

保利房地产（集团）股份有限公司

600048

2008 年年度报告

目录

一、重要提示	3
二、公司基本情况简介	3
三、主要财务数据和指标	4
四、股本变动及股东情况	5
五、董事、监事和高级管理人员	12
六、公司治理结构	14
七、股东大会情况简介	17
八、董事会报告	17
九、监事会报告	32
十、重要事项	33
十一、财务报告	41
十二、备查文件目录	41

一、重要提示

- 1、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- 2、公司全体董事出席董事会会议。
- 3、大信会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 4、公司负责人李彬海，主管会计工作负责人宋广菊及会计机构负责人彭碧宏声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况简介

- 1、公司法定中文名称：保利房地产（集团）股份有限公司
公司法定中文名称缩写：保利地产
公司英文名称：POLY REAL ESTATE GROUP CO.,LTD
公司英文名称缩写：PRE
- 2、公司法定代表人：李彬海
- 3、公司董事会秘书：岳勇坚
电话：020-89898833
传真：020-89898666
E-mail: stock@polycn.com
联系地址：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 30 层董秘办公室
公司证券事务代表：黄海
电话：020-89898833
传真：020-89898666
E-mail: stock@polycn.com
联系地址：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 30 层董秘办公室
- 4、公司注册地：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场 29-33 层
公司办公地址：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 29-33 层
邮政编码：510308
公司国际互联网网址：www.polycn.com;www.gzpoly.com
公司电子信箱：stock@polycn.com
- 5、公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点：公司董秘办
- 6、公司 A 股上市交易所：上海证券交易所
公司 A 股简称：保利地产
公司 A 股代码：600048
- 7、其他有关资料
公司首次注册登记日期：1992 年 9 月 14 日
公司首次注册登记地点：广州市工商行政管理局
公司法人营业执照注册号：4401011109042
公司税务登记号码：440102741884392
公司聘请的境内会计师事务所名称：大信会计师事务所
公司聘请的境内会计师事务所办公地址：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1505

三、主要财务数据和指标

(一) 本报告期主要财务数据

单位:元 币种:人民币

项目	金额
营业利润	3,836,808,039.58
利润总额	4,023,284,829.98
归属于上市公司股东的净利润	2,238,861,382.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,100,358,982.62
经营活动产生的现金流量净额	-7,590,472,530.90

(二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

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

(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

	2008 年	2007 年	本年比上年增减(%)	2006 年
营业收入	15,519,901,076.27	8,115,234,888.95	91.24	4,031,212,238.72
利润总额	4,023,284,829.98	2,403,090,085.71	67.42	1,050,464,670.26
归属于上市公司股东的净利润	2,238,861,382.60	1,489,088,024.65	50.35	671,455,691.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,100,358,982.62	1,234,513,505.29	70.14	674,747,790.57
基本每股收益(元/股)	0.91	0.65	40.00	0.36
稀释每股收益(元/股)	0.91	0.65	40.00	0.36
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.86	0.54	59.26	0.36
全面摊薄净资产收益率(%)	15.90	12.49	增加 3.41 个百分点	18.46

加权平均净资产收益率（%）	17.25	22.42	减少 5.17 个百分点	31.59
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率（%）	14.92	10.35	增加 4.57 个百分点	18.55
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	16.18	18.58	减少 2.40 个百分点	31.74
经营活动产生的现金流量净额	-7,590,472,530.90	-9,375,802,034.91	19.04	-4,021,864,411.26
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-3.10	-7.65	59.48	-7.31
	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增减（%）	2006 年末
总资产	53,632,162,746.67	40,894,664,218.50	31.15	16,507,888,340.95
所有者权益（或股东权益）	14,079,365,677.37	11,925,244,150.07	18.06	3,637,962,316.87
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	5.74	9.73	-41.01	6.61

(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	1,873,951.20	721,353.60	-1,152,597.60	-864,448.20
合计	1,873,951.20	721,353.60	-1,152,597.60	-864,448.20

四、股本变动及股东情况

1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股	600,459,044	48.97			600,459,044		600,459,044	1,200,918,088	48.97
3、其他内资持股	99,770,478	8.14			99,770,478		99,770,478	199,540,956	8.14
其中：境内非国有法人持股	60,770,478	4.96			60,770,478		60,770,478	121,540,956	4.96
境内自然人持股	39,000,000	3.18			39,000,000		39,000,000	78,000,000	3.18

4、外资持股								
其中： 境外法人持股								
境外自然人持股								
有限售条件股份合计	700,229,522	57.11		700,229,522		700,229,522	1,400,459,044	57.11
三、无限售条件流通股份								
1、人民币普通股	525,942,071	42.89		525,942,071		525,942,071	1,051,884,142	42.89
2、境内上市的外资股								
3、境外上市的外资股								
4、其他								
无限售条件流通股份合计	525,942,071	42.89		525,942,071		525,942,071	1,051,884,142	42.89
三、股份总数	1,226,171,593	100.00		1,226,171,593		1,226,171,593	2,452,343,186	100.00

股份变动的批准情况

经公司 2007 年度股东大会决议通过，公司以 2007 年 12 月 31 日的总股本 1,226,171,593 股为基数，向全体股东实施了每 10 股转增 10 股的资本公积金转增股本方案，转增后股本增至 2,452,343,186 股。

股份变动的过户情况

公司 2007 年度资本公积金转增股份已于 2008 年 3 月 11 日由中国证券登记结算公司上海分公司通过计算机网络，根据股权登记日登记在册的股东持股数，按照每 10 股转增 10 股的转增比例直接记入公司股东账户。

2、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
保利南方集团有限公司	600,459,044	0	600,459,044	1,200,918,088	注 1	2009 年 7 月 31 日
广东华美国际投资集团有限公司	60,770,478	0	60,770,478	121,540,956	注 2	2009 年 1 月 27 日
张克强	18,000,000	0	18,000,000	36,000,000	注 2	2009 年 1 月 27 日
李彬海	2,360,000	0	2,360,000	4,720,000	注 2	2009 年 1 月 27 日
宋广菊	1,720,000	0	1,720,000	3,440,000	注 2	2009 年 1 月 27 日
单亦和	1,560,000	0	1,560,000	3,120,000	注 2	2009 年 1 月 27 日
贺平	1,560,000	0	1,560,000	3,120,000	注 2	2009 年 1 月 27 日
王小朝	1,560,000	0	1,560,000	3,120,000	注 2	2009 年 1 月 27 日
王旭	1,560,000	0	1,560,000	3,120,000	注 2	2009 年 1 月 27 日
韩清涛	1,560,000	0	1,560,000	3,120,000	注 2	2009 年 1 月 27 日
张玲	1,160,000	0	1,160,000	2,320,000	注 2	2009 年 1 月 27 日
罗卫民	1,160,000	0	1,160,000	2,320,000	注 2	2009 年 1 月 27 日
陈凯	1,160,000	0	1,160,000	2,320,000	注 2	2009 年 1 月 27 日
杨小虎	1,160,000	0	1,160,000	2,320,000	注 2	2009 年 1 月 27 日
官集保	1,120,000	0	1,120,000	2,240,000	注 2	2009 年 1 月 27 日
刘平	1,120,000	0	1,120,000	2,240,000	注 2	2009 年 1 月 27 日
张万顺	1,120,000	0	1,120,000	2,240,000	注 2	2009 年 1 月 27 日
谭艳	1,120,000	0	1,120,000	2,240,000	注 2	2009 年 1 月 27 日
合计	700,229,522	0	700,229,522	1,400,459,044	/	/

限售原因说明

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

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

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

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

经中国证监会“关于核准保利房地产（集团）股份有限公司公开发行公司债券的批复”（证监许可[2008]879 号）核准，公司于 2008 年 7 月 4 日获准公开发行公司债券面值不超过 430,000 万元，票面金额为 100 元，票面利率 7%，债券存续期限为 5 年，本期债券按年付息、到期一次还本。2009 年至 2012 年每年 7 月 11 日之前的第 1 个工作日为上一个计息年度的利息登记日。2008 年 7 月 21 日，本期公司债券在上海证券交易所挂牌交易，债券简称“08 保利债”，上市代码“122012”。

2、公司股份总数及结构的变动情况

2008 年 2 月 29 日，公司 2007 年度股东大会审议通过《关于 2007 年度资本公积金转增股本方案的议案》，以 2007 年 12 月 31 日的总股本 1,226,171,593 股为基数，向全体股东实施每 10 股转增 10 股，共计转增股本 1,226,171,593 股，实施后股本增至 2,452,343,186 股。

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		84,089 户				
前十名股东持股情况						
股东名称(全称)	股东性质	比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
保利南方集团有限公司	国有法人	48.97	1,200,918,088	1,200,918,088	0	
广东华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	6.73	165,121,634	121,540,956	质押 100,630,000	
张克强	境内自然人	2.38	58,252,802	36,000,000	质押 6,000,000	
中国工商银行—广发聚丰股票型证券投资基金	其他	2.14	52,400,000	0	0	
中国工商银行—广发策略优选混合型证券投资基金	其他	1.31	32,050,440	0	0	
交通银行—易方达 50 指数证券投资基金	其他	1.05	25,627,583	0	0	
中国工商银行—广发稳健增长证券投资基金	其他	0.88	21,600,000	0	0	
中国工商银行—易方达价值成长混合型证券投资基金	其他	0.79	19,374,815	0	0	
中国工商银行—广发大盘成长混合型证券投资基金	其他	0.75	18,457,937	0	0	
中国工商银行—广发聚富开放式证券投资基金	其他	0.58	14,253,472	0	0	

单位：股

前十名无限售条件股东持股情况		
股东名称	期末持有无限售条件股份的数量	股份种类
中国工商银行—广发聚丰股票型证券投资基金	52,400,000	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	43,580,678	人民币普通股
中国工商银行—广发策略优选混合型证券投资基金	32,050,440	人民币普通股
交通银行—易方达 50 指数证券投资基金	25,627,583	人民币普通股
张克强	22,252,802	人民币普通股
中国工商银行—广发稳健增长证券投资基金	21,600,000	人民币普通股
中国工商银行—易方达价值成长混合型证券投资基金	19,374,815	人民币普通股
中国工商银行—广发大盘成长混合型证券投资基金	18,457,937	人民币普通股
中国工商银行—广发聚富开放式证券投资基金	14,253,472	人民币普通股
交通银行—融行业景气证券投资基金	13,221,800	人民币普通股
上述股东 关联关系 或一致行 动关系的 说明	本公司第三大股东张克强持有本公司第二大股东广东华美 90% 的股权；中国工商银行—广发策略优选混合型证券投资基金、中国工商银行—广发聚丰股票型证券投资基金、中国工商银行—广发稳健增长证券投资基金、中国工商银行—广发大盘成长混合型证券投资基金和中国工商银行—广发聚富开放式证券投资基金同为广发基金管理有限公司管理的基金；交通银行—易方达 50 指数证券投资基金和中国工商银行—易方达价值成长混合型证券投资基金同为易方达基金管理有限公司管理的基金；未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其它股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。	

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	保利南方集团有限公司	1,200,918,088	2009年7月31日	1,200,918,088	注1
2	广东华美国际投资集团有限公司	121,540,956	2009年2月2日	121,540,956	注1
3	张克强	36,000,000	2009年2月2日	36,000,000	注1
4	李彬海	4,720,000	2009年2月2日	4,720,000	注1
5	宋广菊	3,440,000	2009年2月2日	3,440,000	注1
6	单亦和	3,120,000	2009年2月2日	3,120,000	注1
7	贺平	3,120,000	2009年2月2日	3,120,000	注1
8	王小朝	3,120,000	2009年2月2日	3,120,000	注1
9	王旭	3,120,000	2009年2月2日	3,120,000	注1
10	韩清涛	3,120,000	2009年2月2日	3,120,000	注1

限售条件说明

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

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

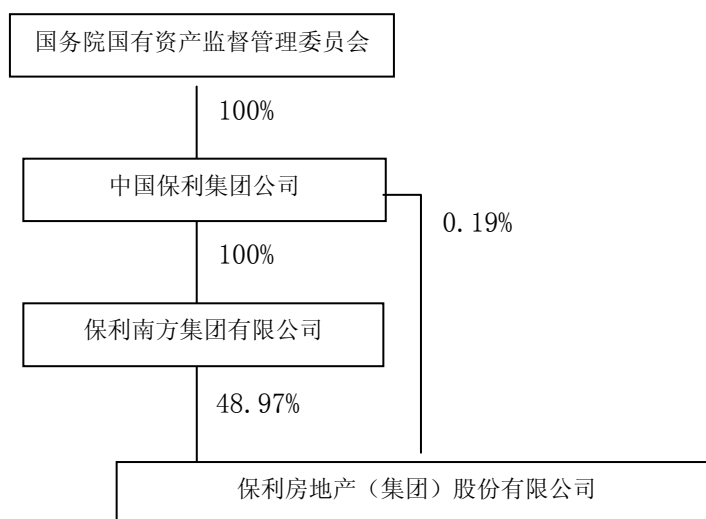
名称	法定代表人	注册资本	成立日期	主营业务
中国保利集团公司	陈洪生	15	1993 年 2 月 9 日	贸易、地产、文化艺术、酒店管理等业务。

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

(3) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

(4) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事、高级管理人员情况

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

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

董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历：

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

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

(3) 张振高，本公司董事，现任保利集团总会计师，兼任保利南方集团董事长、保利文化董事。

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

(5) 宋广菊，本公司董事、总经理。

(6) 罗峰，本公司董事，现任广东华美常务副总裁、董事，历任广东华美财务科长、财务经理、财务总监，副总裁。

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

(8) 魏明海，本公司独立董事，中国国籍，1964 年出生，厦门大学经济学博士和美国杜兰大学 MBA。现任中山大学校长助理、会计学教授和博士生导师；先后担任过中山大学会计系主任、管理学院副院长和院长；兼任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；目前还兼任广东高速公路股份有限公司独立董事，中山大学产业集团（中大控股）董事长。

(9) 秦荣生，本公司独立董事，中国国籍，1962 年出生，现任北京国家会计学院党委书记，教授，博士生导师。目前还兼任中国审计学会副会长，中国总会计师协会副会长，财政部中国注册会计师考试委员会委员，中国注册会计师独立审计准则委员会委员，中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，本公司监事会主席，历任上海保利总经理。

(11) 陈宜，本公司监事，保利文化总会计师，历任保利南方集团总会计师。

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

(13) 朱铭新，本公司副总经理，历任保利集团规划发展部企业经营处处长、项目管理处处长、保利集团职工监事、保利集团企业发展部主任、执业企业法律顾问。

(14) 刘平，本公司副总经理，兼任北京保利董事长、北京金成华董事长、保利包头董事长。

(15) 余英，本公司副总经理。

(16) 杨小虎，本公司副总经理，兼任保利武汉董事长。

(17) 陈冬桔，本公司副总经理，兼任上海保利董事长。

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

(19) 官集保，本公司技术总监，兼任保利国贸董事长。

(20) 彭碧宏，本公司财务总监，历任保利集团财务部主任

(21) 岳勇坚，本公司董事会秘书，兼任本公司财务管理中心总经理。

(22) 胡在新，本公司营销总监，兼任品牌管理中心总经理。

(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	常务副总裁兼董事	是
陈宜	保利文化艺术有限公司	总会计师	是

在其他单位任职情况：

见董事、监事、高级管理人员的最近 5 年的主要工作经历。

(三)董事、监事、高级管理人员报酬情况

1、董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序：

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

2、董事、监事、高级管理人员报酬确定依据：

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

3、不在公司领取报酬津贴的董事监事情况

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

(四)公司董事、监事、高级管理人员变动情况

报告期内被选举或离任的董事、监事、高级管理人员姓名及离任原因

2008 年 2 月 1 日，公司第二届董事会第十一次会议审议通过，经总经理提名，聘任胡在新先生为营销总监（副总级），其任期为 2008 年 2 月 1 日至 2009 年 2 月 27 日。

2008 年 5 月 6 日，公司 2008 年第 4 次临时董事会审议通过，根据工作原因，经总经理提名，聘任彭碧宏先生为财务总监，其任期为 2008 年 5 月 6 日至 2009 年 2 月 27 日。谭艳女士不再担任公司财务总监职务。

2008 年 5 月 12 日，由于个人原因张克强先生辞去其担任本公司董事职务。

2008 年 7 月 25 日，公司 2008 年第一次临时股东大会审议通过，根据公司第二大股东广东华美国际投资集团有限公司的提名，选举罗峰先生为公司董事，其任期为 2008 年 7 月 25 日至 2009 年 2 月 27 日。

报告期内，公司其他董事、监事、高级管理人员任职未发生变化。

(五) 公司员工情况

截止报告期末，公司在职员工为 5,676 人，需承担费用的离退休职工为 0 人。

员工的结构如下：

1、专业构成情况

专业类别	人数
建筑工程	731
财务管理	314
销售、策划	243
企业管理	432
其他	3956

2、教育程度情况

教育类别	人数
研究生以上	331
本科	1171
大专及其他	4174

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》和《董事会专门委员会工作细则》，以及制定了《独立董事年度报告工作制度》和《审计委员会年度审计工作规程》。目前公司法人治理结构的实际情况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在差异。公司治理的主要方面如下：

1、关于股东与股东大会

报告期内，公司共召开了 1 次年度股东大会，1 次临时股东大会。公司股东大会的召集、召开等相关程序完全符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定，公司能够确保所有股东尤其是中小股东的合法权益。公司股东大会对关联交易严格按规定的程序进行，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 15 次董事会。公司严格按照有关法律法规重新调整了四个董事会专门委员会的成员组成、并重新修订了相关工作细则，为加强董事会专门委员会的工作奠定了制度基础，使其更好地发挥相应的职能。2008 年，公司卓有成效地开展了董事会专门委员会的相关工作，为董事会的决策提供了前置审核程序，大大提高了董事会决策的科学性。通过及时地与会计师事务所的沟通与协调，充分发挥了董事会审计委员会在定期报告相关工作中的监督作用。

公司董事均积极主动地及时了解掌握公司的经营情况和相关的宏观、行业信息，并通过实地考察调研、听取经营者工作汇报和参与项目论证会等多种形式，为科学决策提供坚实基础。公司董事会还针对公司快速发展和经营规模及地域不断扩大的现实情况，通过法人治理制度的完善、决策程序的规范和不断加强财务、采购、招标和绩效的考核与审计，重点提高了公司及下属子公司的法人治理水平，有效了防范了企业的风险。公司董事会的人数和人员构成符合相关法律、法规和《公司章程》的要求，

公司董事均能认真、诚信、勤勉地履行职务，对董事会和股东大会负责。公司董事会设有 3 名独立董事，以保证董事会决策的科学性和公正性。

3、关于监事与监事会

报告期内，公司共召开了 4 次监事会。公司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。根据公司经营实际情况，定期地披露每月销售情况简报，及时披露公司获取房地产项目的最新情况，使投资者更好地实时了解公司经营情况。公司董秘办通过接待股东来访、回答咨询、开通董秘热线等其他方式来增强信息披露的透明度，并指定《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》为公司信息披露的报纸，使所有股东都有平等的机会获得信息。

5、关于上市公司治理专项活动情况

报告期内，根据中国证监会《关于公司治理专项活动公告的通知》（中国证监会【2008】27 号公告）和广东证监局《关于做好防止上市公司资金占用问题反弹有关工作的通知》（广东证监【2008】92 号）的要求，公司继续深入推进治理专项活动。针对 2007 年专项活动整改报告中涉及的问题继续开展了自查自纠，并于 2008 年 7 月披露了《保利房地产（集团）股份有限公司关于公司治理专项活动整改情况的说明》，完成了前期限期整改问题，并不断完善持续整改问题。从 2008 年 8 月开始，公司每月上报广东证监局《关联方资金往来、担保情况报告》，更好地完善日常资金的监管工作。

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，不断提高公司规范运作意识和治理水平，以促进公司的规范健康发展。

(二) 独立董事履行职责情况

1、独立董事参加董事会的出席情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)
戴逢	15	15	0	0
魏明海	15	14	1	0
秦荣生	15	13	2	0

注：含传真表决方式召开的董事会。

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

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

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

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

业。

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

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

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

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

（四）公司内部控制制度的建立健全情况

（1）生产经营控制方面

报告期内公司积极推行集团采购制度，制定了《集团采购管理规定》，重新修订了《招标投标管理规定》、《施工现场签证管理规定》、《工程预结算管理规定》等业务管理制度，以进一步规范采购、招投标、工程等业务的管理，完善相关内部控制，提高工作效率，降低项目开发成本。同时，为加强项目立项管理，防范投资风险，公司本年还对项目的立项程序、相关文件的编写作出规范性要求。公司组织有关部门重新编制了财务管理作业指导书、技术研发作业指导书、工程管理作业指导书等，作为各项业务的规范指引在公司范围内统一施行。

（2）财务管理控制方面

在 2007 年 12 月重新修订《财务管理制度》的基础上，报告期内公司按新修订《财务管理制度》的规定对《固定资产管理制度》、《存货管理规定》等各项基础财务管理制度进行了修订和完善，以进一步规范财务管理，完善财务内部控制。对于预算管理，本期公司制定了更为精细化的预算管理办法；在会计核算方面，为了进一步提高会计信息质量，本期公司还按照《企业会计准则》的规定拟定了建立具体会计核算制度的计划，目前会计核算制度的起草工作已基本完成，正处于下发征求意见阶段，预计可在 2009 年度可正式施行。

