告的时间范围为 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日，为了更全面地披露保利地产社会责任工作的情况，部分信息内容在时间上略有延伸。

2、报告的利益相关方

本报告的利益相关方主要包括政府、投资者、合作伙伴、员工、客户和社会公众。保利地产认为，利益相关者的信任与支持是公司可持续发展的基础，营造与利益相关者之间互利友好、合作共赢的关系，致力于提高发展的质量和效率，努力用发展的成果回报利益相关者，追求公司与社会的和谐进步，是保利地产作为企业公民所义不容辞的社会责任。

保利地产重视与利益相关者的沟通和交流，定期披露公司经营情况、财务报

告和社会责任报告，建立了公开透明的内外部信息披露和反馈机制。

二、关于保利地产

1、公司简介

保利房地产（集团）股份有限公司成立于 1992 年，是中国保利集团控股的大型国有房地产企业，也是中国保利集团房地产业务的主要运作平台，名列国有房地产企业综合实力榜首，并连续四年蝉联央企房地产品牌价值第一名。

2002 年保利地产完成股份制改造，开始实施全国化战略布局。2006 年保利地产在上海证券交易所挂牌上市，上市以来连续实现跨越式发展。目前公司已完成以广州、北京、上海为中心，覆盖 22 个城市的全国化战略布局，业务范围包括房地产开发、建筑设计、工程施工、物业管理、销售代理以及商业会展、酒店经营等相关行业。

2009 年，保利地产紧紧把握行业的发展良机，创造了公司业绩的新高峰。2009 年公司实现房地产签约金额 433.82 亿元，同比增长 141.38%，实现营业收入和净利润分别为 229.87 亿元和 35.19 亿元，同比分别增长 48.11%和 57.19%。截止 2009 年底，公司总资产已达 898.31 亿元，品牌价值达 90.23 亿，市场地位和品牌价值继续提升，房地产龙头地位进一步凸显。

2、公司理念和社会责任

自公司成立伊始，保利地产就将“和谐”作为企业的核心价值观与社会理想指引，关注企业的社会公民责任，关注房地产的社会价值，关注人本主义、人文精神与人居理想之间的内在关联。

保利地产提供的不仅仅是产品的建筑与空间，更是生活的元素与境界，而“和谐”则是对这一追求最好的凝炼。从“和谐”到“和谐生活，自然舒适”，再到“和者筑善”，“和谐”与公司发展理念一脉相承，融入保利地产的社会责任核心价值观，指引着保利地产筑善大江南北。

秉承“和谐”的社会责任理念，保利地产以创造经济效益，维护和谐社会为

根基；以提升企业价值，与利益相关者共赢为己任；以弘扬人文关怀，无私奉献社会为使命；以倡议环保行动，筑造自然和谐人居为目标，以和为道，以善为达，践行企业社会责任，筑造和谐中国地产长城。

对于经济责任，保利地产致力于为国民经济发展创造效益，通过企业发展提升投资规模和投资效益，依法缴纳国家财税，积极融入城市发展，推动城市建设，提升城市形象。

对于利益相关者，保利地产恪守“互惠互助，和谐共赢”的企业准则，致力于为投资者、银行、员工、客户和合作伙伴创造价值，实现共同成长。

对于社会公益，保利地产以人文关怀精神，义不容辞地投身社会公益事业，关爱弱势群体，热心公益募捐，参与安居保障工程，弘扬华夏文明，传承中华文化。

对于环境保护，保利地产致力于创造自然和居室的和谐共生，营造自然和美的开发理念，为绿色环境节能减排，积极践行绿色建筑责任。

三、为经济发展创造效益，守护和谐社会基石

保利地产秉承“务实、创新、规范、卓越”的经营理念，扎实经营，和谐发展，始终如一地以创造社会经济效益为根本发展目标，为国家经济建设和可持续发展贡献力量。公司诚信经营，依法纳税；积极发展，稳健投资；投身城市建设，改善人居环境，提升城市形象，引领城市发展，履行企业公民的经济责任，守护和谐社会的经济发展基础。

1、以“诚信”立本，守法经营，依法纳税

保利地产以“诚信”立本，从公司创立之初就强调并落实诚信体系的建设，并在房地产开发与运营中始终以其为指导，这也体现了保利地产作为一家央企房地产公司所具有的高度诚信意识和社会责任感。正是因为保利地产始终坚持“诚实守信”的经营原则，将客户利益摆在第一位，坚持诚信体系建设，因而塑造了“诚信可靠、服务社会”的守法企业公民形象。

2009年，保利地产实现纳税总额46.20亿元，比上年同期增长62.45%。最

近3年累计营业收入466.22亿元，累计上缴国家税收达95.79亿元，有效履行了央企的纳税义务和社会责任。

2009年4月，广东省国税局、地税局联合发布了“2008年度广东纳税百强企业排行榜”，保利地产位列国有房地产企业年度纳税额第一位，为国家和地方财税收入做出了突出贡献。

2、以“发展”为主题，稳健投资，提升规模效益

2009年中国经济增长成功实现保八，离不开投资的强劲拉动，而国内投资同样离不开房地产投资的重要贡献。房地产行业历来与宏观经济密切相关，房地产投资可以有效带动相关行业的迅速回暖，提升宏观经济活力，夯实经济复苏基础，是宏观经济强势反弹的中坚力量。

保利地产坚持以发展为主题，以经济效益为中心，稳健投资，和谐发展，致力于提升经营水平和投资效益。2009年，保利地产实现净利润35.19亿元，同比增长57.19%，竣工面积377万平方米，同比增长32.28%。最近3年累计房地产投资额852亿元，累计竣工面积833万平方米，实现连续几年投资额的快速增长和投资效益的显著提升，有效地拉动了社会投资需求。

3、负责任的城市拓展先驱，推动城市建设，筑善城市形象

作为央企地产旗舰，多年来保利地产在建设城市地标性建筑和精品住宅、参与城中村改造、旧城连片建设及重大项目投资、推动城市建设、筑善城市形象、改善人居环境等方面作出了重要的贡献。

2004年，作为城市拓展的排头兵，保利地产积极响应佛山市政府号召，率先入主广佛交界的千灯湖区域，经过五年来的精心规划和开发，将千灯湖区域建设成投资环境优越的金融商务区和高端居住区。保利地产用实际行动，敢为人先，积极进取，秉持城市运营商的社会责任感，致力于城市新规划区的发展，推动城市建设，提升投资环境，推动经济发展，造福一方。

2006年，保利地产紧随广州国际会展规划的步伐，入主琶洲会展商圈，打造了总建筑面积超30万平方米的保利世界贸易中心，与广交会的主场馆共同营造了全国首个集展览、写字楼、酒店、购物为一体的会展复合经济圈。