（3）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。同时公司本年还通过“董秘在线”、召开推介会等形式与投资者进行广泛交流。

公司成立了专门的审计部门，本年进一步充实了内部审计力量。内部审计部门定期对内部控制制度的健全、有效性进行检查、评估和提出修订完善意见。随着公司的发展，公司将进一步完善内部审计制度，充分发挥内部审计在内部控制检查监督方面的作用。

公司董事会将以《企业内部控制规范》的颁布和执行为契机，计划在 2009 年度按照《企业内部控制规范》的要求对公司的各项内部控制制度进行一次全面、系统的梳理，进一步健全和完善公司的内部控制。

(五) 公司披露董事局对公司内部控制的自我评估报告和审计机构的核实评价意见

1、董事会对公司内部控制的自我评估报告全文：详见年报附件。

公司建立了内部控制制度。

公司设立了名为审计部的内部控制检查监督部门。

公司内部控制检查监督部门定期向董事会提交内控检查监督工作报告。

2、审计机构的核实评价意见：详见年报附件。

(六) 公司披露了履行社会责任的报告：详见年报附件。

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
2007 年度股东大会	2008 年 2 月 29 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2008 年 3 月 3 日

（二）临时股东大会情况

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 年第一次临时股东大会	2008 年 7 月 25 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2008 年 7 月 28 日

八、董事会报告

（一）管理层讨论与分析

一、市场形势分析

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

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

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

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

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

二、报告期内经营业绩回顾

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

报告期内，公司实现了销售业绩逆市上涨。2008 年公司实现房地产销售面积 258.49 万平方米，销售金额 205.11 亿元，比去年同期分别增长 29.48% 和 20.36%。其中北京西山林语和百合花园 6 月开盘当天成交 21.1 亿元创造了公司单日销售记录，长春罗兰香谷刷新了长春市场年度单盘成交记录，成都公园 198、天津上河雅颂、保利叶上海均在四季度推出并取得了良好销售业绩。经过全体员工的共同努力，公司 2008 年市场份额大幅提升，在广州住宅市场，公司市场份额排名第一；在北京，公司住宅成交金额稳居首位；其它中心城市的市场占有率也稳步上升。

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

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

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

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

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

三、公司优势与风险分析

（一）公司的主要优势

1、卓越的战略能力。公司具备卓越的战略能力，制订于 2002 年的《十年发展规划纲要》准确地预见了好行业的良好发展前景，公司迅速启动全国化战略并初步完成了全国战略布局；公司目前已经形成以广州、北京和上海为核心的战略布局，以上三个城市的销售额占到公司总销售额的 58.5%。同时，公司在其他经济发达城市的发展也较为迅速，新进入的城市如长春、成都、天津均能一炮打响，取得了良好的经营业绩，全国化的战略布局愈发稳固。

2、灵活的市场应变能力。公司始终密切关注宏观形势变化，努力把握经济发展脉搏，在市场竞争中掌握先机，有预见性地开展工作。2007 年四季度公司判断房地产市场有可能步入调整，在 2008 年初就要求货量充足的地区主动缩减开工面积，暂停开发变现能力差的商业项目，有效缩减不必要的投资；各项目加紧办理四证，抢占信贷资源；加紧已售部分的签约和回笼，迅速回收资金，为逆境中抓机遇做好了充分的准备。通过灵活地应对市场变化，公司 2008 年销售业绩取得逆市增长，财务状况始终保持健康平衡。

3、专业的开发水平和优秀的产品品质。16 年的专业房地产开发经营，形成了公司超前的开发理念和高效的项目运作能力，公司坚持“和谐生活、自然舒适”的开发设计理念，产品形成了较高的市场知名度和竞争力；公司在全国各地的项目实现了快速开发和销售。

4、丰富的可结算资源。截止 2008 年 12 月 31 日公司拥有可结算资源 1828 万平方米，其中普通住宅占 85%，中心城市储备量 89%。这些项目具备一定的成本优势，区域布局和产品结构合理，具备较高的经济价值，是公司未来几年持续发展的坚实保障。

5、优秀的管理团队和健全的法人治理。公司以独特的军旅企业文化吸引了一大批优秀的房地产专业人才，使公司始终保持高效的执行力和强大的凝聚力，同时相对于其他房地产企业，公司的机构较为精简，负担较轻。科学健全的法人治理和内控制度以及管理层持股保证了企业的持续健康稳定发展。

（二）风险分析

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

四、财务状况分析

（一）主要财务状况、经营成果指标比较情况

单位：万元 币种：人民币

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

应交税费	-35,638.89	-23,300.74	-12,338.14	-52.95	收入增长,相应预缴的营业税金增加所致
------	------------	------------	------------	--------	--------------------

单位:万元 币种:人民币

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

(二) 现金流量比较情况:

单位:万元 币种:人民币

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

(三) 主要供应商、客户情况

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

(四) 主要控股公司的经营情况及业绩

单位:元 币种:人民币

公司名称(均包含下属项目公司)	主要产品或服务	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
保利广州房地产开发有限公司	保利心语花园、保利康桥	房地产开发	20,000,000.00	2,636,240,079.81	668,335,022.34	602,432,321.59
保利华南实业有限公司	保利水城、保利花园	销售	100,000,000.00	4,046,216,010.15	594,541,874.29	523,557,471.99

保利(重庆)投资实业有限公司	保利花园、保利香槟花园、保利国宾上院		100,000,000.00	3,145,033,664.08	712,638,362.17	333,597,661.23
----------------	--------------------	--	----------------	------------------	----------------	----------------

（五）总体财务状况分析

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

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

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

五、公司 2008 年度房地产项目汇总表

项目名称	项目位置	类别	状态	公司权益	计划总投资	占地面积	规划总建筑面积	2008 年新开工面积	累计开工面积	2008 年竣工面积	累计竣工面积	2008 年销售面积
广州保利中心	广州市珠江新城 I6 地块	写字楼	在建	100.00%	66688	20705	197482	0	197482	77843	77843	10920
广州林海山庄	广州市天河区沙河镇龙洞地区	住宅	在建	100.00%	72117	84285	222895	0	222895	97568	181240	89714
广州保利心语花园	广州市珠江新城 G1-1 地块	住宅	在建	51.00%	106783	22449	246138	0	246138	82203	82203	55136
广州保利康桥	广州市海珠区海印桥东南角	住宅	在建	26.00%	39018	9980	107535	0	107535	107535	107535	18951
广州紫薇花园	广州市白云区机场路以西	住宅	在建	50.00%	52294	60396	143408	0	142338	39745	49506	29106
广州保利 V 座	广州市珠江新城 F2-2 地块	写字楼	在建	51.00%	102345	12882	204960	204960	204960	0	0	0
广州中环广场	广州市东山区环市路	商住	在建	100.00%	164548	25181	286700	183645	240356	0	0	32264
广州林语山庄	广州市科学城内，罗南大道边	住宅	在建	60.00%	141617	373059	297760	0	297760	66400	217396	40042
南海保利水城	佛山市南海区千灯湖公园附近	商业	在建	100.00%	254379	169923	575782	99155	537956	343660	343660	41372
广州天利广场	广州市龙口西路	商住	拟建	51.00%	57866	8682	78563	0	0	0	0	0
广州世贸中心	广州海珠区琶洲会展中心南侧	写字楼	在建	51.00%	390549	118613	537099	58059	393797	0	0	4012
南海保利花园	佛山市南海区桂城街道 87、90 街区	住宅	在建	100.00%	278632	214200	591250	0	259346	144396	144396	152243
广州 A4 项目	广州市珠江新城 A45 地块	写字楼	拟建	51.00%	78049	6381	72420	0	0	0	0	0
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	100.00%	203000	224125	312366	0	263969	69537	69537	54529
广州西子湾	广州市白云区金沙洲 F 区	住宅	在建	100.00%	96416	80759	200010	0	200010	79763	79763	146173
广州天河科贸园项目	广州市天河区科贸园 B3 地块	住宅	拟建	100.00%	46306	11417	73071	0	0	0	0	0
广州番禺石楼项目	广州番禺石楼镇新区	住宅	拟建	100.00%	78315	64955	166526	0	0	0	0	0
佛山顺德保利合园	佛山市顺德区容桂文海路	住宅	在建	100.00%	80767	51809	273440	0	0	0	0	0
广州西海岸	广州白云区金沙洲 3701 地块	住宅	拟建	100.00%	739600	204961	573891	0	0	0	0	0

佛山保利星座	佛山南海桂城 A16 街区 A 地块	住宅	拟建	100.00%	56696	34436	117089	0	0	0	0	0
广州好望角	广州市白云区金沙洲 F 区 370807 地块	住宅	拟建	100.00%	22671	18055	37368	0	0	0	0	0
广州保利增城荔城项目	广州市增城荔城街罗岗村	住宅	在建	51.00%	36979	62222	113332	56919	56919	0	0	0
广州昌岗中路项目	广州市海珠区昌岗中路 100 号橡胶新村东部地块	住宅	拟建	51.00%	37600	10059	33495	0	0	0	0	0
北京垄上别墅	北京市昌平区小汤山镇	住宅	在建	80.00%	183175	536015	335000	0	229708	16850	222686	0
北京百合花园	北京丰台区西局村	住宅	在建	100.00%	172661	55504	173897	173897	173897	0	0	77779
北京西山林语	北京市海淀区西北旺镇西部	住宅	在建	100.00%	848005	639732	888370	0	220669	24839	24839	93168
北京保利蔷薇苑	北京市崇文区培新街	住宅	在建	100.00%	41500	14601	74667	0	74667	5105	74667	0
北京香槟花园	北京市朝阳区大屯乡小营	住宅	在建	100.00%	45182	19641	51069	0	51069	51069	51069	17456
北京保利嘉园	北京市常营村	住宅	在建	100.00%	183298	118212	401433	381753	381753	0	0	215606
上海十二橡树庄园	上海西部松江区洞泾镇	住宅	在建	90.00%	57400	161551	110128	0	110128	36533	110128	828
上海香槟苑	上海市杨浦区扬州路，靠近东外滩	住宅	在建	76.60%	110521	37279	111789	0	27516	27516	27516	2067
上海海上五月花	上海市嘉定菊园新区 B12 地块	住宅	在建	100.00%	201491	234952	341942	206907	295889	88936	88936	100840
上海保利叶上海	上海市宝山区菊太路	住宅	在建	100.00%	582778	408374	704113	165660	165660	0	0	34059
上海西子湾	上海松江轨道交通大学城站二号地块	住宅	在建	85.00%	221703	215561	371907	287367	371907	70373	70373	63443
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	100.00%	158911	120573	193388	0	0	0	0	0
上海陈富路项目*	上海顾村镇陈富路地块	住宅	拟建	50.00%	321193	241796	403913	0	0	0	0	0
武汉保利花园	武汉东湖高新技术开发区	住宅	在建	100.00%	102000	159968	498194	0	498194	68785	498194	727
武汉十二橡树庄园	武汉市洪山区，东新技术产业区内	住宅	在建	100.00%	98245	490612	370000	136641	223914	27949	75833	24278
武汉心语花园	武汉东湖开发区南湖农业园	住宅	在建	100.00%	282217	424773	738251	169887	321457	90801	90801	105143
武汉保利圆梦花园	武汉阳逻经济开发区	住宅	在建	70.00%	488777	711187	1706849	129246	129246	0	0	4692

重庆高尔夫花园	重庆经济开发区北部园区陡溪片区	住宅	在建	100.00%	306003	807410	651900	322909	565998	178706	309194	112691
重庆香槟花园	重庆渝北区龙头寺新火车站片区	住宅	在建	100.00%	150299	258222	589500	192546	579115	103385	393706	107552
重庆国宾上院	重庆高新区袁家岗体育中心大杨石组团 I 分区 6-4 号地块	住宅	在建	100.00%	28756	36168	71766	0	71766	71766	71766	55216
重庆金岛花园	重庆渝北区龙溪街道龙脊小区金岛花园旁	住宅	拟建	100.00%	18055	25780	77330	0	0	0	0	0
重庆艺校项目*	重庆市九龙坡区商业中心东南处	住宅	拟建	100.00%	70661	57185	219811	0	0	0	0	0
重庆二棉项目*	重庆市沙坪坝组团 F 分区 F20-4/02 号宗地	住宅	拟建	100.00%	55884	29190	197956	0	0	0	0	0
沈阳百合花园	沈阳市铁西区东部	住宅	在建	50.00%	89156	104144	309938	59694	309938	99452	174452	52573
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	60.00%	262250	578153	901918	119540	661240	136940	498269	173207
沈阳上林湾	沈阳北二环路以北	住宅	在建	92.00%	193647	210000	420000	0	301600	241864	241864	68070
沈阳十二橡树庄园	沈棋路西山地艺墅南	住宅	拟建	100.00%	55425	245589	117000	0	0	0	0	0
沈阳心语花园	位于铁西区重工业街与熊家岗路交汇处	住宅	在建	100.00%	221019	320000	585624	100988	100988	0	0	5031
丹东宾馆沟项目*	丹东市振兴区宾馆路和表厂路间	住宅	拟建	46.90%	141375	457276	525868	0	0	0	0	0
湖南洞庭东岸	位于岳阳市岳阳楼区	商住	在建	80.00%	39759	55300	111323	10996	63496	43731	43731	39870
湖南保利花园一期	长沙大道旁, 省政府新址以西 800 米	住宅	在建	80.00%	26451	33042	99603	16747	99603	61011	61011	28363
闽峰云墅	长沙生态动物园	住宅	在建	100.00%	79729	379831	143580	0	143580	69679	69679	9476
长沙保利花园二期*	长沙市天心区	商住	拟建	56.00%	84306	103456	259876	0	0	0	0	0
长沙麓谷林语*	长沙市河西麓谷科技新城内	住宅	在建	80.00%	427732	790004	1380545	0	0	0	0	0
包头百合花园	包头东河区新政府大楼北侧	住宅	在建	55.00%	47937	130225	220000	0	103660	0	103660	3319
包头保利花园	包头市青山区昌福村	住宅	在建	55.00%	267591	508362	1029032	179859	590176	85632	263948	71588
包头香槟花园	包头市昆区林荫路	住宅	拟建	55.00%	171386	189134	497636	0	0	0	0	0
长春保利净月项目*	长春市净月经济开发区内梧桐街以东	住宅	拟建	100.00%	43473	228096	250906	0	0	0	0	0

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	80.00%	205137	422808	619328	360226	360226	106538	106538	212645
成都保利公园 198*	成都新都区蜀龙大道	住宅	在建	85.00%	200458	200000	671002	327207	327207	0	0	86434
杭州保利东湾	杭州经济技术开发区（东南沿江[三]号地块）	商住	在建	100.00%	465400	289666	848063	177249	177249	0	0	19480
南昌铭雅欧洲城	南昌市红谷滩区庐山南大道	住宅	在建	60.00%	204478	616975	424061	43155	133114	38377	65342	45011
南昌湾里项目*	南昌市湾里区红湾公路北	住宅	拟建	75.00%	336666	1647730	674000	0	0	0	0	0
天津上河雅颂*	天津市武清区城区泉达路东侧	住宅	在建	100.00%	365846	304598	895756	334547	334547	0	0	66895
青岛百合花园*	青岛市四方区金华支路 12 号	住宅	在建	100.00%	111470	68128	229000	60429	60429	0	0	0
其他	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	12893
合计					11972641	15576337	25959812	4560188	11631067	2854487	5091281	2584862

注：加“*”为 2008 年公司新拓展项目

六、2009 年经营计划

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

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

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

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

（二）公司主营业务及其经营状况

1、主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

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

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 (%)	营业收入
中国广州	5,179,504,163.14	97.23	2,626,096,808.48
中国佛山	2,075,404,887.00		
中国长沙	241,331,517.33	20.46	200,341,676.34
中国武汉	459,198,028.15	-36.64	724,739,874.22
中国沈阳	1,585,848,788.41	77.84	891,703,105.78
中国北京	886,695,951.43	-57.50	2,086,265,527.21
中国重庆	2,061,848,235.64	119.47	939,468,880.46
中国上海	1,797,674,195.98	790.60	201,849,271.93
中国包头	605,360,759.69	72.46	351,013,093.80

中国南昌	267,918,714.07	191.95	91,768,168.39
中国长春	354,265,212.37		
合计	15,515,050,453.21	91.23	8,113,246,406.61

3、房地产业务分地区情况表

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

(三) 公司投资情况

报告期内，公司完成房地产投资 228 亿元。

1、募集资金使用情况

(1) 2007 年度公开增发募集资金使用情况

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

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

承诺项目使用情况

单位：万元 币种：人民币

承诺项目名称	拟投入金额	是否变更项目	实际投入金额	预计收益	产生收益情况	是否符合计划进度	是否符合预计收益
广州保利西子湾	45,000.00	否	45,000.00	12,987	2,960.53	是	注1
广州保利香雪山	90,000.00	否	90,000.00	22,722	6,230.94	是	注1
广州保利世贸中心	60,000.00	否	60,000.00		-814.79	是	注2
佛山保利花园	60,000.00	否	60,000.00	23,776	10,527.76	是	注1
北京保利香槟花园	25,000.00	否	25,000.00	5,593	9,954.87	是	是
上海海上五月花	80,000.00	否	80,000.00	25,421	10,749.32	是	注1

武汉保利心语	80,000.00	否	80,000.00	29,888	581.31	是	注 1
沈阳上林湾	30,000.00	否	30,000.00	18,205	2,883.41	是	注 1
重庆保利香槟花园二期	30,000.00	否	30,000.00	9,914	8,881.22	是	注 1
补充流动资金	181,469.38	否	181,469.38				
合计	681,469.38	/	681,469.38	148,506	/	/	/

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

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

注 2：广州保利世贸中心尚未完全竣工和投入经营。

(2) 首次公开发行股票募集资金使用情况

公司于 2006 年 7 月通过首次公开发行股票 15,000 万股，每股发行价格为 13.95 元，募集资金总额为 209,250 万元，扣除发行费用 7,394 万元，实际募集资金 201,856 万元，已于 2006 年 7 月 25 日到位。截止本报告期末，首次公开发行股票募集资金已全部按承诺使用计划使用完毕，募集资金投资项目广州保利花园二期、广州保利香槟花园项目已完成投资，并开发完毕，取得高于募集说明书承诺水平收益；重庆保利花园一期项目已全面开工，已完成承诺的募集资金投入，并已部分实现收益，截止 2008 年 12 月 31 日，实现净利润 5382 万元。

2、非募集资金项目情况

(1) 权益投资

公司全称	注册资本 (万元)	直接持 股比例 (%)	间接持 股比例 (%)	取得 方式	运作或经营项目
广州保利荔城房地产开发有限公司	1000		100	新设立	广州保利湖山一品
广州市保利锦汉展览有限公司	320	51		收购	
佛山市保利水城商业经营有限公司	500		100	新设立	南海保利水城
保利(阳江)房地产开发有限公司	6000	100		新设立	
广东保利南海一号文化实业有限公司	6,666		75.01	新设立	
广州金地房地产开发有限公司	1000	100		收购	广州保利中宇广场
保利(天津)房地产开发有限公司	10000	100		新设立	天津保利上河雅颂
上海保利建壘房地产有限公司	5000		100	新设立	上海保利林语溪
丹东保利天赐房地产开发有限公司	10000		51	收购	丹东保利锦江林语
广州怡顺房地产开发有限公司	USD5176		100	收购	广州保利中环广场
保利(青岛)实业有限公司	10000	100		新设立	青岛保利百合花园

保利（长春）恒富房地产开发有限公司	5000	100		新设立	长春保利罗兰香谷
成都市新都区保利投资有限公司	5000		100	新设立	成都保利公园 198
武汉保利百合房地产开发有限公司	5000		100	新设立	

(2) 其他重大项目投资情况（单位：万元）

项目名称	项目进度	开发主体	项目本年投入	项目累计投入
上海保利叶上海	进行主体施工	上海保利建霖房地产有限公司	277540	342387
广州西海岸	进行前期规划和报建工作	保利房地产（集团）股份有限公司	170281	299147
广州保利世贸中心	进行主体施工	广州市保利国贸投资有限公司	141313	252006
杭州保利东湾	进行主体施工	保利（杭州）房地产开发有限公司	93666	253514
长沙麓谷林语	进行前期规划和报建工作	湖南保利房地产开发有限公司	86287	86287
上海保利林语溪	进行前期规划和报建工作	上海保利建壘房地产有限公司	83402	83402
南海保利花园	进行主体施工	保利华南实业有限公司	80549	186478
长春保利净月项目	进行前期规划和报建工作	保利（长春）恒富房地产开发有限公司	73654	125013
天津上河雅颂	进行主体施工	保利（天津）房地产开发有限公司	66823	116823
成都保利公园 198	进行主体施工	保利（成都）实业有限公司，成都市新都区保利投资有限公司	66328	90026