2009 年，保利地产参与了琶洲村旧城改造项目。未来数年，保利地产将协助广州市政府竭力把琶洲村打造成以国际商务、信息交流、高新技术研发和旅游服务为主导，兼具高品质居住生活功能的生态型新城市中心，全面提升广州的会展产业实力和科研投资环境。在广州，保利地产还先后参与了农林村、杨箕村和冼村等城中村改造工作。

作为央企房地产公司，保利地产一直心系城市发展，将自身的开发能力与城市功能的升级相融合；作为军队文化熏陶下的企业公民，保利地产积极充当城市发展的开拓者和耕耘者，在协助各地政府推进城市建设发展、提升城市投资环境、加快城中村整治的进程中始终不遗余力，作出了央企应有的贡献。

四、为利益相关者创造价值，实现和谐共赢目标

保利地产的成功离不开全体员工的努力，离不开投资者和合作银行的信任，离不开客户的支持，离不开合作伙伴的互惠互利，因此公司在追求自身成长的同时，始终以引领行业发展为使命，以实现利益和谐共赢为宗旨。

1、与股东分享公司高成长

2009 年，保利地产延续上市以来连续翻番增长的资本市场奇迹，凭借优异的销售业绩实现了公司经营效益的高速提升，发挥央企的模范带头作用，在跌宕起伏的资本市场上稳健高增长。截至 2009 年 12 月 31 日，保利地产市值为 788.42 亿元，是 2006 年上市时市值的 10.3 倍，持续多年为投资者带来了丰厚的回报。

2009 年，保利地产在资本市场上荣获多项投资价值 and 成长性荣誉。其中，在“中国地产金砖奖颁奖盛典”上荣获年度“最具投资价值地产上市公司”大奖；首次荣获第一财经日报“中国房地产上市公司综合价值 TOP10”第一名；首次入选恒生指数有限公司的恒生 A 股行业龙头指数，成为该指数的成份股；荣获证券时报“2008 年度中国上市公司价值百强奖”及“2008 年度中国上市公司优秀管理团队第五名”。

截至 2009 年底，公司总资产和净资产分别为 898.31 亿元和 250.88 亿元，分别比去年同期增长 67.49% 和 78.19%，自 2006 年上市以来年复合增长率高达

75.94%和 90.54%，展示了保利地产强大的资产经营和资本经营能力。在资产规模不断扩张的同时，保利地产实现了规模效益的边际增长，为投资者带来了丰厚的投资回报。2009 年度保利地产提出 3.52 亿元的利润分配方案，上市以来累计利润分配金额将达 15.14 亿元。

2、诚实守信，资信优良

保利地产诚信经营，资产状况良好，在业内有很高的银行信誉和行业口碑，一直以来都是银行踊跃开展信贷合作关系的对象。2009 年，保利地产新增银行贷款 173.74 亿元，偿还银行贷款 114.80 亿元，其中提前偿还银行贷款 71.66 亿元，累计支付银行利息 13.48 亿元，实现企业和银行间的合作双赢，并被人民日报、中国银行、中国工商银行、中国建设银行和中国农业银行评为广东地产资信 20 强。

3、成长比成功更重要

公司的发展离不开全体员工的努力，保利地产提倡“以人为本”的人才理念，倡导“成长比成功更重要”的公司文化，为员工营造了和谐健康的成长环境。在成长技能方面，公司逐渐形成系统完善多元的职业技能培训，在各职能中心组织开展“烽火传承计划”，固定“入职引导员”制度，从各个方面为员工职业发展提供动力；在职业发展方面，公司打造公平、良性的职业发展平台，为员工提供广阔的成长空间；在成长关怀方面，公司除了对员工事业上的关注，倡导对员工生活关怀，营造企业和谐如家的环境与氛围，培育出高忠诚度和强执行力的员工队伍；在员工身心健康方面，公司额外为全体员工购买了员工综合医疗福利保险，为员工的身心健康增添了一份公司的关爱和保障。在员工招聘方面，围绕“和你成长”的校园招聘品牌，形成一整套针对新员工的培训与成长计划，包括保利营训练，五四新星培训，烽火传承计划等等，为企业持续发展提供不竭的人力资源。

4、真情奉献客户，创造社区和谐

“真情奉献客户，创造社区和谐”是保利地产“和谐”社会责任观在物业服

务方面的延伸，具有鲜明的保利印记。保利地产尊崇孝敬父母，关爱子女，家庭和美的家庭观念；倡导亲仁善邻的道德态度，创造良好的居住环境和生活心态，营造和暖如家的和谐社区氛围。通过无微不至的服务，保利地产如关爱家人般对待业主，让保利社区成为业主生活和精神上的和谐家园。

为营造和谐的宜居社区，创造全面的生活服务，保利地产制定和执行“= 1”的标准服务，“+ 1”的特色服务和“> 1”的增值服务。所谓标准服务，即在保利物业服务的基础层面，以军旅的严要求、高标准及快速反应制定严谨可行的量化服务标准，保障社区日常物业服务的品质；所谓特色服务，即形成保利物业服务的特色优势，强调社区间的情感沟通，提供家人般的细致体贴服务，同时以“情感集结线”为主要脉络，打造一系列增添家庭亲情、增添邻里沟通、增添和暖氛围的社区活动。所谓增值服务，是保利物业服务的进一步延伸与强化，将从居者的实际需求出发，超越客户期望，提供一系列增值服务，及时解决业主及家人在日常生活中遇到的不便之处。

5、与合作伙伴互惠互利，和谐共成长

保利地产强调和合作伙伴的互惠互利、共同成长。在合作过程中，保利地产倡导互信互利与建立长期合作关系，公司与欧派、摩恩、科勒等品牌的合作关系已长达 10 年，以企业的互惠互利为共同成长的基石。保利地产开展集团化采购以来，先后与多家企业签订了战略合作伙伴协议，其中包括日立电梯、蒂森电梯、约克空调、三菱空调、欧派橱柜、TOTO 洁具等，以共同成长为关系营造理想目标。

五、为社会公益无私奉献，构筑和谐人文关怀

随着公司的持续发展和影响力提升，保利地产深知，成长意味着责任，责任意味着奉献。保利地产始终以奉献社会，关爱民生为己任，参与安居保障工程，践行企业社会责任；高举文化大旗，传承华夏文明；无私奉献公益，弘扬人文关怀精神。

1、参与民生工程，让安居梦想靠岸

为响应中央关于“加快建设保障性安居工程”的号召，让经济困难家庭实现安居梦想，保利地产 2009 年继续积极参与了限价房和保障性住房的开发建设。

继 2008 年的保利西子湾双限房项目后，2009 年保利地产在北京定福庄区域开发了北京保利嘉园双限房项目。与其他大部分安居住房工程地段偏远、配套匮乏、产品素质差所不同，该项目地处北京未来城市副中心，区域配套较成熟。保利嘉园项目在产品设计上充分体现了保利地产关爱民生，博爱民众的和谐社会责任观，项目产品全部为 90 平米以下小户型，在较为苛刻的面积限制条件下拒绝空间浪费，充分满足不同购房者需要。项目高达 75% 户型为南北通透或纯南向户型，这在商品房销售中都不多见。