(四) 公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更或重大会计差错。

(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
2008 年第 1 次临时股东大会	2008 年 1 月 8 日	关于广州市绢麻厂项目跟踪立项的议案、关于湖南麓谷·绿之城项目跟踪立项的议案、关于丹东市宾馆沟项目跟踪立项的议案、关于收购丹东保利公司资产的议案		
第二届董事会第十次会议	2008 年 1 月 16 日	关于成立天津公司的议案、关于闲置募集资金暂时补充流动资金的议案、关于改选董事会专业委员会的议案、关于修订董事会专业委员会工作细则的议案	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2008 年 1 月 18 日
2008 年第 2 次临时股东大会	2008 年 1 月 28 日	关于 2008 年度财务预算的议案、关于年终奖励方案的议案、关于近期已拓展项目备案的议案		
第二届董事会第十一次会议	2008 年 2 月 1 日	关于董事会工作报告的议案、关于 2008 年度投资计划的议案、关于 2007 年度财务决算的议案、关于 2007 年度利润分配及资本公积金转增股本预案的议案、关于 2007 年年度报告及摘要的议案、关于为控股子公司担保的议案、关于聘请会计师事务所的议案、关于对前期已披露的 2007 年期初资产负债表相关项目及其金额做出调整的议案、关于内部控制自我评估报告的议案、关于〈审计委员会关于大信会计师事务所 2007 年度审计工作总结〉的议案、关于聘请高级管理人员的议案、关于调整公司组织结构的议案、关于制订《独立董事年报工作制度》的议案、关于制订《审计委员会年度审计工作规程》的议案、关于召开 2007 年度股东大会的议案	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2008 年 2 月 5 日

2008 年第 3 次临时董事会	2008 年 4 月 16 日	关于 2008 年第一季度报告全文及正文的议案		
2008 年第 4 次临时董事会	2008 年 5 月 6 日	关于变更公司高级管理人员的议案	《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券时报》	2008 年 5 月 9 日
2008 年第 5 次临时董事会	2008 年 5 月 16 日	关于向四川地震灾区捐赠的议案		
2008 年第 6 次临时董事会	2008 年 6 月 23 日	关于广州琶洲村项目正式立项的议案、关于广州冼村项目正式立项的议案、关于重庆九龙坡、重棉二厂项目正式立项的议案、关于成都保利公园 198 项目扩征用地正式立项的议案、关于湖南麓谷·绿之城项目正式立项的议案、关于北京化工厂项目跟踪立项的议案、关于进入晋中市房地产市场的跟踪议案		
第二届董事会第十二次会议	2008 年 6 月 27 日	上半年经营情况通报、关于补选董事的议案、关于在保利财务有限公司办理相关业务的议案、关于召开 2008 年第一次临时股东大会的议案	《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券时报》	2008 年 7 月 1 日
2008 年第 7 次临时董事会	2008 年 7 月 22 日	关于 2008 年半年度报告及摘要的议案、关于不存在大股东资金占用情况的说明议案、关于公司治理整改情况的说明议案	《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券时报》	2008 年 7 月 25 日
2008 年第 8 次临时董事会	2008 年 7 月 24 日	关于对公司全资子公司贷款提供担保安排的议案		
2008 年第 9 次临时董事会	2008 年 7 月 30 日	关于大股东占用资金自查报告的议案	《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券时报》	2008 年 7 月 31 日
2008 年第 10 次临时董事会	2008 年 9 月 3 日	关于上海宝山区顾村镇陈富路项目正式立项的议案、关于广州市科学城 KXC-P6-2 项目正式立项的议案、关于广州猎德村项目正式立项的议案、关于阳江城南项目跟踪立项的议案、关于广州东塔项目跟踪立项的议案		
第二届董事会第十三次会议	2008 年 9 月 12 日	关于同意收购广州市佳利装饰工程有限公司股权的议案、关于同意收购广州保利地产代理有限公司股权的议案、关于同意收购广东省重工建筑设计院股权的议案	《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券时报》	2008 年 9 月 13 日
2008 年第 11 次临时董事会	2008 年 10 月 24 日	关于 2008 年第三季度报告全文及正文的议案		

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

3、董事会下设的审计委员会的履职情况汇总报告

审计委员会关于大信会计师事务所对公司 2008 年度审计工作的总结报告

根据公司 2007 年度股东大会决议，公司聘请大信会计师事务所作为公司 2008 年度审计机构。按照相关规定，现将大信会计师事务所对公司 2008 年度审计工作总结如下：

一、审计计划的确定

2008 年 12 月，大信会计师事务所派出审计组对部分公司进行预审，并根据预审的情况和公司的实际情况编制初步的审计计划。2008 年 12 月 31 日，审计委员会收到大信会计师事务所提交的对公司 2008 年度审计的初步工作计划，并对审计计划进行审查。在审查审计工作计划过程中，审计委员会对大信会计师事务所拟安排参加审计人员的专业胜任能力、独立性等方面进行了审核，对审计计划提出的审计风险评估、重点审计内容、采取的审计策略等方面进行了讨论，对审计时间安排进行了沟通。

经审计委员会与大信会计师事务所沟通协商，最终确定公司 2008 年度审计的时间安排为：在前期已对部分公司进行预审的基础上，大信会计师事务所于 2009 年 1 月 10 日开始正式进场审计，2009 年 2 月 15 日出具 2008 年度审计报告初稿提交审计委员会审阅。

公司财务总监彭碧宏按规定在大信会计师事务所正式进场审计前向每位独立董事书面提交了本年度审计工作的具体安排。

二、未审财务报表的审阅

2009 年 1 月 8 日，审计委员收到公司提交的 2008 年度财务报告（未经审计），并对其进行了认真的审阅。2009 年 1 月 9 日，审计委员会根据审阅过程中产生的资产减值等方面的疑问向公司经理层书面提出需要进一步了解和核实的意见，2009 年 1 月 10 日，审计委员会收到公司经理层就审计委员会所提问题的书面回复。经审阅审计委员会形成书面意见认为：公司编制的财务报告（未经审计）基本反映了公司截至 2008 年 12 月 31 日的财务状况和 2008 年度的经营成果及现金流量，同意以此财务报告为基础进行 2008 年度审计。

三、审计过程中的监督与沟通

在前期已进行预审的基础上，2009 年 1 月 10 日开始，大信会计师事务所按照上述协商确定的审计时间安排，派出 8 个审计小组对公司本级和各子公司全面开展审计。

审计过程中，大信会计师事务所定期向审计委员会汇报审计进展情况以及审计结果，审计委员会根据审计完成进度两次书面督促大信会计师事务所严格按照审计计划安排审计工作，确保在商定的时间内完成审计工作。

2009 年 2 月 10 日，大信会计师事务所对公司 2008 年度财务审计的现场审计工作结束。

四、审计报告初稿的审阅

2009 年 2 月 15 日，大信会计师事务所向审计委员会提交《审计报告》（初稿，下同），同时提交的还有《保利房地产（集团）股份有限公司内部控制鉴证报告》、《前次募集资金使用情况鉴证报告》等专项报告。同日，审计委员会在广州召开会议，审阅大信会计师事务所提交的审计报告和其他专项报告初稿。经表决，审计委员会一致通过审计报告和其他专项报告初稿，同意将其提交公司董事会审议。

保利房地产（集团）股份有限公司

董事会审计委员会

二〇〇八年二月十五日

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

保利房地产（集团）股份有限公司
董事会薪酬与考核委员会 2008 年度工作报告

保利房地产（集团）股份有限公司董事会薪酬与考核委员会由四名董事组成，分别为魏明海、秦荣生、戴逢和张振高，其中魏明海任召集人。

2008 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。

2009 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。

保利房地产（集团）股份有限公司
董事会薪酬与考核委员会
二〇〇九年二月十五日

(六) 利润分配或资本公积金转增预案

以截止至 2008 年 12 月 31 日公司 2,452,343,186 股总股本为基数，每 10 股派送红股 3 股并派发现金红利 1.32 元（含税）。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）	分红年度的净利润	比率（%）
2005	15,000,000.00	400,327,311.99	3.75%
2006	16,500,000.00	671,455,691.34	2.46%
2007	85,832,011.51	1,489,088,024.65	5.76%

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

监事会会议召开情况	监事会会议议题内容
二届监事会第九次会议于 2008 年 2 月 1 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	关于监事会工作报告的议案、关于 2007 年度财务决算的议案、关于 2007 年度报告及摘要的议案
二届监事会第十次会议于 2008 年 4 月 16 日以传真方式召开	关于 2008 年第一季度报告全文及正文的议案
二届监事会第十一次会议于 2008 年 7 月 22 日以传真方式召开	关于 2008 年半年度报告及摘要的议案
二届监事会第十二次会议于 2008 年 7 月 22 日以传真方式召开	关于 2008 年三季度报告全文及正文的议案

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

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

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

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

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司募集资金实际投入项目和《增发招股说明书》中披露的一致。

(五) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内公司发生的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)	占期末证券总投资比例(%)	报告期损益(元)
1	股票	000601	韶能股份	528,387.10	261,360	721,353.60	100	-1,152,597.60
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	261,360	721,353.60	100	-1,152,597.60

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

经 2005 年度股东大会审议通过，公司与中国保利集团公司、保利南方集团有限公司、保利科技有限公司、保利（香港）控股有限公司、保利（香港）投资有限公司和瑞士信贷股份有限公司共同出资设立保利财务有限公司，注册资本为人民币 3.5 亿元，公司以货币资金人民币 3500 万元出资占其注册资本的 10%。保利财务有限公司已于 2008 年 3 月 11 日正式成立。

(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:万元 币种:人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
中国保利集团公司	实际控制人	0	0	-9,771.83	42,581.01
保利南方集团有限公司	控股股东	0	0	-50,356.23	29,603.99
上海三利实业有限公司	集团兄弟公司	0	0	-291.25	4,068.78
合计	/	0	0	-60,419.31	76,253.78

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

(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（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计	0
报告期末担保余额合计	0
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	6,984,320,800.00
报告期末对子公司担保余额合计	14,091,300,000.00
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额	14,091,300,000.00
担保总额占公司净资产的比例	100.08
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额	0.00
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额	13,841,300,000.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额	7,051,617,161.32
上述三项担保金额合计	13,841,300,000.00

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

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、土地出让及合作开发合同

序号	合同性质	项目名称	地块名称	合同主体	出让方	签约日期	签约金额 (万元)	土地面积 (平方米)
1	国土出让合同	长沙保利花园二期	长沙市天心区大托镇黑石村	长沙金利和泰房地产开发有限公司	长沙市国土资源局	2008年1月2日	21000	103456.37
2	国土出让合同	丹东宾馆沟项目	丹东市宾馆沟 2007-42 地块	丹东保利天赐房地产开发有限公司	丹东市国土资源局	2008年1月9日	4500	457276.4
3	国土出让合同	天津上河雅颂	天津市武清区城区泉达路东侧	保利(天津)房地产开发有限公司	天津市国土资源和房屋管理局武清区国土资源分局	2008年1月23日	90500	304597.7
4	国土出让合同和土地整理补偿合同	长春保利净月项目	长春净月经济开发区, 编号 02053-3、02054-1 地块	保利(长春)恒富房地产开发有限公司	长春市国土资源局	2008年1月25日	8300	177869
5	国土出让合同和土地整理补偿合同		长春净月经济开发区, 编号 02034-2 地块	保利(长春)恒富房地产开发有限公司	长春市国土资源局	2008年1月25日	1200	50227
6	国土出让合同	成都保利公园 198	成都市新都区 XP-67、68 地块	保利(成都)实业有限公司	中华人民共和国四川省成都市新都区国土资源局	2008年2月2日	31700	199999.98
7	国土出让合同及变更协议	青岛百合花园	青岛市四方区金华支路 12 号	保利(青岛)实业有限公司	青岛市国土资源和房屋管理局	2008年3月27日	45487.8	68128.3
8	国土出让合同	上海南汇康桥项目	上海市南汇区康桥镇 A 区 20071633 地块	上海保利建壘房地产有限公司	上海市南汇区房屋土地管理局	2008年6月10日	83200	120573
9	国土出让合同	湖南绿之城	长沙市高新区麓谷工业园	湖南保利房地产开发有限公司	长沙市国土资源局	2008年7月20日	82190	549809.66
10	国土出让合同	重庆艺校项目	重庆市九龙坡区大杨石组团 W 分区 W03-1/06 号宗地	保利(重庆)投资实业有限公司	重庆市国土资源和房屋管理局	2008年9月10日	15753	57185
11	国土出让合同	重庆二棉项目	沙坪坝组团 F 分区 F20-4/02 号宗地	保利(重庆)投资实业有限公司	重庆市国土资源和房屋管理局	2008年12月5日	12446	29190

6、重大借款合同

序号	借款行	借款金额（元）	合同主体	贷款期限	保证方式及保证方
1	中国农业银行广州市城南支行、广州市新风农村信用合作社	1,500,000,000.00	广州市保利国贸投资有限公司	2008.1.17—2016.1.16	保证加抵押，保利房地产（集团）股份有限公司
2	中信银行股份有限公司总行营业部	1,000,000,000.00	保利（北京）房地产开发有限公司	2008.5.9—2010.5.9	保证加抵押，保利房地产（集团）股份有限公司
3	中国银行股份有限公司北京西城支行	700,000,000.00	保利（北京）房地产开发有限公司	2008.1.10—2010.1.10	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
4	中国银行股份有限公司上海市松江支行	600,000,000.00	上海城乾房地产开发有限公司	2008.3.5—2011.3.5	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
5	中国光大银行股份有限公司北京海淀支行	500,000,000.00	保利（北京）房地产开发有限公司	2008.2.1—2011.2.1	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
6	中信嘉华银行有限公司	USD62,000,000.00	恒利（香港）置业有限公司	2008.11.28—2013.11.27	股权质押
7	中国工商银行股份有限公司佛山南海支行	400,000,000.00	保利华南实业有限公司	2008.4.24—2011.4.20	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
8	中国银行股份有限公司重庆市分行	400,000,000.00	保利（重庆）投资实业有限公司	2008.1.25—2010.1.23	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
9	中国光大银行上海公司业务八部	400,000,000.00	上海建锦房地产有限公司	2008.4.3—2011.4.2	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
10	中国农业银行北京市开发区支行	350,000,000.00	保利（北京）房地产开发有限公司	2008.3.7—2011.3.6	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。2008 年度审计工作的酬金共约 95 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 2 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、经中国证监会“关于核准保利房地产（集团）股份有限公司公开发行公司债券的批复”（证监许可[2008]879 号）核准，公司于 2008 年 7 月 11 日公开发行公司债券 430,000 万元，并于 2008 年 7 月 21 日在上海证券交易所成功上市。

2、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。本次增持前保利集团通过其全资子公司保利南方集团有限公司（本公司控股股东，简称“保利南方”）拥有本公司股份 1,200,918,088 股，占公司总股本的 48.97%。本次增持后，保利集团与保利南方合并持有本公司股份 1,201,028,088 股，占公司总股本的 48.97%。保利集团计划自 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%。保利集团承诺，在增持计划实施期间不减持其持有的本公司股份。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。截止至 2008 年 12 月 31 日，保利集团累计增持本公司股份 4,622,697 股，占公司总股本的 0.1885%。

(十六)信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期
关于本公司竞得天津市武清区地块的公告	上海证券报 D20、证券时报 A12、中国证券报 C12	2008-1-4
关于本公司控股子公司竞得长沙市天心区地块的公告	上海证券报 D8、证券时报 C16、中国证券报 D008	2008-1-17
2007 年 12 月份销售情况简报	上海证券报 D8、证券时报 C16、中国证券报 D008	2008-1-17
第二届董事会第十次会议决议公告	上海证券报 D24、证券时报 A12、中国证券报 D008	2008-1-18
2007 年度业绩快报	上海证券报 D24、证券时报 C6、中国证券报 D005	2008-1-31
关于本公司近期获得房地产项目的公告	上海证券报 A16、证券时报 C9、中国证券报 D004	2008-2-4
第二届董事会第十一次会议决议公告暨召开 2007 年度股东大会通知	上海证券报 D25、证券时报 C14、中国证券报 D029	2008-2-5
第二届监事会第九次会议决议公告	上海证券报 D25、证券时报 C14、中国证券报 D029	2008-2-5
2007 年年报摘要	上海证券报 D25、证券时报 C14、中国证券报 D029	2008-2-5

2008 年 1 月份销售情况简报	上海证券报 D14、证券时报 C28、中国证券报 D005	2008-2-26
2007 年度股东大会决议公告	上海证券报 D14、证券时报 C28、中国证券报 D005	2008-3-3
2007 年度利润分配及资本公积金转增股本实施公告	上海证券报 D8、证券时报 C24、中国证券报 A20	2008-3-5
2008 年 2 月份销售情况简报	上海证券报 D17、证券时报 A9、中国证券报 D004	2008-3-12
关于本公司控股子公司获得房地产项目的公告	上海证券报 A16、证券时报 C28、中国证券报 D004	2008-4-14
2008 年 3 月份销售情况简报	上海证券报 D62、证券时报 C3、中国证券报 D044	2008-4-15
2008 年第一季度业绩预增公告	上海证券报 D62、证券时报 C3、中国证券报 D044	2008-4-15
2008 年第一季度季报	上海证券报 D83、证券时报 A9、中国证券报 D005	2008-4-18
2008 年第 4 次临时董事会决议公告	上海证券报 D14、证券时报 C7、中国证券报 D009	2008-5-9
2008 年 4 月份销售情况简报	上海证券报 D14、证券时报 C7、中国证券报 D009	2008-5-9
2007 年年度报告补充公告	上海证券报 17、证券时报 C8、中国证券报 D005	2008-5-10
关于北京金泉广场项目最新进展情况的公告	上海证券报 D33、证券时报 C7、中国证券报 D012	2008-5-14
关于董事辞职的公告	上海证券报 D14、证券时报 C16、中国证券报 A13	2008-5-15
关于公司债券获得中国证监会发行审核委员会审核通过的公告	上海证券报 D17、证券时报 C5、中国证券报 D003	2008-5-21
2008 年 5 月份销售情况简报	上海证券报 D17、证券时报 B20、中国证券报 B01	2008-6-11
关于北京保利百合花园认购、签约情况的澄清公告	上海证券报 D24、证券时报 B16、中国证券报 C12	2008-6-24
关于本公司控股子公司竞得长沙市高新区地块的公告	上海证券报 D24、证券时报 B12、中国证券报 C04	2008-6-27
第二届董事会第十二次会议决议公告暨召开 2008 年第一次临时股东大会通知	上海证券报 D14、证券时报 D9、中国证券报 D016	2008-7-1
关于在保利财务有限公司办理相关业务的关联交易的公告	上海证券报 D14、证券时报 D9、中国证券报 D016	2008-7-1
关于公司债券获得中国证券监督管理委员会核准的公告	上海证券报 D6、证券时报 B16、中国证券报 A13	2008-7-8
公开发行公司债券发行公告	上海证券报 封四、证券时报 A12、中国证券报 A16	2008-7-8
公开发行公司债券网上路演公告	上海证券报 封三、证券时报 A9、中国证券报 A13	2008-7-8
2008 年上半年业绩预增公告	上海证券报 D16、证券时报 B10、中国证券报 D004	2008-7-9

2008 年 6 月份销售情况简报	上海证券报 D16、证券时报 B10、中国证券报 D004	2008-7-9
公司债券票面利率公告	上海证券报 C6、证券时报 A8、中国证券报 A12	2008-7-11
公司债券发行结果公告	上海证券报 C6、证券时报 A8、中国证券报 A13	2008-7-16
公司债上市公告书	上海证券报 封六、证券时报 A5、中国证券报 A12	2008-7-18
2008 年第 7 次临时董事会决议公告	上海证券报 C19、证券时报 D23、中国证券报 D013	2008-7-25
2008 半年报摘要	上海证券报 C19、证券时报 D23、中国证券报 D013	2008-7-25
2008 年第一次临时股东大会决议公告	上海证券报 A16、证券时报 A7、中国证券报 D004	2008-7-28
2008 年第 9 次临时董事会决议公告	上海证券报 C8、证券时报 B6、中国证券报 D009	2008-7-31
2008 年 7 月份销售情况简报	上海证券报 C32、证券时报 D37、中国证券报 C01	2008-8-8
关于本公司竞得南昌市湾里区地块的公告	上海证券报 C35、证券时报 B7、中国证券报 B01	2008-8-12
关于本公司控股子公司竞得重庆市九龙坡地块的公告	上海证券报 C140、证券时报 B4、中国证券报 A20	2008-8-28
2008 年 8 月份销售简报	上海证券报 C9、证券时报 B8、中国证券报 B04	2008-9-5
关于公司实际控制人增持本公司股份的公告	上海证券报 C8、证券时报 B12、中国证券报 B08	2008-9-9
第二届董事会第十三次会议决议公告	上海证券报 17、证券时报 B8、中国证券报 C008	2008-9-13
2008 年 9 月份销售简报	上海证券报 A12、证券时报 C4、中国证券报 B08	2008-10-13
2008 年 10 月份销售简报	上海证券报 C9、证券时报 D8、中国证券报 B04	2008-11-11
2008 年三季度报摘要	上海证券报 C8、证券时报 B9、中国证券报 D008	2008-10-28
关于本公司近期获得房地产项目的公告	上海证券报 C11、证券时报 D3、中国证券报 D004	2008-12-16
2008 年 11 月份销售情况简报	上海证券报 C11、证券时报 D3、中国证券报 D004	2008-12-16
刊载的互联网网站及检索路径	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn ，在“上市公司资料检索”中输入“600048”可查询	

十一、财务报告

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

- (一) 审计报告（附后）
- (二) 财务报表（附后）

十二、备查文件目录

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

董事长：李彬海

保利房地产（集团）股份有限公司

2009 年 2 月 18 日

(一) 审计报告

审 计 报 告

大信审字（2009）第 1-0078 号

保利房地产（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的保利房地产（集团）股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2008 年 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表，2008 年度的利润表及合并利润表、股东权益变动表及合并股东权益变动表和现金流量表及合并现金流量表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2008 年 12 月 31 日的财务状况以及 2008 年度的经营成果和现金流量。

大信会计师事务所有限公司

中国注册会计师：陈星辉、祁涛

北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1505

2009 年 2 月 16 日

(二) 财务报表

合并资产负债表
2008 年 12 月 31 日

编制单位: 保利房地产(集团)股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	五(一)	5,469,760,525.36	4,625,992,464.50
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五(二)	721,353.60	1,873,951.20
应收票据			
应收账款	五(三)	205,546,112.20	175,251,336.71
预付款项	五(四)	6,969,429,991.39	6,389,810,524.03
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			3,564.00
其他应收款	五(五)	370,162,382.64	1,344,837,446.65
买入返售金融资产			
存货	五(六)	4,0195,618,482.32	28,084,365,256.05
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		53,211,238,847.51	40,622,134,543.14
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五(七)	45,751,229.53	10,751,229.53
投资性房地产	五(八)	65,063,670.30	65,783,305.97
固定资产	五(九)	188,660,848.54	141,181,359.48
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,287,942.24	1,040,165.21

开发支出			
商誉	五(十)	2,667,154.60	2,667,154.60
长期待摊费用	五(十一)	8,410,471.44	11,019,037.05
递延所得税资产	五(十二)	109,082,582.51	40,087,423.52
其他非流动资产			
非流动资产合计		420,923,899.16	272,529,675.36
资产总计		53,632,162,746.67	40,894,664,218.50
流动负债:			
短期借款	五(十五)	70,000,000.00	618,109,200.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	五(十六)	2,414,353,220.30	1,113,131,987.52
预收款项	五(十七)	9,798,537,484.92	10,939,855,351.73
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五(十八)	17,408,526.86	10,712,411.54
应交税费	五(十九)	-356,388,852.17	-233,007,448.13
应付利息	五(二十)	150,512,323.15	
应付股利		3,000,000.00	
其他应付款	五(二十一)	3,173,145,262.28	3,960,039,540.86
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	五(二十二)	4,244,150,000.00	2,501,360,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		19,514,717,965.34	18,910,201,043.52
非流动负债:			
长期借款	五(二十三)	14,048,461,894.21	9,038,150,000.00
应付债券	五(二十四)	4,252,652,324.52	
长期应付款			
专项应付款			
预计负债	五(二十五)	2,097,799.16	3,205,405.16
递延所得税负债	五(二十六)	141,090,503.92	108,638,515.81
其他非流动负债			
非流动负债合计		18,444,302,521.81	9,149,993,920.97

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

公司法定代表人：李彬海 主管会计工作负责人：宋广菊 会计机构负责人：彭碧宏

母公司资产负债表

2008 年 12 月 31 日

编制单位：保利房地产(集团)股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		886,574,434.57	524,999,732.24
交易性金融资产		721,353.60	1,873,951.20
应收票据			
应收账款	六(一)	33,456,300.97	63,223,117.81
预付款项		854,933,640.70	1,473,831,630.90
应收利息			
应收股利		13,500,000.00	13,503,564.00
其他应收款	六(二)	13,073,370,598.76	10,178,200,595.31
存货		6,574,179,007.83	4,876,486,831.52
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		21,436,735,336.43	17,132,119,422.98
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六(三)	2,503,115,567.25	2,083,928,700.69
投资性房地产		60,069,977.01	62,313,751.17

固定资产		12,027,454.69	12,773,079.23
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		726,946.13	595,191.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			1,978,429.55
递延所得税资产		77,366,239.16	4,524,609.00
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,653,306,184.24	2,166,113,760.64
资产总计		24,090,041,520.67	19,298,233,183.62
流动负债：			
短期借款			23,500,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		410,829,155.53	448,885,707.55
预收款项		1,129,918,309.69	496,875,866.68
应付职工薪酬		4,635,189.19	3,253,545.92
应交税费		-72,853,255.06	-19,763,769.32
应付利息		143,490,410.95	
应付股利			
其他应付款		4,748,413,402.65	4,785,425,087.00
一年内到期的非流动负债		1,052,000,000.00	480,300,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		7,416,433,212.95	6,218,476,437.83
非流动负债：			
长期借款		1,741,000,000.00	2,746,000,000.00
应付债券		4,252,652,324.52	
长期应付款			
专项应付款			
预计负债		2,097,799.16	2,097,799.16
递延所得税负债		1,319,631.25	2,031,577.20
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,997,069,754.93	2,750,129,376.36
负债合计		13,413,502,967.88	8,968,605,814.19

股东权益：			
股本		2,452,343,186.00	1,226,171,593.00
资本公积		6,783,657,396.95	8,009,828,989.95
减：库存股			
盈余公积		251,752,100.30	208,477,780.81
未分配利润		1,188,785,869.54	885,149,005.67
外币报表折算差额			
股东权益合计		10,676,538,552.79	10,329,627,369.43
负债和股东权益合计		24,090,041,520.67	19,298,233,183.62

公司法定代表人：李彬海 主管会计工作负责人：宋广菊 会计机构负责人：彭碧宏

合并利润表

2008 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		15,519,901,076.27	8,115,234,888.95
其中：营业收入	五(三十一)	15,519,901,076.27	8,115,234,888.95
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		11,779,030,113.07	6,269,880,176.54
其中：营业成本	五(三十二)	9,188,230,897.40	4,991,099,124.94
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	五(三十三)	1,545,959,868.59	839,492,587.76
销售费用		462,402,906.62	255,595,503.71
管理费用		311,207,517.51	208,206,124.73
财务费用	五(三十四)	-33,216,446.29	-31,933,832.62
资产减值损失	五(三十五)	304,445,369.24	7,420,668.02
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-1,152,597.60	1,030,471.20
投资收益（损失以“-”号填列）	五(三十六)	97,089,673.98	207,461,475.23

其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,836,808,039.58	2,053,846,658.84
加：营业外收入	五(三十七)	196,853,480.11	355,752,026.02
减：营业外支出	五(三十八)	10,376,689.71	6,508,599.15
其中：非流动资产处置净损失		44,171.75	12,251.44
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,023,284,829.98	2,403,090,085.71
减：所得税费用	五(三十九)	979,613,172.21	774,820,005.11
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,043,671,657.77	1,628,270,080.60
归属于母公司所有者的净利润		2,238,861,382.60	1,489,088,024.65
少数股东损益		804,810,275.17	139,182,055.95
六、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.91	0.65
（二）稀释每股收益（元/股）		0.91	0.65

公司法定代表人：李彬海 主管会计工作负责人：宋广菊 会计机构负责人：彭碧宏

母公司利润表
2008 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

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

减：所得税费用		37,581,955.02	140,876,121.60
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		432,743,194.87	319,304,428.70

公司法定代表人：李彬海 主管会计工作负责人：宋广菊 会计机构负责人：彭碧宏

合并现金流量表
2008 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		16,361,694,091.44	13,966,553,064.35
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五(四十)	1,013,709,719.57	1,435,841,733.70
经营活动现金流入小计		17,375,403,811.01	15,402,394,798.05
购买商品、接受劳务支付的现金		20,672,088,758.53	22,282,971,430.49
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			

支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		317,520,486.74	184,324,503.31
支付的各项税费		2,843,923,281.21	1,552,737,217.98
支付其他与经营活动有关的现金	五(四十一)	1,132,343,815.43	758,163,681.18
经营活动现金流出小计		24,965,876,341.91	24,778,196,832.96
经营活动产生的现金流量净额		-7,590,472,530.90	-9,375,802,034.91
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			134,430,000.00
取得投资收益收到的现金		3,179,245.60	72,152,595.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		126,740.00	1,426,864.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	五(四十二)	25,974,952.51	54,420,395.94
投资活动现金流入小计		29,280,938.11	262,429,855.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		23,987,739.10	29,193,871.16
投资支付的现金		6,300,000.00	350,508,309.90
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		4,080,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金	五(四十三)	56,733,665.06	
投资活动现金流出小计		91,101,404.16	379,702,181.06
投资活动产生的现金流量净额		-61,820,466.05	-117,272,325.29
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		48,680,000.00	7,133,999,979.64

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

公司法定代表人：李彬海 主管会计工作负责人：宋广菊 会计机构负责人：彭碧宏

母公司现金流量表

2008 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,880,673,201.63	1,365,568,078.20
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,274,753,009.89	2,253,070,146.44
经营活动现金流入小计		6,155,426,211.52	3,618,638,224.64

购买商品、接受劳务支付的现金		3,441,627,946.18	2,832,838,185.50
支付给职工以及为职工支付的现金		61,458,006.93	44,404,502.02
支付的各项税费		397,348,570.86	271,631,954.69
支付其他与经营活动有关的现金		4,679,296,229.67	8,386,262,932.16
经营活动现金流出小计		8,579,730,753.64	11,535,137,574.37
经营活动产生的现金流量净额		-2,424,304,542.12	-7,916,499,349.73
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		322,540,270.34	55,200,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			1,398,264.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		322,540,270.34	56,598,264.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,439,023.40	7,396,310.20
投资支付的现金		6,300,000.00	1,212,094,545.68
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		316,315,200.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		324,054,223.40	1,219,490,855.88
投资活动产生的现金流量净额		-1,513,953.06	-1,162,892,591.88
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			6,999,999,979.64
取得借款收到的现金		4,600,000,000.00	3,522,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			

筹资活动现金流入小计		4,600,000,000.00	10,522,499,979.64
偿还债务支付的现金		1,356,800,000.00	710,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		402,206,802.49	192,024,461.19
支付其他与筹资活动有关的现金		53,600,000.00	196,824,982.00
筹资活动现金流出小计		1,812,606,802.49	1,099,449,443.19
筹资活动产生的现金流量净额		2,787,393,197.51	9,423,050,536.45
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		361,574,702.33	343,658,594.84
加：期初现金及现金等价物余额		524,999,732.24	181,341,137.40
六、期末现金及现金等价物余额		886,574,434.57	524,999,732.24

公司法定代表人：李彬海 主管会计工作负责人：宋广菊 会计机构负责人：彭碧宏

合并所有者权益变动表

2008 年 1-12 月

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,226,171,593.00	8,025,594,640.50		208,477,780.81		2,465,000,135.76		909,225,103.94	12,834,469,254.01
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整									
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	1,226,171,593.00	8,025,594,640.50		208,477,780.81		2,465,000,135.76		909,225,103.94	12,834,469,254.01
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）	1,226,171,593.00	-1,225,427,513.16		43,274,319.49		2,109,755,051.60	348,076.37	684,551,478.21	2,838,673,005.51
（一）净利润						2,238,861,382.60		804,810,275.17	3,043,671,657.77
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		744,079.84					348,076.37	-19,704,025.00	-18,611,868.79
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额									
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									

3. 与计入所有者 权益项目相关的 所得税影响									
4. 其他		744,079.84					348,076.37	-19,704,025.00	-18,611,868.79
上述(一)和(二) 小计		744,079.84			2,238,861,382.60		348,076.37	785,106,250.17	3,025,059,788.98
(三)所有者投 入和减少资本								48,680,000.00	48,680,000.00
1. 所有者投入资 本								48,680,000.00	48,680,000.00
2. 股份支付计入 所有者权益的金 额									
3. 其他									
(四)利润分配				43,274,319.49		-129,106,331.00		-149,234,771.96	-235,066,783.47
1. 提取盈余公积				43,274,319.49		-43,274,319.49			
2. 提取一般风险 准备									
3. 对所有者(或 股东)的分配						-85,832,011.51		-149,234,771.96	-235,066,783.47
4. 其他									
(五)所有者权 益内部结转	1,226,171,593.00	-1,226,171,593.00							
1. 资本公积转增 资本(或股本)	1,226,171,593.00	-1,226,171,593.00							
2. 盈余公积转增 资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补 亏损									
4. 其他									
四、本期期末余 额	2,452,343,186.00	6,800,167,127.34		251,752,100.30		4,574,755,187.36	348,076.37	1,593,776,582.15	15,673,142,259.52

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	550,000,000.00	1,887,072,424.95		176,547,337.94		1,024,342,553.98		380,409,715.75	4,018,372,032.62
加:同一控制下企业合并产生的追溯调整									
加:会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	550,000,000.00	1,887,072,424.95		176,547,337.94		1,024,342,553.98		380,409,715.75	4,018,372,032.62
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	676,171,593.00	6,138,522,215.55		31,930,442.87		1,440,657,581.78		528,815,388.19	8,816,097,221.39
(一)净利润						1,489,088,024.65		139,182,055.95	1,628,270,080.60
(二)直接计入所有者权益的利得和损失								389,633,332.24	389,633,332.24
1.可供出售金融资产公允价值变动净额									
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响									

4. 其他								389,633,332.24	389,633,332.24
上述（一）和（二）小计						1,489,088,024.65		528,815,388.19	2,017,903,412.84
（三）所有者投入和减少资本	126,171,593.00	6,688,522,215.55							6,814,693,808.55
1. 所有者投入资本	126,171,593.00	6,688,522,215.55							6,814,693,808.55
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配				31,930,442.87		-48,430,442.87			-16,500,000.00
1. 提取盈余公积				31,930,442.87		-31,930,442.87			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配						-16,500,000.00			-16,500,000.00
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转	550,000,000.00	-550,000,000.00							
1. 资本公积转增资本（或股本）	550,000,000.00	-550,000,000.00							
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期末余额	1,226,171,593.00	8,025,594,640.50		208,477,780.81		2,465,000,135.76		909,225,103.94	12,834,469,254.01

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：彭碧宏

母公司所有者权益变动表
2008 年 1-12 月

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额					
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	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、本年年初余额	1,226,171,593.00	8,009,828,989.95		208,477,780.81	885,149,005.67	10,329,627,369.43
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,226,171,593.00	-1,226,171,593.00		43,274,319.49	303,636,863.87	346,911,183.36
（一）净利润					432,743,194.87	432,743,194.87
（二）直接计入所有者权益的利得和损失						
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述（一）和（二）小计					432,743,194.87	432,743,194.87
（三）所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入资本						
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						

(四) 利润分配				43,274,319.49	-129,106,331.00	-85,832,011.51
1. 提取盈余公积				43,274,319.49	-43,274,319.49	
2. 对所有者（或股东）的分配					-85,832,011.51	-85,832,011.51
3. 其他						
(五) 所有者权益内部结转	1,226,171,593.00	-1,226,171,593.00				
1. 资本公积转增资本（或股本）	1,226,171,593.00	-1,226,171,593.00				
2. 盈余公积转增资本（或股本）						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本期末余额	2,452,343,186.00	6,783,657,396.95		251,752,100.30	1,188,785,869.54	10,676,538,552.79

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额					
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	550,000,000.00	1,871,306,774.40		176,547,337.94	614,275,019.84	3,212,129,132.18
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	550,000,000.00	1,871,306,774.40		176,547,337.94	614,275,019.84	3,212,129,132.18
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	676,171,593.00	6,138,522,215.55		31,930,442.87	270,873,985.83	7,117,498,237.25
(一) 净利润					319,304,428.70	319,304,428.70
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失						
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						

2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述（一）和（二）小计					319,304,428.70	319,304,428.70
（三）所有者投入和减少资本	126,171,593.00	6,688,522,215.55				6,814,693,808.55
1. 所有者投入资本	126,171,593.00	6,688,522,215.55				6,814,693,808.55
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
（四）利润分配				31,930,442.87	-48,430,442.87	-16,500,000.00
1. 提取盈余公积				31,930,442.87	-31,930,442.87	
2. 对所有者（或股东）的分配					-16,500,000.00	-16,500,000.00
3. 其他						
（五）所有者权益内部结转	550,000,000.00	-550,000,000.00				
1. 资本公积转增资本（或股本）	550,000,000.00	-550,000,000.00				
2. 盈余公积转增资本（或股本）						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本期末余额	1,226,171,593.00	8,009,828,989.95		208,477,780.81	885,149,005.67	10,329,627,369.43

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：彭碧宏

保利房地产（集团）股份有限公司

财务报表附注

（2008 年度）

除特别说明，以人民币元表述

一、公司基本情况

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

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

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

2006 年 3 月，公司更名为“保利房地产（集团）股份有限公司”。

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2006]30号文核准,本公司于2006年7月19日首次公开发行人民币普通股(A股)15,000万股,每股面值1元。2006年7月31日,本公司股票在上海证券交易所上市交易,证券代码600048,股票简称“保利地产”。本次股票发行后,本公司股本增至55,000万元,折合55,000万股。

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

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

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。

公司的注册地址为:广州市海珠区阅江中路688号保利国际广场29-33层。本公司及子公司主要从事房地产开发和经营、物业管理等。

公司经批准的经营范围为:一级房地产开发,出租本公司开发商品房,房屋工程设计、旧楼拆迁、道路与土方工程施工,室内装修、冷气工程及管理安装,物业管理,酒店管理,批发和零售贸易(国家专营专控商品除外)。

二、重要会计政策和会计估计

(一)遵循企业会计准则的声明

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

(二)财务报表的编制基础

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

(三)会计期间

本公司采用公历年为会计年度,即自每年一月一日至十二月三十一日

为一个会计年度。

(四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(五) 会计计量属性

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

(六) 外币业务

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

在进行外币报表折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

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

(八) 金融工具

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

产或金融负债。

(1) 金融资产的分类和处理方法

a. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

b. 持有至到期投资

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

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

c. 贷款和应收款项

贷款和应收款项,是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产,按照摊余成本进行后续计量,

其终止确认、发生减值或摊销产生的利得和损失，均计入当期损益。

d. 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及未被分类为上述其他三类类别的非衍生金融资产。对于此类金融资产，按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始计量金额；采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入资本公积。处置可供出售金融资产时，取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入投资损益，同时将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

(2) 金融负债的分类和处理方法

a. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

b. 其他金融负债

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

(3) 权益工具

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

(4) 金融资产的减值

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

A. 发行方或债务人发生严重财务困难；

- B. 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- C. 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- D. 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- E. 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- F. 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- G. 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- H. 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- I. 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

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

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

（5）金融资产的转移和金融资产与金融负债的终止确认

金融资产转移，是指公司将金融资产让与或交付给该金融资产发行方

以外的另一方，包括两种情形：A. 将收取金融资产现金流量的权利转移给另一方；B. 将金融资产转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的权利，并承担将收取的现金流量支付给最终收款方的义务，同时满足下列条件：

a) 从该金融资产收到对等的现金流量时，才有义务将其支付给最终收款方；

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

c) 有义务将收取的现金流量及时支付给最终收款方。

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

(九) 存货

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

开发用土地的核算方法：本公司开发用土地列入“存货-开发成本”科目核算。

资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低法计价。存货成本高于其可变现净值的，相应计提存货跌价准备，计入当期损益。

维修基金、质量保证金、公共配套设施费用的核算方法：

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

质量保证金：质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留，列入“其

他应付款”，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位。

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

(十) 投资性房地产

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

(十一) 企业合并

(1) 同一控制下的企业合并

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

(2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。对于非同一控制下的企业合并，购买方合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备后的金额计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

(十二) 长期股权投资

(1) 初始投资成本的确定

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

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

（2）后续计量

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

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

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

当公司按照合同约定对被投资单位所共有的控制，仅在与被投资单位的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在的，确定为具有共同控制。公司对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，确定为具有重大影响。

(4) 长期股权投资的处置

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

(十三) 固定资产及折旧

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

固定资产按成本进行初始计量，同时考虑预计弃置费用因素。

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

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

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

租入资产符合下列一项或数项标准的,认定为融资租赁:

- (1) 在租赁期届满时,租赁资产的所有权转移给承租人;
- (2) 承租人有购买租赁资产的选择权,所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值,因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权;
- (3) 即使资产的所有权不转移,但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分;
- (4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值,几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值;出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值,几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值;
- (5) 租赁资产性质特殊,如果不作较大改造,只有承租人才能使用。

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

(十四) 在建工程

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

(十五) 无形资产

公司将拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产确认为无形资产。无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的,视为使用寿命不确定的无形资产。无形资产按照成本进行初始计量,除使用寿命不确定的无形资产外,其余无形资产按估计使用年限以直线法摊销。公司至少于每年年度终了,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核,必要时进行调整。使用寿命不确定的无形资产不摊销,但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核,并进行减值测试。无形资产存在减值情形的,相应计提减值准备。

(十六) 资产减值

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

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

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

(十七) 借款费用

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

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

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。公司为开发房地产而借入款项所发生的借款费用，在开发项目竣工前计入开发成本，开发项目竣工后计入当期损益。计入开发项目成本的借款费用按季计算并分摊入占用借款的项目。

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

在资本化期间内,每一会计期间的利息资本化金额,按照下列方法确定:

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

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

(十八) 股份支付

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

(1) 存在活跃市场的,按照活跃市场中的报价确定;

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

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

(十九) 预计负债

公司将与或有事项相关的义务同时满足下列条件的,确认为预计负债:(1) 该义务是公司承担的现时义务;(2) 履行该义务很可能导致经济利益流出企业;(3) 该义务的金额能够可靠地计量。预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行计量。

(二十) 收入确认

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

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

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

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

(4) 其他收入

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

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

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

(二十一) 所得税

公司的所得税采用资产负债表债务法核算, 所得税费用包括当期所得税和递延所得税费用(或收益)。除由于企业合并产生的所得税调整商誉, 以及某些交易或事项所产生的收益直接计入所有者权益导致相应的当期和递延所得税计入所有者权益外, 当期和递延的所得税费用或收益均计入当期损益。