保利嘉园项目包括双限房总建筑面积 32.33 万平方米，廉租房总建筑面积 1.87 万平方米，为 4200 户经济困难家庭解决了安居梦想。2009 年 1 月至 4 月，保利嘉园项目销售期间，共成交双限住房 1784 套，成交面积逾 15 万平米，达到北京当期双限住房成交总量的 46.2%，成为贡献北京地区安居保障工程的主力军。

2、弘扬中华文化，传承华夏文明

保利地产始终铭记央企的责任与使命，根植中国传统文化，高举文化地产大旗，致力于提升国民文化素质，构筑和谐社会。

弘扬华夏文明是公司一如既往的文化使命，保利地产号召全社会保护城市文物古迹及文化遗产，坚持组织开展“保利地产·圆明园国宝兽首巡展”，形成保利地产经典文化活动，通过全国各地子公司力量，深入了解地区的文化历史，启动实施“城市文明遗产保护计划”。

2009 年 4 月，“2009 保利春季艺术珍品-宋徽宗及乾隆书画真迹展”在成都举行，此次艺术珍品展作品规格之高为成都历年之最，包括宋徽宗、清乾隆的珍贵手迹、以及宋明清年间数十位著名书画大师的珍贵作品等，为成都市民带来文化与视觉的双重震撼。如果说 2008 年的“保利圆明园国宝展”是一次历史回归

之旅，那么本次保利艺术珍品展则是一次对历史巅峰文化艺术的探索之旅。

2009 年 12 月，作为文化地产的领跑者，“保利之夜——世界钢琴王子朗朗专场音乐会”拉开帷幕，这是保利地产继“改革开放 30 年交响音乐会”和“圆明园国宝展”等文化大餐之后奉献的又一大视听盛宴，而“相约朗朗首届和乐大使选拔赛”更让文化与艺术再次成为保利地产与广大民众沟通的桥梁。

作为中华文化的守护者和传播人，保利地产充分借助民族文化资源，积极弘扬中华文化，传承华夏文明，构筑和谐文化社会。

3、齐行善举，关爱弱势群体，弘扬民族互助

作为负责任的企业公民，保利地产一直以来都积极投身社会公益事业，多行善举，关怀和扶助弱势群体，对于突发性的自然灾害、社会问题，保利地产总是全身心地投入到受难地区及群众支援救助行动之中，充分体现了保利地产的人文关怀精神。

2009 年 7 月，新疆维吾尔自治区首府乌鲁木齐发生打砸抢烧严重暴力犯罪事件，造成当地多人伤亡，多处建筑受损，给当地经济建设造成重大损害，影响了当地的正常生活秩序。保利地产积极响应号召，维护民族团结，弘扬民族互助，向“民族团结互助基金”捐款 400 万元，为遭受暴力犯罪袭击的当地人民送去温暖，帮助受灾群众重建家园。

2009 年 12 月，保利地产广州区域员工积极响应“广州慈善日”的政府倡议，举行大型募捐活动，共募集善款近 40 万元，用爱心和行动，帮助需要帮助的人，并自发地将每年的这一天作为保利地产群众性、经常性募捐活动日。

4、保利地产和基金，承载国家理想和人文关怀

社会财富取之于民，用之于民。心怀家国，情系民众，构筑和谐社会，是保利地产作为央企房地产龙头责无旁贷的社会责任。和基金作为保利地产承载国家理想与人文关怀的公益平台，公司每年将投入一定比例的善款进入基金中，用以保护华夏文明、倡导环境保护、关注文化教育及对社会突发事件的慈善扶助等等。

弘扬华夏文明是保利地产的文化使命，公司将不遗余力地推动中华文化的宣传活动，提升民族文化认同感和使命感；保利地产将持续关注贫困地区的基础教

育，参与建设偏远地区的希望小学，资助优秀的贫困学生，设立高校奖学金，扶持传统文化教育发展，赞助相关高校历史、考古、文博类学科；将通过企业、社区身体力行的组织实施如垃圾分类、节水节电等环保活动，倡导和谐生态的人居环境；对于突发性的自然灾害、社会问题等，保利地产将全力投身于受难地区及群众支援救助行动之中，履行企业的社会责任。

5、稳步增长的社会贡献，赢得赞誉的企业公民

2009 年，保利地产社会贡献值稳步增长，全年每股社会贡献值为 2.87 元，在股本比 2008 年底扩大 43.5% 的情况下仍然同比增长 3.6%，其中基本每股收益 1.06 元，上缴国家税收 46.20 亿元，向员工支付薪酬 4.05 亿元，向银行等债权人给付借款利息合计 13.48 亿元，对外捐赠合计人民币 440 万元。

2009 年 6 月，在中国地产金砖奖颁奖盛典上，保利地产荣获年度“社会贡献企业大奖”；2009 年 12 月，在第一财经·企业社会责任榜颁奖盛典上，保利地产荣获年度“社会责任优秀实践奖”，公司低调务实、规范诚信、专业高效的行事作风赢得了市场的肯定、合作伙伴的信任和客户的美誉，树立了负责任的央企形象。

六、为绿色环境节能减排，营造和谐自然人居

秉承“和谐”理念，保利地产致力于营造人与自然和谐共处的人居环境，为绿色环境节能减排，践行绿色建筑责任，实现和谐共生的愿景。

1、尊重自然和谐，营造和美开发理念

保利地产所开发的产品既强调崇尚自然的园林和谐景观，又倡导简洁优美的建筑和谐理念，在此基础上演变出“自然和美”的和谐产品理念，是保利地产“和谐”社会责任理念在产品上的完美诠释。“和美自然”倡导人与自然、建筑与自然、人与建筑和谐共生。保利地产尊重大自然的赋予，融合现代人居需求，形成了自然环境与城市人文充分的沟通，建筑形态与生活方式的完美结合。

保利地产住宅产品在不断追求“自然和美”产品开发旅程中，形成了“山水、

尊享、珍品、康居”四大类型的品牌产品，打造了保利花园、保利百合、保利香槟、保利十二橡树等成熟项目品牌，为全国 70 多个社区超过 20 万户家庭提供和美之家。“自然和美”的产品开发理念同样影响保利地产的商业开发，经过多年的实践，公司逐渐开发出一系列绿色、生态、智能的现代型商业地产作品。以保利国际广场为例，在产品设计中保留了面积高达 2 万平方米的中心园林，运用领先的地下通风系统等产品技术，引领了生态办公的设计趋势，同时结合现代简约的世界级建筑创意，成为现代办公建筑的杰出代表。