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

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

(二十二) 合并财务报表

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

(二十三) 会计政策和会计估计变更

无

三、税项

本公司适用的主要税种及税率列示如下:

税项	计税基础	税率
企业所得税	应纳税所得额	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18%,恒利置业按香港当地的税法规定执行16.5%的所得税率。

四、企业合并及合并财务报表

1、公司所控制的境内外子公司的情况

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	直接投资额	直接持股比例(%)	间接持股比例(%)	是否合并报表
1. 广州富利建筑安装工程有限 公司(“富利建安”)	控股子 公司	广州市	土木工程 建筑	10,000	土木工程建筑、建 筑设计等	5,000	50.00	8.335	是
2. 广州科学城保利房地产有限 公司(“科学城”)	控股子 公司	广州市	房地产 开发	5,000	房地产开发、经营 等	3,000	60.00		是
3. 广州市佳利装饰工程有限公司 (“佳利装饰”)	控股子 公司	广州市	装饰、 设计	2,400	室内装修、装饰设 计等	1,200	50.00	25.42	是
4-1. 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	房地产开发、经营 等	1,020	51.00		是
4-2. 广州保利荔城房地产开发 有限公司(“保利荔城”)注 1-1	控股子 公司	广州市	房地产 开发	1,000	房地产开发、经营 等			100.00	是
4-3. 广州市兴合信息咨询有限 公司(“兴合咨询”)注 1-2	控股子 公司	广州市	信息咨询	50	信息咨询等			100.00	是
5. 广州华储房地产开发有限公 司(“华储公司”)	全资子 公司	广州市	房地产 开发	800	房地产经营、销售 等	700	87.50	12.50	是
6. 广州市保利国贸投资有限公 司(“保利国贸”)	控股子 公司	广州市	房地产 开发	10,000	房地产开发经营 等	5,100	51.00		是
7. 广州保利数码科技有限公司 (“保利数码”)	控股子 公司	广州市	小区智能 化集成系 统工程	800	安装小区智能化 系统等	450	50.00	50.00	是
8. 保利广州物业管理有限公司 (“广州物业”)	全资子 公司	广州市	物业 管理	500	物业管理、室内外 装饰等	450	90.00	10.00	是
9. 广州保利地产会所管理有限 公司(“保利会所”)	全资子 公司	广州市	会所 管理	300	酒店管理等	240	80.00	20.00	是
10. 广州保利地产代理有限公司 (“保利代理”)注 3-1	全资子 公司	广州市	房产销售 代理	1,000	房地产代理的房 地产中介服务	1,000	100.00		是
11. 广州德利建设监理有限公 司(“德利监理”)	控股子 公司	广州市	建筑监理	100	代办建设工程招 标手续费等	60	60.00		是
12. 广州富利建筑设计有限公 司(“富利设计”)	全资子 公司	广州市	建筑设计	100	建筑设计、装饰设 计等	60	60.00	40.00	是
13-1. 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	展览服务、场地出 租等	100	100.00		是

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	直接投资额	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)	是否合并报表
13-2 广州盛隆商务服务有限公司(“盛隆商务”)注 1-3	全资子公司	广州市	商贸服务	50	商贸服务、信息咨询等			100.00	是
14. 广州金地房地产开发有限公司(“广州金地”)注 1-4	全资子公司	广州市	房地产开发	1,000	房地产开发经营等	1,000	100.00		是
15. 广州市保利锦汉展览有限公司(“保利锦汉”)注 1-5	控股子公司	广州市	展览服务	320	展览服务、场地出租等	163.20	51.00		是
16-1. 保利(阳江)房地产开发有限公司(“阳江保利”)注 1-6	全资子公司	阳江市	房地产开发	6,000	房地产开发经营等	6,000	100.00		是
16-2. 广东保利南海一号文化实业有限公司(“南海一号”)注 1-7	控股子公司	阳江市	文化展览	6,666	旅游服务、博物馆经营等			75.01	是
17-1. 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	房地产开发经营、物业管理等	9,500	95.00	5.00	是
17-2. 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	房地产开发经营			100.00	是
17-3. 佛山市保利水城商业经营有限公司(“南海水城”)注 1-8	全资子公司	佛山市	房地产开发	500	房地产经营			100.00	是
18. 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	5,492.16	房地产开发经营	2,801	51.00		是
19-1. 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	房地产开发经营等	4,000	80.00		是
19-2. 长沙永峰生态动物园建设开发有限公司(“长沙永峰”)注 3-2	控股子公司	长沙市	房地产开发	2,000	房地产开发等	-		70.00	是
19-3. 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	物业管理等	-		96.67	是
19-4. 岳阳保利置业有限公司(“岳阳保利”)	控股子公司	岳阳市	房地产开发	2,000	房地产开发、经营等	-		100.00	是
19-5. 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	1,000	房地产开发与经营			70.00	是
20-1. 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	房地产开发和商品房销售等	9,900	99.00	1.00	是

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	直接投资额	直接持股比例(%)	间接持股比例(%)	是否合并报表
20-2.保利(武汉)物业管理有限公司(“武汉物业”)注3-3	控股子公司	武汉市	物业管理	508	物业管理等			94.09	是
20-3.武汉庙山腾飞物业发展有限公司(“武汉庙山”)	全资子公司	武汉市	房地产开发	3,000	房地产开发经营			100.00	是
20-4.武汉保利百合房地产开发有限公司(“武汉百合”)注1-9	全资子公司	武汉市	房地产开发	5,000	房地产开发经营			100.00	是
21.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	房屋开发等	10,500	70.00		是
22-1.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	房地产开发、商品房销售等	30,120	99.17	0.83	是
22-2.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	物业管理、家居装饰等			100.00	是
22-3.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	房地产开发与经营			100.00	是
23.北京金成华房地产开发有限公司(“金成华”)	控股子公司	北京市	房地产开发	3,000	房地产开发等	2,250	75.00	10.00	是
24.保利(天津)房地产开发有限公司(“天津保利”)注1-10	全资子公司	天津市	房地产开发	10,000	房地产开发等	10,000	100.00		是
25-1.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	房地产开发等	4,400	55.00		是
25-2.保利(包头)物业管理有限公司(“包头物业”)	控股子公司	包头市	物业管理	20	物业管理等			100.00	是
26-1.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	房地产开发、经营等	6,087	61.00		是
26-2.上海保利圣湖置业发展有限公司(“圣湖置业”)	控股子公司	上海市	房地产开发	5,000	房地产开发、经营等			90.00	是
26-3.上海君兰置业有限公司(“君兰置业”)	控股子公司	上海市	房地产开发	1,000	房地产开发经营等	400	40.00	60.00	是
27.上海建乔房地产有限公司(“上海建乔”)	控股子公司	上海市	房地产开发	2,000	房地产开发经营等	1,800	90.00		是
28-1.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	房地产开发、经营等	5,000	100.00		是

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	直接投资额	直接持股比例(%)	间接持股比例(%)	是否合并报表
28-2. 上海城乾房地产开发有限公司(“上海城乾”)	控股子公司	上海市	房地产	22,500	房地产开发与经营			85.00	是
28-3. 上海保利建壑房地产有限公司(“上海建壑”)注 1-11	全资子公司	上海市	房地产开发	5,000	房地产开发、经营等			100.00	是
29. 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	房屋开发经营等	10,000	100.00		是
30-1. 保利(沈阳)房地产开发有限公司(“保利沈阳”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	10,000	房地产开发等	6,000	60.00		是
30-2. 沈阳保利溪岸房地产开发有限公司(“沈阳溪岸”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	5,000	房地产开发、销售等			51.00	是
31-1. 沈阳保利盛华房地产开发有限公司(“沈阳盛华”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	1,000	房地产开发、销售等	500	50.00		是
31-2. 沈阳盛兴图书城投资开发有限公司(“图书城”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	800	房屋开发、商品房出租等			90.00	是
32-1. 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	房地产开发、商品房销售等	8,000	80.00	20.00	是
32-2. 保利物业管理沈阳有限公司(“沈阳物业”)注 3-4	控股子公司	沈阳市	物业管理	300	物业管理等			100.00	是
32-3. 丹东保利天赐房地产开发有限公司(“丹东保利”)注 1-12	控股子公司	丹东市	房地产开发	10,000	房地产开发、商品房销售等			51.00	是
33. 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	房地产开发经营	1,000	100.00		是
34-1. 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	项目投资等	9,750	97.50	2.50	是
34-2. 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	物业管理等			100.00	是
34-3. 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	房屋开发等			100.00	是
35. 重庆保利高尔夫球会有限公司(“重庆高尔夫”)	全资子公司	重庆市	高尔夫球场经营	6,000	高尔夫球场等	5,826	90.00	10.00	是
36-1. 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	HKD100	房地产销售及租赁代理业务等	HKD100	100.00		是

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	直接投资额	直接持股比例(%)	间接持股比例(%)	是否合并报表
			代理业务						
36-2. 广州怡顺房地产开发有限公司(“广州怡顺”)注 1-13	全资子公司	广州	房地产开发	USD5,176	房屋开发等			100.00	是
36-3. 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	USD4000	房地产开发与经营			100.00	是
37. 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	房地产开发经营、物业管理等	2,250	75.00		是
38-1. 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		是
38-2. 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			100.00	是
38-3. 南昌雅高实业有限公司(“南昌雅高”)	控股子公司	南昌市	体育场馆管理服务	60.68	体育场馆及健身活动中心管理服务			100.00	是
39. 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	房屋开发等	5,100	51.00	13.00	是
40. 保利(青岛)实业有限公司(“保利青岛”)注 1-14	全资子公司	青岛市	房地产开发	10,000	房地产开发、物业管理等	10,000	100.00		是
41. 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	房地产开发经营、物业管理等	70	70.00		是
42-1. 长春市轻轨六合房地产开发有限公司(“长春六合”)注 3-5	控股子公司	长春市	房地产开发	10,000	房地产开发经营	8,000	80.00		是
42-2. 保利(长春)物业管理有限公司(“长春物业”)注 1-15	控股子公司	长春市	物业管理	50	物业管理等			100.00	是
43. 保利(长春)恒富房地产开发有限公司(“长春恒富”)注 1-16	全资子公司	长春市	房地产开发	5,000	房地产开发与经营等	5,000	100.00		是
44-1. 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	房地产开发经营	17,000	85.00		是
44-2. 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	房地产开发经营			100.00	是

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	直接投资额	直接持股比例(%)	间接持股比例(%)	是否合并报表
44-3. 成都市新都区保利投资有限公司(“新都保利”)注 1-17	控股子公司	成都市	房地产开发	5,000	房地产开发经营等			100.00	是
45. 保利(杭州)房地产开发有限公司(“保利杭州”)	全资子公司	杭州市	房地产开发	10,000	房地产开发经营	10,000	100.00		是

(1) 合并范围变动及原因

本期新增纳入合并范围的子公司包括保利荔城、兴合咨询、盛隆商务、广州金地、保利锦汉、阳江保利、南海一号、南海水城、武汉百合、天津保利、上海建雍、丹东保利、广州怡顺、保利青岛、长春物业、长春恒富、新都保利。具体增加原因为：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2008 年 4 月,为履行北京市第二中级人民法院关于政泉公司合作事宜的民事调解书,北京保利与政泉公司原股东北京金浩投资有限公司和北京浩云生物医药科技有限公司(简称“原股东”)及其关联方签订系列协议,约定:原股东应付保利北京的回购政泉公司款 1,371,960,780.00 元由北京盘古氏投资有限公司(简称“盘古投资”)承担;盘古投资将其开

发的七星摩根广场 A 座写字楼整栋房产以 1,371,960,780.00 元的价格整体预售给北京保利；上述债务与北京保利应付的购房款抵消；自 2008 年 6 月 1 日起的六个月内，盘古投资有权按不高于 15.5718 亿元的价格溢价回购该房产。2008 年 4 月底，债务抵消手续完成，北京保利按约定将其持有的政泉公司 80%股权转让给原股东，至此，北京保利与政泉公司及其控股子公司浩泉公司不再存在股权和控制关系。

(2) 拥有半数或半数以下表决权的子公司纳入合并范围的原因

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

(3) 其他需要说明的事项

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

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

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

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

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

2. 纳入合并范围内的其他主体：

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

注 1: 根据 2005 年 2 月本公司和广州市地下铁道总公司(以下简称“广州地铁”)签订的《大埔房地产项目合作开发框架协议》(以下简称“框架协议”), 广州地铁以土地使用权作价 6,500 万元作为其在合作项目的投入, 本公司在框架协议签订后须投入 6,500 万元作为合作项目的启动资金, 项目所需后续资金由本公司融资投入, 融资成本计入项目开发成本。项目部独立核算, 项目产生的所有收益均按双方各占 50% 的比例分成。根据合作协议, 该项目由本公司负责开发和销售, 项目经理由本公司委派, 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《滨江东项目合作开发框架协议》(以下简称“框架协议”), 广州丰伟以土地的前期投入作为其在合作项目的投入, 项目所需后续资金由保利广州融资投入, 融资成本计入项目开发成本。该项目产生的所有收益按保利广州 51%、广州丰伟 49% 的比例分成。本公司对该合作项目拥有实际控制权, 因而纳入本公司财务报表合并范围。

3. 联营公司:

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

4、各重要子公司中少数股东权益情况

子公司名称	少数股东权益
保利广州	306,730,246.30
科学城	64,089,541.37
富利建安	94,953,466.84
保利国贸	36,005,199.14
保利沈阳	113,471,350.67
金成华	38,015,054.85

子公司名称	少数股东权益
上海保利	46,110,092.26
保利包头	71,969,374.46
保利博高华	37,026,365.72
青岛安信	35,852,261.13
南昌铭雅	149,879,264.91
广州天利	77,552,022.91

5、通过非同一控制下的企业合并取得的子公司情况

本期非同一控制下取得的子公司

子公司名称	购买日子公司净资产价值(万元)	账面净资产的确认方法
广州怡顺	17,687.01	按经审计价值确认
保利锦汉	320.00	按交易价格确认
广州金地	3,993.97	按交易价格确认
丹东保利	408.00	按交易价格确认

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

五、合并会计报表项目附注

(一) 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	4,506,167.63		4,506,167.63	4,093,607.83		4,093,607.83
银行存款	5,432,700,187.07		5,463,434,123.84	4,616,792,931.10		4,616,792,931.10
其中:RMB	5,426,552,206.35		5,426,552,206.35			
HKD	862,981.76	0.8819	761,063.62			
USD	5,284,998.96	6.8346	36,120,853.87			
其他货币 资金	1,820,233.89		1,820,233.89	5,105,925.57		5,105,925.57
合 计	5,439,026,588.59		5,469,760,525.36	4,625,992,464.50		4,625,992,464.50

注:其他货币资金主要是保证金、信用卡存款等。

(二) 交易性金融资产:

项 目	期末公允价值	期初公允价值
1. 交易性债券投资		
2. 交易性权益工具投资		
3. 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	721,353.60	1,873,951.20
4. 衍生金融资产		
5. 其他		
合 计	721,353.60	1,873,951.20

注: 本项目系公司所持有的韶能股份股票。

(三) 应收账款

1、应收账款按种类披露

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应 收款项								
单项金额不重大但 按信用风险特征组 合后该组合的风险 较大的应收款项	1,500,000.00	0.69	1,500,000.00	12.18	1,500,000.00	0.80	1,500,000.00	13.99
其他不重大应收 款项	216,364,328.63	99.31	10,818,216.43	87.82	184,475,091.27	99.20	9,223,754.56	86.01
合 计	217,864,328.63	100.00	12,318,216.43	100.00	185,975,091.27	100.00	10,723,754.56	100.00

2、应收账款账龄

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
一年以内	181,631,287.23	83.37	9,081,564.36	148,378,194.62	79.78	7,418,909.72
一至二年	34,688,821.40	15.92	1,734,441.07	35,029,465.55	18.84	1,751,473.28
二至三年	44,220.00	0.02	2,211.00	1,061,220.00	0.57	53,061.00
三年以上	1,500,000.00	0.69	1,500,000.00	1,506,211.10	0.81	1,500,310.56
合 计	217,864,328.63	100.00	12,318,216.43	185,975,091.27	100.00	10,723,754.56

3、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项:

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

4、应收账款坏账准备变动情况

项 目	年初余额	本期增加	本期减少			期末余额
			转回数	转销数	合计	
应收账款坏账准备	10,723,754.56	1,594,461.87				12,318,216.43

5、应收账款前五名欠款情况

	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
前五名欠款单位合计及比例	23,339,467.00	10.71	33,658,461.28	18.10

前五名明细如下:

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占应收账款总额的比例 (%)
武汉东湖新技术创业中心有限公司	购房客户	5,820,000.00	1-2年	2.67
招商银行武汉市东湖支行	购房客户	5,080,245.00	1年以内	2.33
肖平	购房客户	4,296,521.00	1年以内	1.97
尹凤平	购房客户	4,142,701.00	1年以内	1.90
广州国税局	购房客户	4,000,000.00	1-2年	1.84
合计		23,339,467.00		10.71

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

(四) 预付款项

1、预付款项账龄

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	4,132,515,860.08	59.29	4,848,456,481.87	75.88
一至二年	1,934,978,276.59	27.76	1,482,697,672.61	23.20
二至三年	871,528,890.92	12.51	42,556,369.55	0.67
三年以上	30,406,963.80	0.44	16,100,000.00	0.25
合 计	6,969,429,991.39	100.00	6,389,810,524.03	100.00

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

(五) 其他应收款

1、其他应收款按种类披露

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他 应收款项					1,058,720,295.94	76.73	18,981,946.02	54.17
单项金额不重大但按 信用风险特征组合后 该组合的风险较大的 其他应收款项								
其他不重大其他应收 款项	389,644,613.31	100.00	19,482,230.67	100.00	321,156,943.93	23.27	16,057,847.20	45.83
合 计	389,644,613.31	100.00	19,482,230.67	100.00	1,379,877,239.87	100.00	35,039,793.22	100.00

2、其他应收款账龄

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
一年以内	179,427,812.70	46.05	8,971,390.64	1,282,867,628.48	92.97	30,189,312.65
一至二年	151,656,128.40	38.92	7,582,806.42	25,451,376.46	1.84	1,272,568.82
二至三年	10,804,050.42	2.77	540,202.52	27,278,809.22	1.98	1,363,940.46
三年以上	47,756,621.79	12.26	2,387,831.09	44,279,425.71	3.21	2,213,971.29
合计	389,644,613.31	100.00	19,482,230.67	1,379,877,239.87	100.00	35,039,793.22

3、其他应收款坏账准备变动情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少			期末余额
			转回数	转销数	合计	
其他应收款 坏账准备	35,039,793.22	3,424,383.47		18,981,946.02	18,981,946.02	19,482,230.67

本期转销系本期北京政泉公司不再纳入合并范围所致。

4、其他应收款前五名欠款情况

	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
前五名欠款单位合计及比例	74,291,683.00	19.07	1,074,921,284.87	77.90

前五名明细如下

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占应收账款总额的比例
上海庄行城镇建设发展有限公司	集团外单位	25,000,000.00	3年以上	6.42
广州市市政集团有限公司	集团外单位	20,000,000.00	1-2年	5.13
江西天香大市场有限公司	集团外单位	13,600,000.00	1-2年	3.49
广州市劳动保险金管理委员会	集团外单位	9,573,720.00	1年以内	2.46
中天建设集团	集团外单位	6,117,963.00	1-2年	1.57
合计		74,291,683.00		19.07

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

(六) 存货

1、存货分类

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	21,379,079.33		21,379,079.33	21,046,443.98		21,046,443.98
开发成本	36,695,248,602.41	293,096,585.56	36,402,152,016.85	25,837,940,321.55		25,837,940,321.55
开发产品	3,778,329,921.06	6,329,938.34	3,771,999,982.72	2,225,353,795.95		2,225,353,795.95
低值易耗品	87,403.42		87,403.42	24,694.57		24,694.57
合 计	40,495,045,006.22	299,426,523.90	40,195,618,482.32	28,084,365,256.05		28,084,365,256.05

2、开发产品

项目名称	最后竣工时间	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	4,870,798.14	280.00	64,504.80	4,806,573.34
广州保利红棉花园	2001.12	5,547,885.54	57,350.00		5,605,235.54
广州保利大厦	2005.04	3,837,786.00	360,915.19		4,198,701.19
广州保利花园一期	2004.02	1,767,249.50		862,734.18	904,515.32
广州保利花园二期	2006.12	58,291,320.29	10,451,197.69	30,416,757.78	38,325,760.20
广州保利白云山庄	2002.12	4,455,482.10		352,558.80	4,102,923.30
广州保利百合花园一期	2005.04	4,246,436.88	410,852.90	697,879.00	3,959,410.78
广州保利百合花园二期	2007.04	8,396,634.18	9,697,553.63	2,115,119.75	15,979,068.06
广州保利香槟花园	2005.11	23,909,999.99		11,597,069.60	12,312,930.39
广州保利香雪山	2010.12		649,538,468.66	353,396,407.94	296,142,060.72
广州保利西子湾	2009.06		397,815,211.30	382,624,052.74	15,191,158.56
广州保利海棠花园	2006.06	3,199,286.59	1,245,070.94	2,623,969.97	1,820,387.56
广州保利国际广场	2007.03	868,467,282.40		49,122,426.00	819,344,856.40
广州保利林海山庄	2009.12	8,985,788.01	552,901,236.55	517,833,633.78	44,053,390.78
广州保利林语山庄	2009.12	33,500,912.88	545,787,458.00	348,735,228.08	230,553,142.80
广州保利麓苑大厦	2007.09	115,874,906.89		26,736,736.24	89,138,170.65
广州保利紫薇花园	2010.06	2,438,877.11	108,468,241.59	108,468,241.58	2,438,877.12
广州保利心语花园	2009.12		566,923,044.43	529,385,401.53	37,537,642.90

项目名称	最后竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广州保利康桥	2008.12		337,378,195.40	212,295,076.92	125,083,118.48
南海保利水城	2010.03		830,707,721.62	787,105,826.46	43,601,895.16
南海保利花园	2010.12		461,288,743.55	312,783,336.47	148,505,407.08
沈阳保利花园	2011.12	40,646,744.42	615,564,964.07	498,861,688.87	157,350,019.62
沈阳保利海棠花园	2007.07	16,323,716.75	1,521,191.98	4,756,950.61	13,087,958.12
沈阳保利百合花园	2009.12	147,144,391.24	175,315,460.69	322,459,851.93	
沈阳保利上林湾	2010.12		845,406,035.29	257,406,537.50	587,999,497.79
北京保利欣苑	2005.07	5,479,211.20			5,479,211.20
北京保利蔷薇花园	2008.12	28,387,759.67			28,387,759.67
北京保利垄上别墅	2010.12	57,083,610.95	92,432,921.00	149,516,531.95	
北京保利香槟花园	2008.12		545,701,383.89	305,881,990.61	239,819,393.28
北京保利西山林语	2011.12		218,088,288.00	140,778,088.00	77,310,200.00
武汉保利花园	2008.07	19,911,419.61	33,475,056.06	27,645,087.96	25,741,387.71
武汉保利十二橡树庄园	2010.12	52,739,495.92	43,191,797.33	91,629,722.05	4,301,571.20
武汉保利心语花园	2010.12		280,426,935.80	193,821,595.45	86,605,340.35
长沙今利园	2002.12	5,034,308.13			5,034,308.13
长沙保利苑	2002.01	239,095.71			239,095.71
湖南文化大厦	2004.01	14,300,099.28	4,092,532.84	13,309,673.62	5,082,958.50
湖南湘府文苑	2009.12		155,762,993.00	39,779,702.07	115,983,290.93
长沙保利阆峰云墅	2010.12	141,012,952.80		86,986,210.28	54,026,742.52
上海保利香槟苑	2010.12		268,458,011.09	227,456,767.95	41,001,243.14
上海保利十二橡树庄园	2008.12		210,191,884.87	195,656,366.19	14,535,518.68
上海保利西子湾	2010.09		420,604,121.43	408,572,883.93	12,031,237.50
上海海上五月花	2010.06		626,400,816.32	400,750,619.69	225,650,196.63
重庆保利花园	2010.06	228,489,758.00	424,193,643.15	642,606,550.10	10,076,851.05
重庆保利香槟花园	2009.12	244,484,074.80	177,641,232.72	422,125,307.52	
重庆保利国宾上院	2008.12		221,603,919.00	221,603,919.00	
包头保利百合花园	2010.12		187,026,608.63	186,294,456.89	732,151.74
包头保利花园	2010.12		270,016,019.00	262,039,079.44	7,976,939.56
南昌保利国际高尔夫花园	2010.12	76,286,510.97	177,876,665.69	137,891,354.96	116,271,821.70
长春保利罗兰香谷(原长春保利花园)	2010.12		257,009,519.49	257,009,519.49	
合计		2,225,353,795.95	10,725,033,542.79	9,172,057,417.68	3,778,329,921.06

3、开发成本

项目名称		开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1	广州保利中心	2006年 7月	2009年 6月	66,688.00	264,722,275.44	234,640,592.88	-	499,362,868.32
2	广州保利林海山庄	2006年 1月	2009年 12月	72,117.00	222,507,199.46	330,394,037.09	552,901,236.55	-
3	广州保利香雪山	2007年 2月	2010年 12月	203,000.00	1,120,405,806.26	500,428,913.63	649,538,468.66	971,296,251.23
4	广州保利西子湾	2007年 5月	2009年 6月	96,416.00	499,072,277.47	385,746,051.20	397,815,211.30	487,003,117.37
5	广州番禺石楼镇 项目	2008年 2月	2010年 12月	78,315.00	376,476,843.43	103,759,710.99	-	480,236,554.42
6	广州保利西海岸	2009年 9月	2011年 12月	739,600.00	1,288,657,691.11	1,702,809,608.99	-	2,991,467,300.10
7	广州保利好望角	2010年 1月	2011年 12月	22,671.00	-	61,082,091.01	-	61,082,091.01
8	广州科学城 J2-1 地块				-	15,941,159.39	-	15,941,159.39
9	广州保利林语山庄	2004年 8月	2009年 12月	141,617.00	299,869,649.02	245,917,808.98	545,787,458.00	-
10	广州保利世贸中心	2006年 12月	2010年 12月	390,549.00	1,104,897,186.49	1,364,224,198.33	-	2,469,121,384.82
11	广州保利心语花园	2005年 10月	2009年 12月	106,783.00	409,762,040.80	282,136,768.93	566,923,044.43	124,975,765.30
12	广州保利 V 座	2007年 12月	2010年 12月	102,345.00	80,841,737.65	70,190,221.90	-	151,031,959.55
13	广州保利中环广场	2006年 10月	2010年 12月	164,548.00	-	596,860,476.45	-	596,860,476.45
14	广州保利中宇广场	2008年 5月	2010年 12月	46,306.00	-	180,362,848.09	-	180,362,848.09
15	广州 A4 项目	2009年 9月	2012年 12月	78,049.00	506,278,082.00	2,052,485.00	-	508,330,567.00
16	广州保利康桥	2006年 1月	2008年 12月	39,018.00	225,019,097.34	187,464,400.94	337,378,195.40	75,105,302.88
17	广州昌岗路项目			37,600.00	195,098,500.00	5,904,191.00	-	201,002,691.00
18	广州保利湖山一品	2008年 7月	2011年 6月	36,978.63	131,197,000.00	12,746,189.32	-	143,943,189.32

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
19 广州保利紫薇花园	2006年 4月	2010年 6月	52,294.00	142,345,810.94	101,806,428.33	108,468,241.59	135,683,997.68
20 南海保利合园	2008年 4月	2010年 12月	80,767.00	280,160,000.00	28,391,951.94	-	308,551,951.94
21 南海保利水城	2006年 1月	2010年 3月	254,379.00	727,839,149.87	824,210,822.65	830,707,721.62	721,342,250.90
22 南海保利花园	2007年 1月	2010年 12月	278,632.00	1,040,464,285.21	742,204,735.25	461,288,743.55	1,321,380,276.91
23 南海保利星座	2008年 4月	2010年 12月	56,696.00	266,112,500.00	69,728,560.26	-	335,841,060.26
24 广州保利中辰广场	2008年 7月	2010年 12月	57,866.00	329,159,989.65	30,699,346.75	-	359,859,336.40
25 沈阳保利花园	2004年 3月	2011年 12月	262,249.84	515,641,537.40	603,700,831.20	615,564,964.07	503,777,404.53
26 沈阳保利百合花园	2006年 6月	2009年 12月	89,156.17	209,172,092.55	294,298,121.53	175,315,460.69	328,154,753.39
27 沈阳保利上林湾	2007年 5月	2010年 12月	193,646.81	429,454,801.71	420,009,498.58	845,406,035.29	4,058,265.00
28 丹东保利锦江林语	2009年 4月	2011年 12月	141,374.95	-	71,649,595.83	-	71,649,595.83
29 沈阳保利心语花园	2008年 6月	2012年 12月	221,018.66	336,702,360.00	212,201,528.65	-	548,903,888.65
30 沈阳保利十二橡树庄园	2009年 4月	2010年 12月	55,425.00	139,115,700.00	20,874,438.84	-	159,990,138.84
31 包头保利花园	2006年 6月	2010年 12月	267,590.68	402,290,069.69	428,874,494.83	270,016,019.00	561,148,545.52
32 包头保利百合花园	2006年 10月	2010年 12月	47,937.18	160,340,718.02	30,256,975.99	187,026,608.63	3,571,085.38
33 包头南海公园				101,670,847.94	93,765,301.67	-	195,436,149.61
34 包头保利香槟花园	2009年 4月	2012年 6月	171,385.90	419,200,300.00	14,899,008.20	-	434,099,308.20
35 北京保利垄上别墅	2005年 7月	2010年 12月	183,175.25	289,215,049.45	65,559,311.04	92,432,921.00	262,341,439.49
36 北京保利蔷薇花园	2005年 11月	2008年 12月	41,500.00	-	9,966,512.16	-	9,966,512.16
37 北京保利百合花园	2008年	2009年	172,661.47	1,080,008,142.00	204,777,245.05		1,284,785,387.05

项目名称	开工	预计竣	预计总投资 (万元)	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
	时间	工时间					
	1月	12月					
38 北京保利西山林语	2007年 4月	2011年 12月	848,005.00	215,417,536.01	470,034,831.57	218,088,288.00	467,364,079.58
39 北京保利香槟花园	2007年 4月	2008年 12月	45,182.29	276,218,740.09	285,151,125.66	545,701,383.89	15,668,481.86
40 北京政泉花园				2,237,344,700.61		2,237,344,700.61	-
41 北京保利嘉园	2007年 12月	2010年 6月	183,297.71	941,248,611.00	156,380,090.36		1,097,628,701.36
42 北京密云项目				148,516,699.89	11,568,540.64		160,085,240.53
43 上海保利香槟苑	2004年 12月	2010年 12月	110,521.00	418,132,629.33	72,608,935.40	268,458,011.09	222,283,553.64
44 上海保利十二橡树庄园	2005年 5月	2008年 12月	57,400.00	87,851,474.23	122,340,410.64	210,191,884.87	-
45 上海海上五月花	2007年 4月	2010年 6月	201,490.75	715,543,276.09	386,970,553.05	626,400,816.32	476,113,012.82
46 上海保利西子湾	2008年 2月	2010年 9月	221,702.75	655,058,704.49	304,907,967.49	420,604,121.43	539,362,550.55
47 上海保利林语溪	2008年 9月	2011年 6月	158,911.00		830,740,845.07		830,740,845.07
48 武汉保利十二橡树庄园	2006年 10月	2010年 12月	98,244.94	157,583,169.37	265,053,969.00	43,191,797.33	379,445,341.04
49 武汉保利心语花园	2007年 1月	2010年 12月	282,217.41	1,141,783,412.77	425,265,425.89	280,426,935.80	1,286,621,902.86
50 武汉保利百合花园					220,010,000.00		220,010,000.00
51 武汉保利圆梦城(原武汉阳逻项目)	2008年 4月	2012年 12月	488,777.15	319,651,869.09	223,527,469.31		543,179,338.40
52 岳阳保利洞庭东岸	2007年 9月	2009年 12月	39,758.72	190,552,583.01	104,333,112.54		294,885,695.55
53 湖南湘府文苑	2007年 5月	2009年 12月	26,451.34	88,193,875.64	95,838,636.80	155,762,993.00	28,269,519.44
54 湖南麓谷林语项目	2009年 3月	2013年 12月	427,732.00		862,534,010.85		862,534,010.85
55 长沙保利润峰云墅	2006年 6月	2010年 12月	79,729.33	87,532,126.93	132,832,876.49		220,365,003.42
56 长沙保利花园二期	2009年 6月	2011年 12月	84,306.00		221,390,968.36		221,390,968.36

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
57 重庆保利花园	2004年8月	2010年6月	306,003.12	475,354,096.22	563,781,581.91	424,193,643.15	614,942,034.98
58 重庆保利香槟花园	2005年4月	2009年12月	150,298.94	82,703,794.42	405,086,215.85	177,641,232.72	310,148,777.55
59 重庆保利心语	2008年12月	2011年12月	70,660.80		164,024,518.35	-	164,024,518.35
60 重庆保利康桥	2008年12月	2011年12月	55,884.04		129,420,740.60	-	129,420,740.60
61 重庆保利国宾上院	2007年6月	2008年12月	28,755.59	148,147,841.78	93,022,014.75	221,603,919.00	19,565,937.53
62 重庆保利金岛花园	2009年10月	2011年3月	18,055.23	71,950,293.00	641,876.38	-	72,592,169.38
63 长春保利罗兰香谷	2007年8月	2010年12月	205,137.00	527,406,774.87	446,553,742.24	257,009,519.49	716,950,997.62
64 南昌保利国际高尔夫花园		2010年12月	204,477.99	696,525,917.84	124,489,088.14	177,876,665.69	643,138,340.29
65 成都石象湖项目				77,699,619.81	32,391,080.16	-	110,090,699.97
66 成都保利公园198	2008年4月	2012年6月	200,458.00	236,987,643.00	642,882,250.48	-	879,869,893.48
67 上海保利叶上海	2008年2月	2011年12月	582,778.00	648,471,289.00	2,763,642,065.52	-	3,412,113,354.52
68 杭州保利东湾(原杭州下沙项目)	2008年3月	2011年12月	465,400.00	1,598,364,902.16	928,416,103.48	-	2,526,781,005.64
69 天津保利上河雅苑	2008年3月	2012年6月	365,846.00		1,113,310,573.42	-	1,113,310,573.42
70 青岛保利百合花园	2008年7月	2010年12月	111,469.71		511,804,647.76	-	511,804,647.76
71 长春净月项目	2010年1月	2011年12月	43,473.00		96,881,792.00	-	96,881,792.00
合计			11,212,781.35	25,837,940,321.55	23,758,374,523.03	12,901,066,242.17	36,695,248,602.41

账面价值合计为 10,265,891,401.34 元的北京保利西山林语等存货项目已作抵押，具体见附注 11 资产抵押。

4、资本化利息

报告期内资本化利息金额合计 1,434,983,176.70 元，占利息支出总

额的 99.38%。

5、本期计提的存货跌价准备主要系对金沙州地块按可收回金额计提了减值准备。

(七) 长期股权投资

1、在被投资单位持股比例与表决权的说明

被投资单位	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例
北京新保利大厦房地产开发有限公司	10.53%	10.53%
广州葆成	30%	30%
保利财务有限公司	10%	10%

2、按成本法核算

被投资单位	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	减值准备
北京新保利大厦房地产开发有限公司	14,822,800.00	10,751,229.53		10,751,229.53	
保利财务有限公司	35,000,000.00		35,000,000.00	35,000,000.00	
合计	49,822,800.00	10,751,229.53	35,000,000.00	45,751,229.53	

3、按权益法核算

被投资单位	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	减值准备	现金红利
广州葆成	30,000.00					
合计	30,000.00					

注：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。

4、对联营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润	关联关系
广州葆成	有限责任公司	广州	黎家河	企业管理咨询	30	30	775,728.22	2,019,249.91	-1,243,521.69	183,381.00	-289,935.76	联营企业

本公司的投资变现及投资收益汇回没有受到重大限制。

(八) 投资性房地产

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、原价合计	71,576,416.75	1,686,459.28		73,262,876.03
1.房屋、建筑物	71,576,416.75	1,686,459.28		73,262,876.03
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	5,793,110.78	2,406,094.95		8,199,205.73
1.房屋、建筑物	5,793,110.78	2,406,094.95		8,199,205.73
2.土地使用权				-
三、投资性房地产减值准备累计金额合计				-
1.房屋、建筑物				-
2.土地使用权				-
四、投资性房地产账面价值合计	65,783,305.97	-719,635.67		65,063,670.30
1.房屋、建筑物	65,783,305.97	-719,635.67		65,063,670.30
2.土地使用权				

注：账面价值为 8,691,428.12 元的广州保利山庄酒店已作抵押，具体见附注十一资产抵押。

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

(九) 固定资产

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计：	177,497,715.78	84,094,898.44	24,855,277.43	236,737,336.79
其中：房屋及建筑物	25,855,447.69	63,044,328.71	23,230,880.33	65,668,896.07
运输设备	56,802,299.46	10,944,228.31	823,033.00	66,923,494.77
办公设备	25,880,183.77	6,299,253.34	383,453.50	31,795,983.61
其他设备	68,959,784.86	3,807,088.08	417,910.60	72,348,962.34
二、累计折旧合计：	36,316,356.30	16,829,120.32	5,068,988.37	48,076,488.25
其中：房屋及建筑物	3,612,438.02	1,910,515.04	4,338,287.07	1,184,665.99
运输设备	14,920,074.60	6,365,582.08	668,976.41	20,616,680.27

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
办公设备	10,366,617.69	3,998,325.03	59,960.89	14,304,981.83
其他设备	7,417,225.99	4,554,698.17	1,764.00	11,970,160.16
三、固定资产净值合计	141,181,359.48	67,265,778.12	19,786,289.06	188,660,848.54

注：固定资产本期增加额中无在建工程转入。

本公司期末固定资产未出现可变现净值低于账面价值的情形，因此未计提减值准备。

账面价值为 48,176,416.96 元的北京垄上会所已作抵押，具体见附注十一资产抵押。

（十）商誉

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

注：期末对商誉进行测试，未发现存在商誉减值情况。

（十一）长期待摊费用

类 别	原始发生额	年初余额	本期增加	本期摊销	累计摊销额	期末余额	剩余摊 销年限
保利山庄酒店装 修及设备支出	20,948,077.67	1,978,429.55		1,978,429.55	20,948,077.67		
办公楼装修等	11,545,628.45	9,040,607.50	1,608,445.58	2,238,581.64	3,135,157.01	8,410,471.44	
合 计	32,493,706.12	11,019,037.05	1,608,445.58	4,217,011.19	24,083,234.68	8,410,471.44	

(十二) 递延所得税资产:

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
坏账准备	14,272,957.55		6,322,845.77	7,950,111.78
存货跌价准备		74,856,630.97		74,856,630.97
股权投资差额	2,658,297.65			2,658,297.65
内部未实现收益	13,594,040.00	260,390.00		13,854,430.00
预计负债等	9,562,128.32	200,983.79		9,763,112.11
合 计	40,087,423.52	75,318,004.76	6,322,845.77	109,082,582.51

(十三) 资产减值准备明细

项 目	年初余额	本年计提	本年减少			期末余额
			转回	转销	合计	
一、坏账准备	45,763,547.78	5,018,845.34		18,981,946.02	18,981,946.02	31,800,447.10
二、存货跌价准备		299,426,523.90				299,426,523.90
合 计	45,763,547.78	304,445,369.24		18,981,946.02	18,981,946.02	331,226,971.00

(十四) 所有权受到限制的资产

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、用于担保的资产				
存货	3,437,076,838.52	6,828,814,562.82		10,265,891,401.34
投资性房地产	9,037,930.28		346,502.16	8,691,428.12
固定资产		48,176,416.96		48,176,416.96
合 计	3,446,114,768.80	6,876,990,979.78	346,502.16	10,322,759,246.42

注：上述资产用于抵押借款，明细见附注 11 资产抵押。

(十五) 短期借款

1、短期借款分类:

项 目	期末余额	年初余额
抵押借款	70,000,000.00	213,500,000.00
保证借款		404,609,200.00
合 计	70,000,000.00	618,109,200.00

2、以上借款不存在逾期未还情况。

抵押借款详见附注十一资产抵押。

(十六) 应付账款:

项 目	期末余额	年初余额
金 额	2,414,353,220.30	1,113,131,987.52

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

(十七) 预收款项:

1、预收款项账龄

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	8,926,769,133.77	91.11	9,294,396,962.21	84.96
一至二年	801,993,991.15	8.18	1,587,431,633.19	14.51
二至三年	15,943,748.00	0.16	18,623,006.33	0.17
三年以上	53,830,612.00	0.55	39,403,750.00	0.36
合 计	9,798,537,484.92	100.00	10,939,855,351.73	100.00

2、预收款项中, 预收售房款明细如下:

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工 时间	预售比例 (%)
广州保利花园二期		7,815,983.63		
广州保利北京大厦	20,000.00	290,210.05		
广州保利国际广场	42,202,224.30	111,188,667.00		
广州保利林海山庄	229,348,968.00	375,836,337.00	2009.12	99.00
广州保利百合花园二期	1,213,660.00	1,530,204.00		
广州保利心语花园	769,647,491.50	963,268,130.00	2009.12	96.92
广州保利康桥	60,277,493.00	633,345,191.00	2008.12	69.56
广州保利林语山庄	298,062,210.97	503,766,029.37	2009.12	92.62
广州保利麓苑大厦	17,082,635.10	25,184,233.10	2007.09	100.00