2、践行绿色建筑责任，打造低碳节能社区

为应对低碳经济时代的行业发展，践行绿色建筑责任，保利地产投入专项资金和技术力量进行低碳节能建筑的研发，并以实际项目为实践平台。2009 年，保利·麓谷林语荣获住房和城乡建设部“绿色建筑与低能耗建筑‘双百’示范工程”称号，同时成为长沙市首个由政府授牌的绿色建筑试点项目。保利地产对长沙麓谷林语项目进行重点跟踪，对节能措施的运用情况建立评价体系，研究在控制成本的前提下推行低碳节能社区的做法。另外，保利地产还积极与新加坡 DP 设计公司及深圳建科院合作，将位于广州科学城的保利地产总部基地项目打造成国家最高等级的绿色节能建筑。

绿色建筑带给人们的是舒适、宜居、环保、和谐的居住环境，这与保利地产“自然和美”的产品理念不谋而合。保利地产多年来所开发的一系列住宅项目，都最大限度上节约资源、保护环境和减少污染，为人们提供健康、适用和高效的使用空间，与自然和谐共生的建筑产品。

七、关于未来

从公司成立伊始的“和谐”企业理念，到“回报社会，传承文化，服务生活”的实际行动，十七年来，保利地产致力于创造社会、自然、人文交融的和谐生活，将“和谐”理念始终贯彻于企业发展、社会贡献、人文关爱、环境保护等过程中，传递和谐的社会责任观。

对于“和谐”理念，保利地产认为，和文化是中国五千年文明的精髓，保利

地产致力于为社会创造财富，为国人实现居住理想，为建筑赋予绿色使命。保利地产脱胎于军队，保家卫国、乐土安居，没有人比军人更懂得和平、和谐的珍贵美好。可以说，和谐是保利地产对家国情怀的自然表达，对传统文化的发扬光大，充分体现了保利地产的军队血统和央企责任，一直以来，保利地产奉行“回报社会、传承文化、服务生活”的和谐社会责任观，以国家和谐发展、社会大和至乐为企业理想。

展望未来，保利地产从“和谐”走向“和者筑善”，诠释着一脉相承的社会责任理念。保利地产始终以“和”为核心理念，坚持植根传统，以和为道。作为房地产企业，保利地产以“筑”立业，追求卓越，不断创造与构筑理想生活与丰美人生。筑“善”大江南北，传达保利地产的人文关怀和社会理想。“和者筑善”意喻“和谐创造美好”，既体现了保利地产“以和为道”的文化底蕴，又传递了“以善为达”的价值准则。

如果说第一份社会责任报告更多的是回顾和总结，那么第二份社会责任报告更多的意味着我们的思考和提升。未来，保利地产还将持续致力于企业发展，承担更多的社会经济责任，创造更大的社会效益；致力于打造更加良好的利益相关者关系，实现和谐互利的共同成长；致力于更加全方位的社会人文关怀，持续关注弱势群体，积极推动社会文化进步；致力于产品研发的“三色系优建”计划，推动绿色节能环保、产品精细化和智能化的发展。我们深知，伴随着企业，社会和环境的和谐发展，我们任重而道远，保利地产将会以更加负责的形象去追求卓越，共创和谐，共谋发展。

内部控制审核报告

大信专审字[2010]第 1-0067 号

保利房地产（集团）股份有限公司董事会：

我们接受委托，审核了保利房地产（集团）股份有限公司（以下简称“贵公司”）于后附的《保利房地产（集团）股份有限公司关于2009年12月31日与财务报表相关的内部控制的自评报告》（以下简称“自评报告”）中所述的贵公司2009年12月31日与财务报表相关的内部控制的设计及其执行情况。建立健全并合理设计内部控制并保持其执行的有效性，以及确保自评报告真实、完整地反映贵公司2009年12月31日与财务报表相关的内部控制是贵公司管理层的责任，我们的责任是对自评报告中所述的与贵公司财务报表有关的内部控制的执行情况发表意见。

我们的审核是按照中国注册会计师协会发布的《内部控制审核指导意见》以及《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》进行的。在审核过程中，我们实施了包括了解、测试和评价自评报告中所述的贵公司于2009年12月31日与财务报表相关的内部控制的设计和执行情况，以及我们认为必要的其他程序。我们相信，我们的审核为发表意见提供了合理的基础。

内部控制具有固有限制，存在由于错误或舞弊而导致错报发生而未被发现的可能性。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的有效性具有一定的风险。

我们认为，贵公司于2009年12月31日在所有重大方面有效地保持了自评报告所述的按照财政部颁发的《企业内部控制基本规范》（财会[2008]7号）及其具体规范建立的与财务报表相关的内部控制。

需要说明的是，本专项审核报告仅供贵公司2009年度年报披露之目的使用，不得用作其他任何目的。

大信会计师事务所有限公司

中国注册会计师：

中 国 • 北 京

中国注册会计师：

二〇一〇年二月二日

保利房地产（集团）股份有限公司

内部控制自我评估报告

根据财政部颁发的《企业内部控制基本规范》（财会[2008]7号）及具体规范，公司从内部环境、风险评估、控制措施、信息与沟通、检查监督几个方面，对内部控制的健全有效性进行了评估。本次评估考虑了内部环境、目标设定、风险评估与对策、控制活动、信息与沟通、检查监督等要素的要求，执行了必要的内部控制评价程序。

一、内部控制制度的主要要素的实际状况

（一）内部环境

内部环境是公司实施内部控制的基础。多年来公司一直秉承“务实、创新、规范、卓越”的经营理念，积极创造良好的内部环境，以保证内部控制的有效实施。

1. 公司治理与组织架构

公司严格按照《公司法》、《上市公司治理准则》等的规定，设立了股东大会、董事会、监事会，建立了以《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》为基础，以董事长、总经理、独立董事、董事会秘书、各专业委员会工作细则、《重大投资决策制度》、《关联交易决策制度》等为具体规范的一套较为完善的治理制度；明确了股东大会、董事会、监事会和经理层在决策、执行、监督等方面的职责权限、程序以及应履行的义务，形成了权力机构、决策机构、经营机构和监督机构科学分工，各司其责，有效制衡的治理结构，确保了每个机构和人员能够按照制度规范地行使权利和履行职责。

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》、《关联交易决策制度》明确了应由股东大会审议的重大事项。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，按照《公司章程》、《董事会议事规则》等的规定履行职责，在规定范围内行使经营决策权，并负责内部控制的建立健全和有效实施。公司的董事会共有9名成员，其中董事长1名，外部独立董事3名。董事会下设战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专业委员会，除战略委员会外，

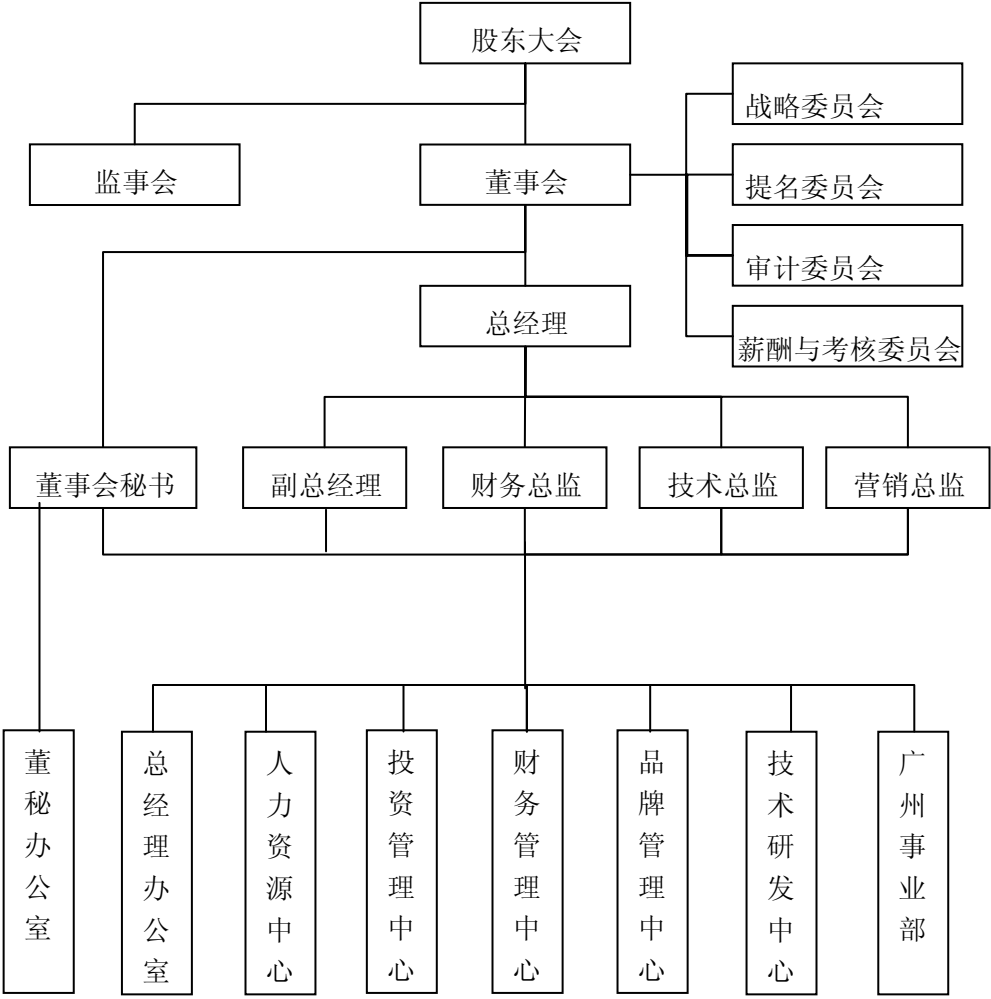
各专业委员会召集人全部由独立董事担任。

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，以强化董事会的功能，充分发挥审计委员会的作用。

监事会由3名监事组成，设监事会主席1人。监事会除按照《公司章程》、《监事会议事规则》等的规定监督公司董事、经理和其他高级管理人员按规定履行职责外，还不定期组织对一线公司的项目进行巡视，加强对一线公司业务监督力度。

经理层负责组织实施股东大会、董事会的决议事项，主持公司的生产经营管理工作，负责组织领导公司内部控制的日常运作。

公司的内部组织架构如下：



公司制定的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，同时，公司还按照 ISO 质量标准体系建立起较完整的质量手册、质量记录、程序文

件、工作文件等质量文件。这些业务管理制度和质量标准文件将权利和责任以及相关操作规范落实到具体单位、岗位，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。

2. 内部审计机构

公司制定了《内部审计制度》，设立了内部审计部门，配备专职内部审计人员，定期对内部控制制度的健全有效性以及财务收支、资产管理、经营决策、合法合规经营、经营绩效、会计信息等各个方面进行内部审计。对于审计发现的问题，内部审计部门通过下达审计意见书、后续跟踪审计意见的执行等方式督促相关单位及时整改和完善。通过内部审计，各公司内部控制的健全有效性和经营管理的规范化程度越来越高，各级管理人员自觉接受监督、自我约束的意识越来越强，内部审计在公司经营管理中发挥的作用越来越重要。

3. 企业文化

公司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。

公司在发展过程中形成了独特的、带有一定军队特色的企业文化，这种企业文化使公司能够吸引一大批优秀的房地产专业人才和管理人才，使员工能够敬业爱岗、开拓创新、团结协作和具有高度的责任感，使公司具有高效的执行力和强大的凝聚力。

公司倡导诚实守信、规范经营的价值观念，并通过一系列行为规范以及高管人员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持续保持。

4. 人力资源管理

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，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，也为公司的长远发展打下了坚实的基础。

(二) 目标管理及风险控制

1、目标管理

公司在每年末根据房地产行业发展趋势及公司发展现状，编制年度经营计划，并滚动修订战略发展规划，以确保公司销售目标及战略目标的实现。同时，公司将目标层层分解落实，并建立相应的考核、激励与问责机制，确保公司当年目标的实现。

2、风险识别与评估

公司通过日常管理和监督、内部审计、外部审计等方式形成了动态的风险评估机制，在建立和实施内部控制时，全面、系统、持续地收集相关信息，及时识别和充分评估在经营活动中所面临的各种风险，包括内部风险和外部风险，并考虑可以承受的风险水平，以合理设置内部控制或对原有的内部控制进行适当的修改、调整，采取相应的策略，确保内部控制目标的实现。

公司在识别内部风险时关注的主要因素有：

(1) 董事、监事、经理及其他高级管理人员的职业操守、员工专业胜任能力等人力资源因素。

(2) 组织机构、经营方式、资产管理、业务流程等管理因素。

(3) 研究开发、技术投入、信息技术运用等自主创新因素。

(4) 财务状况、经营成果、现金流量等财务因素。

(5) 营运安全、员工健康、环境保护等安全环保因素。

(6) 业务快速发展因素。

(7) 其他有关内部风险因素。

公司在识别外部风险时关注的主要因素有：

(1) 经济形势、产业政策、融资环境、市场竞争、资源供给等经济因素。

(2) 法律法规、监管要求等法律因素。

(3) 安全稳定、文化传统、社会信用、教育水平、消费者行为等社会因素。

(4) 技术进步、工艺改进等科学技术因素。

(5) 自然灾害、环境状况等自然环境因素。

(6) 其他有关外部风险因素。

3、风险对策

在系统分析和合理评估的基础上，2009年公司面临的主要风险及所采取的对策措施为：

(1) 宏观环境变化及行业波动风险。由于金融风暴的影响，2008年底2009年上半宏观经济低位运行，市场前景并不明朗，业内普遍看淡房地产。公司对此进行了深入研究，提出2009年将是机遇与挑战并存的一年，需密切关注经济形势变化，加强市场监测分析。为此，公司坚持召开月度经营形势分析会议，不定期发布指导性文件，准确调整与指导经营，确定了“以发展为主题，把握机遇，防范风险，保证经营业绩有增长，市场份额有增加”的总体目标，坚持按照统一标准给每个下属企业下达经营任务，并按照“以销定产”的原则安排相应的开工规模。2009年年中随着国家经济刺激政策的陆续出台，公司注意到市场向好速度快于预期，果断决定在年中全面调增年度计划，所有下属公司按照“年度任务上浮25%”的原则统一调整销售任务。年底，公司注意到一年来部分城市价格上涨过快，局部出现了风险，迅速调整投资策略，从严把握投资测算，以有效规避经营风险。