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工 时间	预售比例 (%)
广州保利紫薇花园	53,346,059.00	198,843,658.00	2010.06	79.00
南海保利水城	272,909,752.81	1,410,218,429.83	2010.03	91.49
南海保利花园	837,683,207.51	178,701,525.98	2010.12	75.61
武汉保利花园	2,157,019.40	6,452,398.40	2008.07	99.42
武汉保利十二橡树庄园	127,621,184.00	32,769,183.00	2010.12	31.88
武汉保利心语花园	341,739,163.55	169,814,532.00	2010.12	44.85
湖南文化大厦	1,766,426.00	1,908,234.00	2004.01	91.00
长沙保利阆峰云墅	45,319,228.34	88,624,104.00	2010.12	47.00
岳阳保利洞庭东岸	138,542,215.01	26,135,044.00	2009.12	80.00
沈阳保利花园	166,996,371.29	303,582,832.90	2011.12	67.20
沈阳保利百合花园	105,415,143.00	352,103,979.00	2009.12	84.70
沈阳保利海棠花园	267,844.58	2,973,219.00	2007.07	98.00
沈阳保利上林湾	57,067,865.00	104,068,358.40	2010.12	38.06
北京保利垄上别墅	4,557,335.00	197,298,482.00	2010.12	100.00
北京政泉花园	--	2,095,511,263.00	--	--
北京保利蔷薇花园	4,923,936.00	3,816,454.00	2008.12	100.00
北京保利香槟花园	87,882,039.00	179,444,418.00	2008.12	83.51
重庆保利香槟花园	340,638,132.37	511,839,356.74	2009.12	88.74
重庆保利花园	300,746,092.42	574,236,812.62	2010.06	79.75
南昌保利国际高尔夫花园	76,949,472.63	124,065,071.85	2010.12	71.70
上海保利十二橡树庄园	734,081.72	295,907,514.42	2008.12	98.50
上海保利香槟苑	255,000.00	262,934,793.00	2010.12	90.29
上海保利西子湾	423,553,968.00	281,054,909.33	2010.09	67.02
上海海上五月花	524,844,554.06	283,113,885.50	2010.06	77.10
包头保利花园	261,387,778.71	333,992,649.71	2010.12	52.00
包头保利百合花园	24,990,524.10	197,897,187.10	2010.12	89.00
沈阳保利心语花园	6,082,041.00		2012.12	12.40
长春保利罗兰香谷	479,992,139.10		2010.12	63.16
成都保利公园198	313,342,796.00		2012.06	40.27
上海保利叶上海	71,812,508.59		2011.12	51.39

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工 时间	预售比例 (%)
杭州保利东湾	85,272,672.00		2011.12	9.52
天津保利上河雅苑	195,405,336.10		2012.06	52.36
重庆保利国宾上院	13,954,915.45		2008.12	90.75
广州保利中心	338,101,069.39		2009.06	33.00
广州保利香雪山	80,558,019.00		2010.12	33.00
广州保利西子湾	423,130,999.00		2009.06	90.00
湖南保利花园	32,496,387.23		2010.12	31.00
广州保利世贸中心	56,807,688.00		2010.12	26.00
北京保利百合花园	599,953,638.70		2009.12	65.27
北京保利嘉园	396,466,889.00		2010.06	22.77
北京保利西山林语	928,801,556.14		2011.12	48.79
广州保利中环广场	10,261,018.00		2010.12	4.69
丹东保利锦江林语	6,713,300.50		2011.12	--
武汉保利圆梦城	4,820,533.00		2012.12	2.79
合计	9,664,122,582.57	10,839,533,280.93		

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。

期末预收款项中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股东的款项。

（十八）应付职工薪酬：

项目	年初余额	本年增加	本年支付	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	4,573,916.42	271,054,841.35	270,494,166.07	5,134,591.70
二、职工福利费		14,252,418.45	14,252,418.45	
三、社会保险费	795,212.18	17,447,532.00	17,697,487.58	545,256.60
其中：1. 医疗保险费	222,138.64	3,928,463.71	3,968,568.01	182,034.34
2. 基本养老保险费	515,002.53	11,651,830.96	11,818,927.54	347,905.95
3. 年金缴费				

项 目	年初余额	本年增加	本年支付	期末余额
4. 失业保险费	34,671.18	1,144,525.90	1,168,157.90	11,039.18
5. 工伤保险费	16,442.27	598,182.90	610,375.80	4,249.37
6. 生育保险费	6,957.56	124,528.53	131,458.33	27.76
四、住房公积金	150,092.55	12,707,798.81	12,787,203.51	70,687.85
五、工会经费和职工教育经费	5,189,237.47	8,566,931.72	2,098,178.48	11,657,990.71
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿		165,936.00	165,936.00	
八、其他	3,952.92	21,143.73	25,096.65	
其中：以现金结算的股份支付				
合 计	10,712,411.54	324,216,602.06	317,520,486.74	17,408,526.86

(十九) 应交税费：

项 目	期末余额	年初余额	计缴标准
营业税	-388,452,814.52	-331,366,696.16	3%、5%或 20%
城建税	-26,527,183.09	-20,662,422.94	流转税的 1%-7%
教育费附加	-12,041,765.44	-9,965,841.53	流转税的 3%
企业所得税	127,402,720.76	162,484,321.84	
土地增值税	-57,202,287.99	-32,276,847.88	
其他税金	432,478.11	-1,219,961.46	
合 计	-356,388,852.17	-233,007,448.13	

(二十) 应付利息

项 目	年末余额	年初余额	未支付原因
应付债券、信托利息	150,512,323.15		尚未到付款期
合 计	150,512,323.15		

(二十一) 其他应付款:

1、其他应付款账龄

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	1,514,804,396.63	47.74	3,407,948,774.00	86.06
一至二年	1,400,790,847.38	44.15	154,481,503.59	3.90
二至三年	152,484,803.59	4.81	283,409,263.27	7.16
三年以上	105,065,214.68	3.30	114,200,000.00	2.88
合 计	3,173,145,262.28	100.00	3,960,039,540.86	100.00

2、其中欠持股 5%以上(含 5%) 股东款明细内容如下:

债权人单位名称	金 额	借款时间	借款原因
保利集团	425,810,121.40	1-2 年	最终控股股东提供资金及未付的资金占用费、提供担保未付的担保费
保利南方	296,039,915.56	1-4 年	控股股东提供资金及未付的资金占用费

占其他应付款总额 10%以上(含 10%) 项目的具体内容如下:

债权人单位名称	金 额	备 注
保利集团	425,810,121.40	最终控股股东提供资金及未付的资金占用费、提供担保未付的担保费

(二十二) 一年到期的长期负债:

借款类型	期末余额	年初余额
信用借款	150,000,000.00	
质押借款	86,150,000.00	
保证借款	2,591,000,000.00	1,213,370,000.00
抵押借款	1,417,000,000.00	1,287,990,000.00
合 计	4,244,150,000.00	2,501,360,000.00

关联方为本公司借款担保详见附注八注释 3。

抵押借款附注详见附注十一资产抵押。

(二十三) 长期借款

借款类型	期末余额	还款期限				年初余额
		1-2年	2-3年	3-5年	5年以上	
信用借款	950,000,000.00	950,000,000.00				1,100,000,000.00
质押借款	229,161,894.21			229,161,894.21		86,150,000.00
保证借款	8,698,300,000.00	5,460,300,000.00	3,238,000,000.00			5,861,000,000.00
抵押借款	4,171,000,000.00	1,720,000,000.00	1,101,000,000.00	300,000,000.00	1,050,000,000.00	1,991,000,000.00
合计	14,048,461,894.21	8,130,300,000.00	4,339,000,000.00	529,161,894.21	1,050,000,000.00	9,038,150,000.00

关联方为本公司借款担保详见附注八注释3。

抵押借款详见附注十一资产抵押。

(二十四) 应付债券

种类	发行期限	发行日期	面值总额	折价额	发行金额	应计利息总额	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	年末余额
公司债券	5	2008.7.11	4,300,000,000.00		4,300,000,000	1,505,000,000.00		143,490,410.95		4,252,652,324.52
合计			4,300,000,000.00		4,300,000,000	1,505,000,000.00		143,490,410.95		4,252,652,324.52

(二十五) 预计负债

项目	期末余额	年初余额
延迟交楼违约金	2,097,799.16	3,205,405.16
合计	2,097,799.16	3,205,405.16

(二十六) 递延所得税负债

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
交易性金融资产	336,391.02		288,149.40	48,241.62
股份制改组时评估增值调账应计所得税注	1,695,186.18		423,796.55	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	106,606,938.61	44,217,526.82	11,053,592.76	139,770,872.67
合计	108,638,515.81	44,217,526.82	11,765,538.71	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。

(二十七) 股本

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、有限售条件的流通股份				
1. 发起人股份				
其中：国有法人持股	600,459,044.00	600,459,044.00		1,200,918,088.00
其他内资持股	99,770,478.00	99,770,478.00		199,540,956.00
有限售条件的流通股份合计	700,229,522.00	700,229,522.00		1,400,459,044.00
二、无限售条件的流通股份				
1. 境内上市的人民币普通股	525,942,071.00	525,942,071.00		1,051,884,142
无限售条件的股份合计	525,942,071.00	525,942,071.00		1,051,884,142
三、股份总数	1,226,171,593.00	1,226,171,593.00		2,452,343,186.00

注：根据公司 2007 年度股东大会决议，公司于 2008 年 3 月 11 日以截止 2007 年 12 月 31 日 1,226,171,593.00 股总股本为基数，以资本公积金每 10 股转增 10 股，转增后总股本增加至 2,452,343,186.00 元。新增股本经大信会计师事务所有限公司出具大信京验字[2008]第 0004 号验资报告验证。

(二十八) 资本公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价注	8,007,082,215.55		1,226,171,593.00	6,780,910,622.55
其他资本公积	18,512,424.95	744,079.84		19,256,504.79
合 计	8,025,594,640.50	744,079.84	1,226,171,593.00	6,800,167,127.34

注：本期资本公积减少见附注五(二十七)股本；其他资本公积增加系购买保利代理和长春六合少数股权购买成本与相应净资产份额之间的差额。

(二十九) 盈余公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	208,477,780.81	43,274,319.49		251,752,100.30
其中：法定公积金	208,477,780.81	43,274,319.49		251,752,100.30

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
任意盈余公积				
合 计	208,477,780.81	43,274,319.49		251,752,100.30

(三十) 未分配利润

项 目	期末余额
归属于母公司的净利润	2,238,861,382.60
加: 年初未分配利润	2,465,000,135.76
减: 提取盈余公积	43,274,319.49
减: 应付普通股股利注	85,832,011.51
未分配利润	4,574,755,187.36

注: 根据公司 2007 年度股东大会决议, 公司于 2008 年 3 月 11 日以截止 2007 年 12 月 31 日 1,226,171,593.00 股总股数为基数, 每 10 股派发现金红利 0.70 元(含税), 共分配利润 85,832,011.51 元。

(三十一) 营业收入

1、营业收入

项 目	本年数	上年数
主营业务收入	15,515,050,453.21	8,113,246,406.61
其他业务收入	4,850,623.06	1,988,482.34
合 计	15,519,901,076.27	8,115,234,888.95

2、分行业主营业务

产品名 称	本年数		上年数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产 销售	15,113,830,110.22	9,103,905,841.27	7,408,336,677.13	4,641,299,068.56
其他	401,220,342.99	83,997,918.51	704,909,729.48	349,776,667.54
合 计	15,515,050,453.21	9,187,903,759.78	8,113,246,406.61	4,991,075,736.10

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。

3、分地区主营业务

见附注七、分部报告。

4、本公司前五名客户销售收入总额为 102,998,779.00 元，占全部销售收入的比例为 0.66%。

(三十二) 营业税金及附加

项 目	本年数	上年数	计缴标准
营业税	867,825,199.59	456,123,108.73	3%、5%或 20%
城建税	53,030,878.28	28,716,632.61	按流转税的 1%-7%
教育费附加	25,168,298.85	13,646,045.99	按流转税的 3%
土地增值税	559,563,125.83	328,118,920.40	
其他	40,372,366.04	12,887,880.03	
合 计	1,545,959,868.59	839,492,587.76	

(三十三) 财务费用

项 目	本年数	上年数
利息支出	8,900,158.68	3,424,870.98
减：利息收入	50,400,993.43	40,158,332.35
汇兑损失	25,778.55	56.4
减：汇兑收益	891,051.83	
其他支出	9,149,661.74	4,799,572.35
合 计	-33,216,446.29	-31,933,832.62

(三十四) 资产减值损失

项 目	本年数	上年数
一、坏账损失	5,018,845.34	7,420,668.02
二、存货跌价损失	299,426,523.90	
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		

项 目	本年数	上年数
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
合 计	304,445,369.24	7,420,668.02

(三十五) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年数	上年数
交易性金融资产	-1,152,597.60	1,030,471.20
合 计	-1,152,597.60	1,030,471.20

(三十六) 投资收益

被投资单位	本年数	上年数
交易性金融资产分红	15,681.60	3,564.00
成本法单位分回红利	3,160,000.00	
权益法核算对联营企业确认的投资收益		
其他投资收入	93,913,992.38	207,457,911.23
合 计	97,089,673.98	207,461,475.23

注：其他投资收入为政泉项目投资收益。

(三十七) 营业外收入

项 目	本年数	上年数
非流动资产处置利得合计	53,047.00	1,063,885.86
其中：固定资产处置利得	53,047.00	1,063,885.86
罚款及违约金收入	1,540,918.60	930,833.95
其他注	195,259,514.51	353,757,306.11
合 计	196,853,480.11	355,752,026.02

注：如附注“四、5”所述，本期非同一控制下企业合并的合并成本小于合并时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值产生的营业外收入 176,870,107.28 元。

(三十八) 营业外支出

项 目	本年数	上年数
非流动资产处置损失合计	44,171.75	12,251.44
其中：固定资产处置损失	44,171.75	12,251.44
罚款支出	2,558,296.10	287,457.48
捐赠支出	3,472,000.00	854,151.94
其他	4,302,221.86	5,354,738.29
合 计	10,376,689.71	6,508,599.15

(三十九) 所得税：

项 目	本年数	上年数
当期所得税	1,020,478,033.05	685,627,564.59
递延所得税	-40,864,860.84	89,192,440.52
合 计	979,613,172.21	774,820,005.11

(四十) 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	257,152,620.23
购房诚意金及代收业主款项	640,109,222.09
其他	116,447,877.25
合 计	1,013,709,719.57

(四十一) 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	584,369,883.51
期间费用	510,975,291.22
其他	36,998,640.70
合 计	1,132,343,815.43

(四十二) 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	25,974,952.51
合 计	25,974,952.51

(四十三) 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	金 额
不再纳入合并范围公司期初货币资金	56,733,665.06
合 计	56,733,665.06

(四十四) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	金 额
融资费用	68,835,207.69
合 计	68,835,207.69

(四十五) 现金流量表补充资料

项 目	本年数	上年数
1、将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	3,043,671,657.77	1,628,270,080.60
加: 资产减值准备	304,445,369.24	7,420,668.02
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	19,235,215.27	11,813,328.40
无形资产摊销	539,181.11	173,627.19
长期待摊费用摊销	4,217,011.19	6,400,857.06
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	-324,429.24
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		12,930.48
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	1,152,597.60	-1,030,471.20
财务费用(收益以“-”号填列)	8,900,158.68	3,424,870.98
投资损失(收益以“-”号填列)	-97,089,673.98	-207,461,475.23
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-68,995,158.99	-17,223,111.89

项 目	本年数	上年数
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	32,451,988.11	106,415,552.41
存货的减少(增加以“-”号填列)	-14,648,024,450.78	-14,670,452,026.74
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-199,132,540.67	5,645,878,064.37
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	4,008,190,559.35	-1,889,120,500.12
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-7,590,472,530.90	-9,375,802,034.91
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	5,469,760,525.36	4,625,992,464.50
减: 现金的期初余额	4,625,992,464.50	920,469,923.72
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	843,768,060.86	3,705,522,540.78

(四十六) 当期取得或处置子公司及其他营业单位的相关情况:

项 目	本年数
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	4,080,000.00
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	25,974,952.51
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-21,894,952.51
4、取得子公司及其他营业单位的非现金资产和负债	
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	56,733,665.06
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-56,733,665.06
4、处置子公司及其他营业单位的非现金资产和负债	

(四十七) 现金和现金等价物

项 目	本年数	上年数
一、现金	5,469,760,525.36	4,625,992,464.5
其中：库存现金	4,506,167.63	4,093,607.83
可随时用于支付的银行存款	5,463,434,123.84	4,616,792,931.10
可随时用于支付的其他货币资金	1,820,233.89	5,105,925.57
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	5,469,760,525.36	4,625,992,464.5
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

六、母公司会计报表附注

(一) 应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款								
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	1,500,000.00	4.09	1,500,000.00	46.00	1,500,000.00	2.20	1,500,000.00	31.07
其他不重大应收账款	35,217,158.92	95.91	1,760,857.95	54.00	66,550,650.33	97.80	3,327,532.52	68.93
合 计	36,717,158.92	100.00	3,260,857.95	100.00	68,050,650.33	100.00	4,827,532.52	100.00

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款

单位：元 币种：人民币

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

(2) 应收账款账龄

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
一年以内	30,497,594.37	83.06	1,524,879.72	50,743,289.83	74.57	2,537,164.49
一至二年	4,719,564.55	12.85	235,978.23	14,807,360.50	21.76	740,368.03
二至三年				1,000,000.00	1.47	50,000.00
三年以上	1,500,000.00	4.09	1,500,000.00	1,500,000.00	2.20	1,500,000.00
合计	36,717,158.92	100.00	3,260,857.95	68,050,650.33	100.00	4,827,532.52

(3) 应收账款坏账准备变动情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少			期末余额
			转回数	转出数	合计	
应收账款坏账准备	4,827,532.52		1,566,674.57		1,566,674.57	3,260,857.95

(4) 应收账款前五名欠款情况

	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
前五名欠款单位合计及比例	11,951,422.54	32.55	30,658,216.28	45.05

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

(二) 其他应收款

(1) 其他应收账款按种类披露

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他 应收款项	12,996,088,707.33	99.40			10,135,746,445.64	99.56		
单项金额不重大但按 信用风险特征组合后 该组合的风险较大的 其他应收款项		-						
其他不重大其他应收 款项	78,516,920.52	0.60	1,235,029.09	100.00	44,688,578.60	0.44	2,234,428.93	100
合 计	13,074,605,627.85	100.00	1,235,029.09	100.00	10,180,435,024.24	100.00	2,234,428.93	100.00

本科目期末余额较期初增长了 28.43%，主要原因系应收控股子公司往来款增加。该等款项在合并报表时均予以抵销，将其认定为单项金额重大的应收款项。

(2) 其他应收款账龄

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
一年以内	13,061,049,263.33	99.89	557,210.83	10,180,315,226.09	99.99	2,228,439.02
一至二年	13,556,364.52	0.11	677,818.26	119,798.15	0.01	5,989.91
二至三年						
三年以上						
合 计	13,074,605,627.85	100.00	1,235,029.09	10,180,435,024.24	100.00	2,234,428.93

(3) 其他应收款坏账准备变动情况

本科目坏账准备按期末余额扣除与控股子公司往来款项后的余额计提，其有关情况如下：

项 目	年初余额	本期增加	本期减少			期末余额
			转回数	转出数	合计	
其他应收款坏账准备	2,234,428.93		999,399.84		999,399.84	1,235,029.09

(4) 其他应收款前五名欠款情况

	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
前五名欠款单位合计及比例	7,686,772,954.10	58.78	7,370,164,744.96	72.40

前五名欠款明细如下:

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占其他应收款总额的比例(%)
上海保利建霖房地产有限公司	子公司	2,653,000,000.00	1年以内	20.29
保利(杭州)房地产开发有限公司	子公司	2,399,511,200.94	1年以内	18.35
湖南保利房地产开发有限公司	子公司	1,107,006,912.00	1年以内	8.46
广州市保利国贸投资有限公司	子公司	799,204,323.60	1年以内	6.11
保利(天津)房地产开发有限公司	子公司	728,050,517.56	1年以内	5.57
合计		7,686,772,954.10		58.78

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

(三) 长期股权投资

(1) 按成本法核算

被投资单位	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	减值准备
保利广州	10,200,000.00	10,200,000.00		10,200,000.00	
科学城	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00	
华储公司	5,513,643.69	5,513,643.69		5,513,643.69	
保利华南	94,953,633.62	95,000,000.00		95,000,000.00	
保利地铁大埔项目	65,000,000.00	65,000,000.00		65,000,000.00	
广州物业	4,614,738.86	4,500,000.00		4,500,000.00	
保利地产会所	2,400,000.00	2,400,000.00		2,400,000.00	
富利设计	600,000.00	600,000.00		600,000.00	
保利代理	7,100,635.31	647,853.92	11,700,000.00	12,347,853.92	

被投资单位	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	减值准备
德利监理	600,000.00	600,000.00		600,000.00	
保利数码	4,500,000.00	4,500,000.00		4,500,000.00	
富利建安	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	
保利国贸	51,000,000.00	51,000,000.00		51,000,000.00	
保利会展	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	
佳利装饰	12,000,000.00	12,000,000.00		12,000,000.00	
保利沈阳	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00	
沈阳盛华	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	
辽宁保利	80,000,000.00	80,000,000.00		80,000,000.00	
保利北京	51,035,980.02	301,197,210.30		301,197,210.30	
金成华	22,500,000.00	22,500,000.00		22,500,000.00	
上海保利	60,865,617.21	60,870,386.26		60,870,386.26	
上海建乔	18,000,000.00	18,000,000.00		18,000,000.00	
上海建锦	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	
重庆投资	97,500,000.00	97,500,000.00		97,500,000.00	
重庆高尔夫	46,301,526.23	46,301,526.23		46,301,526.23	
湖南保利	40,017,582.83	39,603,534.61		39,603,534.61	
保利武汉	67,238,454.53	107,280,000.00		107,280,000.00	
保利包头	44,000,000.00	44,000,000.00		44,000,000.00	
香港恒利	915,200.00		915,200.00	915,200.00	
江西金通泰	22,500,000.00	22,500,000.00		22,500,000.00	
长春六合	80,000,000.00	60,000,000.00	20,000,000.00	80,000,000.00	
保利博高华	105,000,000.00	105,000,000.00		105,000,000.00	
青岛安信	51,000,000.00	51,000,000.00		51,000,000.00	
保利成都	170,000,000.00	170,000,000.00		170,000,000.00	
保利西安	700,000.00	700,000.00		700,000.00	
上海建霖	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	
南昌铭雅	112,894,545.68	112,894,545.68		112,894,545.68	
沈阳广田	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	
保利杭州	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	
广州天利	82,620,000.00	82,620,000.00		82,620,000.00	