(2) 行业利润率下降风险。随着房地产市场的不断发展和规范，行业集中度的逐渐提高及行业外大型企业大举介入房地产业，行业的竞争也日趋激烈。在多方因素的影响下，房地产行业的利润率从长期来看将有所下降。为应对利润率下降的挑战，一方面，公司将努力提高产品开发效益，在保持快速周转的前提下，通过推行成本管理体系，实施项目动态成本管理，强化成本控制；通过积极的产品创新与研发，优化产品设计，增加产品附加值；继续扩大集团采购范围和深度，进一步降低采购成本，最终达到提高单位面积开发效益的目的。另一方面，公司将继续实行适度规模经营，不断开拓新市场、增加新项目以扩大经营规模，通过规模经济效益保持公司的持续快速发展。同时，公司还将不断提高管理水平，优化业务流程，保持公司优秀的费用控制能力。

(3) 优质土地资源获取难度加大风险。目前公司拥有较丰富的土地资源，但公司在重点城市和中心城区的储备仍显不足。而随着土地市场竞争的日益激烈，在核心区域获取优质房地产项目的难度越来越大。如何以合理的成本获取公司发展所必需的土地资源，不断提高公司项目储备的含金量和分布的合理性，是公司面临的一大挑战。为此，公司将项目拓展放在

战略高度考虑，充分发挥自身资源优势，采用多渠道、多方式，积极灵活地寻求有成本优势、符合公司区域和产品定位的项目；公司不仅将持续关注并积极参与公开招拍挂市场的竞争，同时也积极地寻求通过合作开发、收购兼并、一级开发等方式获取项目，也积极关注城市新区开发、工厂整体搬迁、棚户区及旧城改造等带来的商机。另外，公司将统筹各区域子公司间的发展，把资源优势向中心城市和城市中心项目倾斜，不断提高项目储备的含金量和改善项目储备区域分布的合理性。同时在项目拓展过程中，公司仍将坚持立项标准，把握投资方向，决不盲目追高，严防投资风险。

（4）业务快速发展带来的管理风险。近几年公司的业务发展较快，经营规模迅速扩大，开发项目、资产总额、下属子公司数量等不断增加。公司经营规模持续扩大和经营区域的拓宽对自身的管理能力提出了更高的要求，需要公司在人力资源保障、风险控制等方面及时跟进。为此，公司及时采取相应措施加强对子公司的管理，防范管理风险，如：在管理架构方面，公司及时改变管理模式，成立项目管理中心，将本级的项目开发业务与集团管理职能相分离，以使公司的管理模式更加扁平化，更加强化和突出公司本级的集团管理职能。在业务管理方面，公司制定和修订一系列制度以加强对各子公司、各项目的管理，在人事政策方面，公司加大对子公司高管人员的考核力度，对于考核不合格的就要免职，考核结果不理想的调离工作岗位。

（三）信息与沟通控制

公司建立了一系列针内部和对外的信息交流与沟通制度，确保信息及时沟通，促进内部控制有效运行。

在内部信息与沟通方面，公司制定了一套比较完善的内部控制制度及规范性文件，包括信息与沟通制度，并积极创造条件保证信息与沟通渠道畅通，使公司能够及时、准确地收集与内部控制相关的信息，使公司各层级、各单位、各岗位的员工都能方便查阅和获得与其工作相关的文件和制度，获取相关工作信息，并用于指导工作，使公司的价值观念、经营理念、企业文化等能够得到有效贯彻落实。如公司按照ISO质量标准体系建立的文件控制程序，对公司有关文件的编制、审批、下发、传阅等进行了详细规范；公司通过建立定期和不定期的业务和管理月报、专项报告制度，使相关工作岗位员工及时了解公司各方面信息，保证公司正

常有效运作；公司一贯重视信息化建设工作，运用计算机网络、专业软件等信息化手段进行数据和信息管理，以提高工作和决策效率；公司还创办内部刊物《保利地产》，加强员工间的交流，促进企业文化建设，等等。

在对外信息与沟通方面，公司严格按照监管要求完善信息披露制度、准确及时披露有关信息，通过在公开网站和公司门户网站及时公告经营信息、设立投资者来访栏目和公开联系方式等，保证投资者及时了解公司的经营动态，通过互动加强对公司的理解和信任。信息披露方面，公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》等制定了《信息披露管理制度》，规定了对外披露信息的种类和审批权限等。公司最近几年严格按照有关要求对外披露内部控制自我评价报告，披露公司内部控制信息，并聘请会计师事务所出具鉴证报告。公司还在董事会秘书办公室设专人及投资者热线回答投资者所提的相关问题，同时通过“董秘在线”、召开推介会等形式与投资者进行广泛交流。

（四）监督控制

公司对内部控制的实施采取多层次的监督、控制，逐步建立起涵盖总部、区域、一线三个层面的监督检查体系。公司总部负责重大事务管理、重大例外事项决策等；监事会执行内部监督检查职能，建立不定期对各子公司的巡查机制，同时发挥对关键管理人员的监督作用；内部审计部门开展及组织全公司内控体系建设及执行情况的自评工作，制定内部控制缺陷认定标准，对监督过程中发现的内部控制缺陷，及时跟踪整改。针对重点业务领域，公司还进行风险检查、执行第一负责人离任审计、重要投诉专项调查，并将重要风险向管理层汇报，督促改进和完善。公司还通过开展绩效考核，对各子公司、项目部、职能部门及其公司员工工作进行持续监督及管理，并通过内部审计实施审计监督。

二、 重点业务控制活动

（一）房地产开发项目决策控制

公司从项目信息收集，到可行性论证、项目立项决策等环节形成了科学、有效、稳健的项目决策机制：

（1）各子公司的业务发展规划负责项目拓展，调查项目的规划条件等基本情况，提交项

目拓展报告，由本公司总经理办公会筛选项目。

（2）投资管理中心负责项目论证，编制可行性报告，组织相关部门专业技术人员成立项目调研组，必要时聘请外部专业机构进行项目可行性论证。

（3）可行性研究报告经本公司总经理办公会审议和专家评议通过后，提交本公司董事会审议，董事会批准立项后授权本公司经营层具体执行。如超出董事会决策权限，由董事会提交本公司股东大会审议。股东大会批准立项后授权董事会或经营层具体执行。

（二）产品开发质量控制

公司确立以“打造保利精品、真诚服务业主、创造和谐生活”为质量方针，导入房地产企业ISO9001（2000版）质量管理体系，结合公司多年的房地产项目开发的经验，建立了一套专业化、规范化、程序化的房地产运作体系。

公司以全面质量管理为指导思想，质量体系涵盖项目规划设计、施工管理、材料设备采购、工程验收、销售、客户服务和物业管理等各个环节，包括25个程序控制文件、38个质量记录工作文件和78种各类表单，并在此基础上，编制完善了工程管理细则、设计管理纲要、品牌管理守则、考核验收办法等各项质量管理制度。对施工计划、图纸会审、监理方案、施工组织方案、施工机具审查、原材料设备进场审查、隐蔽工程确认、分部分项工程确认、工程事故处理、施工进度控制、工程造价控制、安全施工管理、施工协调等实施全过程质量控制并严格考评，构建了一套科学的质量管理体系。公司定期进行质量目标实现情况评审检查，限期整改发现的问题，奖惩兑现，保持公司质量控制体系的不断完善和持续改进。

在项目开发之前，公司组织当地的相关专家对特殊环境情况进行预防性调查和论证，并根据项目情况制定详细的施工计划、施工方案和预防应对措施。在施工过程中，与施工单位及工程监理单位密切合作，优化施工工艺和技术，并对临时出现的情况及时沟通，积极应对，制定切实可行的解决方案，确保施工工程质量和进度。在具体实施过程中，第一，公司运用现代项目管理模式，制定完善的工程计划体系和资源保障系统，掌握施工管理的主动权，保证各项施工任务有序进行；第二，以合同管理为基础，系统地界定施工单位在质量、进度和用材等方面应承担的责任，明确奖惩措施，有效地实施对施工单位的监控管理；第三，建立健全质量监督系统和施工管理制度，包括施工管理例会制度、分项施工样板制度、工程

检查验收制度、奖惩制度，严格执行公司制定的质检标准、验收标准和施工管理细则等，对施工质量和进度实施全过程监控；第四，建立施工单位的质量考核档案，通过定期、不定期的质量督查和考评，适时监控施工单位的施工管理、材料管理、安全文明施工和工程进度情况，消除工程隐患；第五，以施工组织设计和方案为重点，构建公司精品工程的技术基础。

（二）采购和结算活动控制

在采购方面，建立了规范的招投标制度。房地产项目开发建设过程中发生的外包及采购业务，原则上均须通过招标确定合作单位。公司建立合格供应商数据库，定期对合格供应商进行考评，确保参加投标者符合公司的要求。在招投标过程中，公司成立由工程、成本控制、财务等跨部门开标小组，实行招议结合、坚持技术标合格的前提下低价中标的原则。此外，公司还建立集团采购制度，实行全国范围内统一品牌，统一价格，既提高产品质量、工作效率，又降低采购成本。

公司建立工程结算的二级审核制度，开发项目的工程结算资料除在公司内部进行结算审核外，还聘请社会中介机构进行审核，中介机构的报酬与其核减的工程造价挂钩，以提高中介机构的工作积极性，有效降低工程造价成本。

（三）销售与收款活动控制

公司已经制定了《房地产销售过程控制程序》《房款回笼控制程序》等进行控制，程序中遵循授权审批和不相容职务相分离的原则，将房地产销售和房款回笼的全过程进行了详尽的描述和控制，程序体系中设计了各级的复核、检查监督机制，完善对业务操作过程的管控。同时公司使用明源销售系统对房地产项目认购、折扣、签约、回款等业务进行严格的控制和记录。

（四）财务管理活动控制

公司强调以财务管理为核心的经营管理，实行统一的财务管理制度。目前已制定《财务管理制度》、《会计核算制度》、《房地产开发企业会计核算办法》、《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》、《费用预算管理办法》、《会计档案管理制度》、《会计工作交接管理规定》、《子公司财务管理办法》等一套较为完善财务管理制度，并在实际经营中予以严格执行。公司实

行严格的付款审批程序，各类款项支付均需履行相应的签字审批程序，重大款项的支付还需报董事会审批。在预算方面，公司实行严格的资金、费用、固定资产购置等预算制度，严控预算外支出，各项预算均需有详实的编制依据，年度资金、费用、固定资产购置等预算及上年度预算执行情况均需董事会通过。在财务人员方面，公司坚持“德才兼备，以德为先”的评价标准，注重财务人员的品行和思想教育，岗位设置方面充分考虑岗位之间的牵制和不相容职务分离；对子企业财务负责人的管理，公司实行委派制，并进行定期轮换，确保子企业财务负责人的独立性，有效防范风险。

(五) 对控股子公司的管理控制

公司采取本级与子公司二级法人治理和直线职能式管理相结合的管理模式。该管理模式的管理层级较少，组织架构较为扁平，有利于保证公司经营管理的统一性，有利于集中调动公司资源优势，根据市场快速反应，增强项目运作的执行力度。在管理权限分工上，重大事项公司本级坚决管住，具体经营充分授权。具体而言，公司本级负责项目投资决策、子公司高管人员配备、财务管理、品牌及质量等四个方面，各子公司负责项目的具体运作经营。本级和子公司分别在规定权限内按照各自的制度规定进行相关决策。

(1) 项目投资的最终决策权由公司本级行使。各子公司负责项目的前期可行性调研、项目立项申请、执行公司的投资决策、签订合同并组织开发销售等具体运营业务。项目经过两级法人决策，能够有效控制投资风险。

(2) 子公司高管人员由股份公司统一配备。各控股子公司的我方董事、公司负责人和财务负责人均由公司委派，并通过有效的绩效考核和激励机制鞭策其如期实现经营目标。公司在项目立项时即与相关子公司的经营班子确定项目开发的经济效益指标，并在今后的项目开发过程中按照指标的完成情况确定经营班子的任免。公司每年年底对各子公司的经营业绩进行评分排名，评分结果与子公司高管人员的薪酬和任免挂钩。

(3) 公司实行统一的财务管理制度。各级公司的资金由股份公司统一调度和统筹安排使用；执行统一的会计政策，各级公司按照统一方法进行会计核算和编制财务会计报告；各级公司的融资等重大财务事项统一由股份公司决策审批。

(4) 实施统一品牌与质量管理规范。公司制定《品牌管理手册》、《住宅管理质量手册》、

《工程管理细则》等一系列制度及规范文件，并在公司及各子公司范围内统一施行。

(六) 关联交易的控制

根据《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的相关规定，公司明确划分股东大会和董事会对关联交易的审批权限。重大关联交易在经独立董事认可后，方可提交董事会审议。披露关联交易时，同时披露独立董事的意见。股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告充分披露非关联股东的表决情况。公司对关联交易采取公平、公正、自愿、诚信的原则，关联交易定价按照公平市场价格，充分保护各方投资者的利益。

(七) 对外担保的控制

按照证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定，公司制定了《担保管理规定》，明确规定担保业务审批、批准、执行等环节的控制要求，对担保业务进行控制。原则上公司除因住宅销售业务对部分业主提供按揭担保外，不对外（非关联方）提供担保；特定担保事项则在提交股东大会审议通过后，方予以实施。对外提供的担保在必要时要求被担保方提供反担保，以规避由担保可能给集团形成的损失。

(八) 募集资金使用的控制

公司为规范募集资金的使用，根据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《关于进一步规范上市公司募集资金使用的通知》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》等有关规定，建立严格的募集资金使用及审批程序及管理流程，对募集资金存储、审批、使用、变更、监督等进行明确规定。公司已在银行设立专用账户对每次募集资金进行专户存储管理，并事先报董事会审批和向证券监管部门备案。募集资金均按所列资金用途使用，资金支付需由项目负责人、财务负责人及总经理签字审批后由资金中心拨付各项目使用。资金中心财务人员跟踪项目进度及募集资金的付款及使用情况，且公司在每年年报中对募集资金投资项目的进展情况及资金使用收益情况等进行披露。

(九) 重大投资的控制

为确保重大投资的安全和增值，有效控制投资风险，在公司《章程》中明确规定董事会

及股东大会对重大投资的审批权限。公司制定了相应的新增土地立项、可行性报告审批、招拍挂获取土地及转让获取土地等流程加以规范，并建立严格审查和决策程序。同时公司董事会战略委员会下设立了投资管理中心，负责对公司重大项目的可行性、投资风险、投资回报等事宜进行专门研究和评估。公司重大投资坚持合法、审慎、安全、有效的原则，控制投资风险、注重投资效益。

在项目投资决策方面，项目最终决策权由公司本级行使，各子公司负责项目的前期可行性调研、项目立项申请、执行公司的投资决策、签订合同并组织开发销售等具体运营业务。项目经过两级法人决策，能够有效控制投资风险。

(十) 信息披露的控制

为规范公司及相关信息披露工作，强化信息披露事务和投资者关系管理，确保信息披露的及时、公平，根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所上市规则》、《公司章程》等的有关规定，公司制定了《年报工作规程》等内部控制制度，明确了内外部信息沟通和披露的工作流程及各岗位的职责权限。

公司公开披露的信息文稿由董事会办公室负责起草，由董事会秘书进行审核，在履行法定审批程序后加以披露。公司选择《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》等媒体作为公开信息披露的渠道。公司董事会办公室设专人负责回答投资者所提的各种关于本公司的问题。同时通过公司网站及时公布相关信息，与更广大的投资者进行广泛交流。

除了严格遵守相关法规和监管机构要求之外，公司还建立相应的内部信息保密制度，信息的披露需经过公司内部严格的分析判断及审批流程。经自查，公司相关人员和部门严格遵守信息披露等有关法律、法规，能够做好内幕信息保密管理工作，未出现内幕信息泄露等违规行为。2009年度，公司信息披露严格遵循了《上海证券交易所上市规则》及公司《信息披露管理制度》的规定，披露信息准确、完整、及时，无应披露而未披露的信息。

三、 2009年度公司为完善内部控制所采取的主要措施

(一) 以投资管理为重点，建立项目考核体系。

2009年公司总结多年投资管理经验，建立了从立项到运作到后评估的一整套项目考核制度。包括：

严格项目考查：所有项目，不论规模大小、公告时间长短，均需撰写全套立项材料，并按照子公司与公司本级两级审查的方式逐级报送，全面核实。

科学项目决策：公司形成了每两周召开一次公司领导项目决策会的制度，逐项目研究形成一致意见后与各下属公司反馈落实。在下级公司认真研究的基础上，公司派出专业团队到现场详细调研，确保项目决策无偏差。

严肃项目考核：项目获取之后立即根据获取价格，对项目回报率、利润绝对值、开发节奏、投资回收期做出明确考核要求，形成正式文件下发，与下属公司签订责任状。

动态跟进管理：按照年度开展项目普查，掌握项目动态利润并逐一讲评考核。

（二）以效益为核心，建立成本控制体系。

2009年公司根据“统一目标、分级管控、责任到岗”的原则，完成《保利地产成本管理制度》的编制，并从设计、工程管理、签证管理、部品采购等房地产项目开发所涉及的各方面出发，制订了与成本控制相关的配套制度、规范，如《设计阶段全过程成本控制指引手册》等，建立了较为完善的成本控制体系，以达到规范管理、提高效益的目的。

（三）以标准化为依托，建立品质管理体系。

2009年公司继续扩大和深入模块化与标准化设计，以统一的、可复制的设计保证产品品质：完成《保利地产住宅产品设计标准》和《住宅项目统一构造作法》的修订；编制12个标准住宅模块，同期引入材料设备库，大幅提升标准产品的可复制性；完成《住宅项目统一构造做法》标准图集的修订；完成住宅项目建筑与园林部分工法样板展示区的建设。2009年标准化产品在公司全面推行，取得了良好成效。

（四）以信息化建设为手段，规范业务流程管理。

2009年公司大力推进信息化建设，先后在销售管理、项目管理、会计核算等方面聘请的中介机构和系统开发商对整个集团范围内的相关业务流程进行梳理，制定相应的规则，在此基础上开发统一的信息化管理平台。一方面是为了按照信息化的要求进一步规范公司的各项业务流程，保证公司的规范、高效运作；另一方面可以利用信息化系统实现部分业务的自动化控制。目前公司的销售管理、项目管理、会计核算等方面的统一信息化平台已基本搭建成型，进入运行阶段。

（五）以会计核算制度建设为主线，进一步完善财务制度体系。

在财务制度建设方面，公司确立了“多层次、分步骤”的规划，在原已建立的财务管理制度基础上，2009年公司完成了公司《会计核算制度》、《房地产开发企业会计核算办法》，对公司收入确认、成本结转等会计核算所涉及的各方面账务处理方法做出了详细、明确的规定。此外，2009年公司还制订了存货管理制度、费用预算管理办法等财务制度。

四、公司关于内部控制的整体自我评价

整体而言，公司已建立起规范、健全的内部控制管理体系，自本年度1月1日起至本报告期末，内部控制在日常生产经营管理中能够及时预防和发现、纠正公司运营过程可能出现的风险、错误和舞弊，保护公司资产的安全与完整，保证会计记录和会计信息的真实性、准确性和及时性，未发现公司存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

本公司认为，自本年度1月1日起至本报告期末止，本公司内部控制制度是健全的，内部控制的执行是有效。

保利房地产（集团）股份有限公司董事会

二〇一〇年二月二日