被投资单位	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	减值准备
保利天津	100,000,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00	
广州金地	39,939,666.56		39,939,666.56	39,939,666.56	
青岛实业	100,000,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00	
保利阳江	60,000,000.00		60,000,000.00	60,000,000.00	
长春恒富	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00	
保利锦汉	1,632,000.00		1,632,000.00	1,632,000.00	
君兰置业	4,000,000.00	4,000,000.00		4,000,000.00	
保利财务	35,000,000.00		35,000,000.00	35,000,000.00	
合 计	2,188,143,224.54	2,083,928,700.69	419,186,866.56	2,503,115,567.25	

(2) 本公司的投资变现及投资收益汇回没有重大限制。

(四) 营业收入

(1) 营业收入

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	2,068,243,756.55	1,684,790,109.00
其他业务收入	20,117,315.02	6,147,063.00
合 计	2,088,361,071.57	1,690,937,172.00

(2) 分行业主营业务

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	2,068,243,756.55	1,351,707,114.33	1,684,790,109.00	956,442,052.02
合 计	2,068,243,756.55	1,351,707,114.33	1,684,790,109.00	956,442,052.02

(3) 分地区主营业务

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
中国广州	2,068,243,756.55	1,351,707,114.33	1,684,790,109.00	956,442,052.02
合 计	2,068,243,756.55	1,351,707,114.33	1,684,790,109.00	956,442,052.02

前五名销售合计 97,895,226.00 元，占全部销售收入的比例为 4.69%。

(五) 投资收益

被投资单位	本年数	上年数
韶能股份	15,681.60	3,564.00
成本法核算单位分回红利	322,521,024.74	24,660,300
合 计	322,536,706.34	24,663,864.00

(六) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上期数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	432,743,194.87	319,304,428.70
加: 资产减值准备	290,530,511.15	-1,673,369.02
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,566,546.28	1,392,831.48
无形资产摊销	34,172.34	49,749.00
长期待摊费用摊销	1,978,429.55	5,935,288.68
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)		-309,311.76
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		3,504.00
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	1,152,597.60	-1,030,471.20
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)	-322,536,706.34	-24,663,864.00
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-72,841,630.16	2,050,119.08
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-288,149.40	-191,386.20
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,990,788,761.87	-1,734,295,017.45
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-3,782,689,528.29	-9,453,789,183.35
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	3,014,834,782.15	2,970,717,332.31
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,424,304,542.12	-7,916,499,349.73
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:		

补充资料	本期数	上期数
现金的期末余额	886,574,434.57	524,999,732.24
减: 现金的期初余额	524,999,732.24	181,341,137.40
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	361,574,702.33	343,658,594.84

七、分部报告

项 目	一、分部收入	二、分部费用	三、分部利润	四、分部资产	五、分部负债	
广州地区	本期	8,611,555,547.46	6,727,991,859.68	1,883,563,687.78	33,570,951,561.99	20,785,074,417.88
	上期	4,526,510,053.59	3,735,359,487.32	791,150,566.27	29,478,266,781.06	18,309,718,735.58
佛山地区	本期	2,075,415,687.00	1,396,851,020.75	678,564,666.25	4,046,216,010.15	3,451,674,135.86
	上期					
长沙地区	本期	244,003,080.39	194,882,061.49	49,121,018.90	2,034,626,912.35	1,897,824,859.94
	上期	202,029,120.68	167,372,556.42	34,656,564.26	926,648,095.30	833,835,620.42
武汉地区	本期	459,198,028.15	435,598,393.75	23,599,634.40	3,167,150,967.68	2,751,943,030.78
	上期	724,958,412.22	596,305,455.87	128,652,956.35	2,099,563,128.90	1,698,197,231.62
沈阳地区	本期	1,585,876,788.41	1,265,637,382.03	320,239,406.38	2,506,722,895.49	1,957,959,918.81
	上期	891,703,105.78	752,172,790.61	139,530,315.17	2,560,398,732.73	2,212,556,262.04
北京地区	本期	886,775,951.43	716,823,798.60	169,952,152.83	8,271,358,541.90	7,103,213,414.96
	上期	2,086,265,527.21	1,480,525,849.54	605,739,677.67	9,829,327,706.22	8,721,095,132.92
重庆地区	本期	2,061,848,235.64	1,581,072,749.88	480,775,485.76	3,361,381,774.34	2,607,832,477.66
	上期	939,476,380.46	663,596,717.86	275,879,662.60	2,487,751,033.46	2,067,342,962.88
上海地区	本期	1,797,674,195.98	1,427,228,024.75	370,446,171.23	8,133,380,362.14	9,702,010,956.36
	上期	201,924,271.93	175,740,862.84	26,183,409.09	5,844,098,529.53	5,522,112,424.56
其他地区	本期	1,228,344,686.13	1,399,247,942.96	-170,903,256.83	9,936,891,068.48	22,595,852,352.72
	上期	442,781,262.19	379,307,131.32	63,474,130.87	4,905,514,345.31	4,153,328,045.18
小 计	本期	18,950,692,200.59	15,145,333,233.89	3,805,358,966.70	75,028,680,094.52	72,853,385,564.97
	上期	10,015,648,134.06	7,950,380,851.78	2,065,267,282.28	58,131,568,352.51	43,518,186,415.20
公司内各业务	本期	3,430,791,124.32	3,366,303,120.82	64,488,003.50	21,505,599,930.36	19,362,313,322.22
分部互相抵销	上期	1,900,413,245.11	1,864,193,635.37	36,219,609.74	17,276,904,134.01	15,566,629,966.52
合 计	本期	15,519,901,076.27	11,779,030,113.07	3,740,870,963.20	53,523,080,164.16	53,491,072,242.75
	上期	8,115,234,888.95	6,086,187,216.41	2,029,047,672.54	40,854,576,794.98	27,951,556,448.68

八、关联方及关联交易

1、本企业的母公司及实际控制人情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务范围	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	组织机构代码
中国保利集团公司	实际控制人	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	0.19	0.19	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	48.97	48.97	190472278

保利南方系保利集团的全资子公司。

存在控制关系关联公司所持本公司股份数量本报告期内变化如下:

关联方名称	期初数		本期增加		本期减少		期末数	
	股数	比例	股数	比例	股数	比例	股数	比例
保利集团			4,622,697	0.19%			4,622,697	0.19%
保利南方	600,459,044	48.97%	600,459,044				1,200,918,088	48.97%

注：根据公司 2007 年度股东大会决议，2008 年 3 月 11 日公司以截止 2007 年 12 月 31 日总股数 1,226,171,593.00 股为基数以资本公积金每 10 股转增 10 股。

存在控制关系的关联公司除上述公司外，还包括附注 4 所列子公司。

2、与公司发生关联交易的不存在控制关系的关联方

关联公司名称	与本公司的关系
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	同受保利集团控制
保利建设开发总公司（“保利建设”）	同受保利南方控制

3、关联公司交易

1) 关联方交易

关联方	交易类型	金额	占该项目比例(%)
保利集团注 1	占用资金	400,000,000.00	12.61
保利集团注 1	资金使用费支出	46,216,944.45	1.46
保利集团注 2	担保费	18,249,315.07	100
保利南方注 3	占用资金	290,500,000.00	9.15
保利南方注 3	资金使用费支出	45,359,497.47	1.43
上海三利注 4	占用资金	39,000,000.00	1.23
上海三利注 4	资金使用费支出	2,962,342.50	0.09
保利财务注 5	提供权益性资金	35,000,000.00	77.50
保利财务注 6	存放存款	128,308.58	--
保利建设注 7	承建工程	47,121,490.22	0.23

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

2007 年 2 月，保利集团向本公司提供 2 亿元，资金占用费按同期贷款基准利率加 1% 计算，该款本期已归还，本期发生资金占用费 9,834,611.11 元。

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。至报告期末尚有 1 亿元未有归还。本期发生资金占用费 11,262,083.34 元，欠付 1,850,973.00 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）。本期发生资金占用费 25,120,250.00 元，欠付 5,709,833.33 元。

注 2、保利集团为本公司发行公司债券 43 亿元及科学城 P2/P3 项目 8 亿元银行贷款提供担保，年担保费率分别为 0.5%、1%，本期发生担保费 18,249,315.07 元尚未支付。

注 3、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)。至报告期末尚有2亿元未有归还。本期发生资金占用费16,746,833.33元,尚欠付3,814,055.56元。

2007年3月,保利南方向本公司提供资金5亿元,固定年资金占用费率为6.5%(期限1年),该款本期已归还。本期发生资金占用费21,034,722.22元。

b) 保利武汉

根据保利武汉与保利南方签订的资金占用协议,保利南方向保利武汉提供资金9,050万元,资金占用费率为同期银行贷款基准利率,并按资金占用金额的1%/年收取手续费。本期发生资金占用费及手续费共7,577,941.92元,其中欠付1,725,860.00元。

注4、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2008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2,962,342.50元,欠付1,687,822.50元。

注5、根据相关投资协议,本公司与保利集团、保利科技有限公司、保利南方、保利(香港)投资有限公司、保利(香港)控股有限公司、瑞士信贷股份有限公司共同出资成立“保利财务有限公司”,注册资本为人民币3.5亿元,其中本公司出资3500万元,持有保利财务10%股权。2008年3月保利财务正式成立。

注6、截至2008年12月31日,本公司存放于保利财务的存款余额为128,308.58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7、根据保利北京、北京金成华、重庆投资与保利建设签订的工程合同,本期该3家公司按照工程进度分别向保利建设支付工程款共47,121,490.22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
其他应付款	保利集团	占用资金及应付的资金使用费	425,810,121.40	523,528,439.60
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	799,602,217.92
其他应付款	上海三利	占用资金及应付的资金使用费	40,687,822.50	43,600,342.50

九、或有事项

1、 截止 2008 年 12 月 31 日，本公司为下列子公司提供担保：

被担保单位	债务类型	贷款金额	贷款期限	
			借款日	还款日
华南实业	长期借款	400,000,000.00	2008.4.24	2011.4.20
	长期借款	335,000,000.00	2008.2.26	2010.12.28
	长期借款	40,000,000.00	2008.10.30	2010.10.29
	长期借款	300,000,000.00	2008.12.31	2013.12.30
	长期借款	186,500,000.00	2007.4.20	2010.4.19
	长期借款	300,000,000.00	2007.8.20	2010.2.20
	长期借款	50,000,000.00	2007.12.29	2010.6.29
	长期借款	180,000,000.00	2007.8.17	2010.2.17
	长期借款	290,000,000.00	2007.8.30	2010.8.29
保利国贸	长期借款	1,050,000,000.00	2008.1.17	2016.1.16
保利广州	长期借款	130,000,000.00	2007.1.8	2010.1.7
	长期借款	200,000,000.00	2007.4.17	2010.1.22
	长期借款	200,000,000.00	2008.5.7	2010.5.6
保利北京	长期借款	700,000,000.00	2008.1.10	2011.1.10
	长期借款	200,000,000.00	2008.2.1	2010.7.1
	长期借款	300,000,000.00	2008.4.1	2011.2.1
	长期借款	350,000,000.00	2008.3.7	2011.3.7
	长期借款	1,000,000,000.00	2008.5.9	2010.5.9
保利沈阳	长期借款	70,000,000.00	2008.12.5	2010.12.4
辽宁保利	长期借款	170,000,000.00	2007.12.25	2010.12.24

被担保单位	债务类型	贷款金额	贷款期限	
			借款日	还款日
保利武汉	长期借款	300,000,000.00	2008.3.3	2010.9.30
	长期借款	288,000,000.00	2008.1.4	2011.10.22
湖南保利	长期借款	89,000,000.00	2007.5.30	2010.4.20
	长期借款	100,000,000.00	2007.8.31	2010.8.31
重庆投资	长期借款	400,000,000.00	2008.2.4	2011.2.4
	长期借款	50,000,000.00	2008.2.27	2010.2.16
	长期借款	200,000,000.00	2008.1.25	2010.1.23
	长期借款	100,000,000.00	2008.5.20	2010.4.28
上海城乾	长期借款	100,000,000.00	2008.8.29	2010.2.28
	长期借款	600,000,000.00	2008.3.5	2011.3.5
上海建锦	长期借款	400,000,000.00	2008.4.3	2011.4.2
	长期借款	200,000,000.00	2007.10.15	2010.4.14
	长期借款	300,000,000.00	2008.1.4	2011.1.4
上海建霖	长期借款	200,000,000.00	2008.12.29	2011.12.28
保利包头	长期借款	10,000,000.00	2007.4.30	2010.4.29
	长期借款	60,000,000.00	2007.5.11	2010.4.18
	长期借款	300,000,000.00	2008.9.28	2010.9.20
	长期借款	120,000,000.00	2008.12.26	2011.12.25
南昌铭雅	长期借款	100,000,000.00	2008.4.24	2010.4.16
	长期借款	100,000,000.00	2008.12.30	2010.12.21
保利成都	长期借款	200,000,000.00	2008.6.27	2010.6.22
	长期借款	100,000,000.00	2008.5.16	2011.5.15
	长期借款	100,000,000.00	2008.5.23	2011.5.15
	长期借款	100,000,000.00	2008.12.29	2011.5.15
保利杭州	长期借款	100,000,000.00	2008.12.19	2011.12.18
保利青岛	长期借款	138,800,000.00	2008.12.19	2011.12.31
保利天津	长期借款	250,000,000.00	2008.10.6	2011.10.6
科学城	一年内到期的非流动负债	138,000,000.00	2006.3.23	2009.3.6
华南实业	一年内到期的非流动负债	50,000,000.00	2007.8.30	2009.3.29
	一年内到期的非流动负债	150,000,000.00	2007.8.30	2009.9.29

被担保单位	债务类型	贷款金额	贷款期限	
			借款日	还款日
保利北京	一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	2007.7.20	2009.1.20
	一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	2007.7.20	2009.7.20
	一年内到期的非流动负债	78,000,000.00	2007.8.17	2009.8.16
	一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	2007.7.25	2009.1.25
	一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	2007.7.25	2009.7.25
保利沈阳	一年内到期的非流动负债	180,000,000.00	2007.7.4	2009.7.4
沈阳盛华	一年内到期的非流动负债	112,000,000.00	2007.9.5	2009.9.4
辽宁保利	一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	2007.10.23	2009.4.23
重庆投资	一年内到期的非流动负债	180,000,000.00	2007.3.16	2009.3.13
	一年内到期的非流动负债	30,000,000.00	2008.2.27	2009.6.16
	一年内到期的非流动负债	10,000,000.00	2008.2.27	2009.2.16
	一年内到期的非流动负债	50,000,000.00	2007.6.14	2009.1.23
	一年内到期的非流动负债	130,000,000.00	2008.1.25	2009.6.20
	一年内到期的非流动负债	190,000,000.00	2008.1.25	2009.12.20
	一年内到期的非流动负债	30,000,000.00	2008.5.20	2009.11.10
	一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	2007.8.17	2009.2.16
	一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	2007.8.17	2009.8.16
上海建锦	一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	2007.11.28	2009.11.28
	一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	2008.1.3	2009.11.28
保利包头	一年内到期的非流动负债	6,000,000.00	2007.5.11	2009.11.18
合计		14,091,300,000.00		

2、截止 2008 年 12 月 31 日，子公司为下列公司提供担保：

被担保单位	贷款类型	贷款金额	贷款期限		担保单位
			借款日	还款日	
本公司	长期借款	291,000,000.00	2007.7.9	2010.1.26	保利广州
本公司	长期借款	100,000,000.00	2008.6.27	2010.6.27	保利北京
保利广州	一年内到期的非流动负债	132,000,000.00	2006.7.19	2009.4.2	保利沈阳
本公司	一年内到期的非流动负债	57,000,000.00	2006.11.10	2009.4.2	保利北京
本公司	一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	2007.1.18	2009.1.17	保利武汉
合计		780,000,000.00			

3、银行按揭贷款担保

本公司本部及下属地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2008 年 12 月 31 日止累计担保余额为人民币 642,748.30 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 2008 年 12 月 31 日，本公司承担阶段性担保额为人民币 632,640.09 万元，承担全程担保额为人民币 10,108.21 万元。

十、承诺事项

截止 2008 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 1,030,026.00 万元，需在合同他方履行合同约定义务的同时，在若干年内支付，具体如下(单位万元)：

项 目	总金额	已付金额	未付金额	应付年限			
				1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
土地受让合同	1,121,474.62	692,086.87	429,387.75	378,864.15	50,523.60		
建安工程合同	1,897,737.30	1,300,590.10	597,147.20	453,648.04	103,047.87	25,261.80	15,189.49
其他约定支出	8,635.48	5,144.43	3,491.05	3,207.34	283.71		
合 计	3,027,847.40	1,997,821.40	1,030,026.00	835,719.53	153,855.18	25,261.80	15,189.49

十一、资产抵押

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
存货	北京垄上别墅	156,790,000.00
	上海保利叶上海	1,640,500,000.00
	广州保利国际广场	668,407,724.75
	武汉保利心语花园	640,080,000.00
	武汉保利十二橡树庄园	88,000,000.00
	北京保利西山林语	1,475,820,000.00
	长沙阅峰云墅项目	201,057,888.00

资产类别	项目名称	抵押金额
	岳阳保利洞庭东岸	68,000,000.00
	南昌保利国际高尔夫	48,921,517.69
	保利成都 公园 198 项目	103,215,000.00
	北京百合花园	1,195,587,500.00
	保利杭州东湾项目	100,000,000.00
	佛山保利花园	479,880,000.00
	顺德保利合园	300,000,000.00
	天津保利上河雅颂	105,811,521.23
	广州保利世贸中心	2,097,039,389.67
	佛山保利南海水城	896,780,860.00
	小 计	10,265,891,401.34
固定资产	北京垄上会所	48,176,416.96
投资性房地产	广州保利山庄酒店	8,691,428.12

十二、其他重大事项说明

根据公司 2007 年与政泉公司原股东达成的调解协议，政泉公司原股东北京金浩投资有限公司和北京浩云生物医药科技有限公司，有权回购北京保利所持的政泉公司 80% 股权。2008 年 6 月 1 日，由于政泉项目原股东无法支付回购款 137,196.078 万元，北京保利、原股东、政泉公司和盘古氏投资有限公司经协商达成协议，同意政泉原股东将其应付回购款之债务转让给盘古投资履行，据此，盘古投资对北京保利形成 137,196.078 万元的债务。对此，盘古投资自愿将其开发建设并合法拥有的位于北京市朝阳区北四环中路七星摩根广场 A 座写字楼整栋（下称“A 座”）房产整体预售给北京保利，预售价格为 137,196.078 万元，双方已就 A 座预售办理了合同登记。各方同意上述债务与北京保利应付的购房款抵消。同时，自 2008 年 6 月 1 日起的六个月内，盘古投资有权按不高于 15.5718 亿元的价格溢价回购 A 座。截至审计报告日，盘古投资尚未回购七星摩根广场 A 座写字楼整栋。

十三、资产负债表日后事项

本公司董事会于2009年2月16日表决通过了关于2008年度利润分配的预案，该预案的主要内容为：公司拟以截至2008年12月31日总股数2,452,343,186股为基数，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1,059,412,256.35元。该预案尚需提交公司股东大会审议表决。

十四、补充资料

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

项 目	净资产收益率(%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
2008年度				
归属于公司普通股股东的净利润	15.90	17.25	0.91元	0.91元
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.92	16.18	0.86元	0.86元
2007年度				
归属于公司普通股股东的净利润	12.49	22.42	0.65元	0.65元
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.35	18.58	0.54元	0.54元

2、非经常性损益

本公司2008年度的非经常性损益如下：

序号	项 目	金 额(元)
1	非流动资产处置损益	34,444.80
2	越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	
3	计入当期损益的政府补助，但与公司业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外	
4	计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	

序号	项 目	金 额 (元)
5	企业合并的合并成本小于合并时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值产生的损益	176,870,107.28
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	因不可抗力等因素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	
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	与公司主营业务无关的预计负债产生的损益	
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	-1,152,597.60
15	对外委托贷款取得的损益	
16	单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	
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支净额	9,572,238.32
21	其他符合非经常性损益定义的损益项目	
	小 计	185,324,192.80
22	前述非经常性损益应扣除的少数股东损益	565,263.99
23	前述非经常性损益应扣除的所得税费用	46,256,528.83
	合 计	138,502,399.98

3、会计报表重要项目的说明

金额变动较大的报表项目如下:

序号	项目名称	期末余额或本期数	期初余额或上期数	增长比例
1	其他应收款	370,162,382.64	1,344,837,446.65	-72.48%
2	存货	40,195,618,482.32	28,084,365,256.05	43.12%
3	长期股权投资	45,751,229.53	10,751,229.53	325.54%
4	固定资产	188,660,848.54	141,181,359.48	33.63%
5	递延所得税资产	109,082,582.51	40,087,423.52	172.11%
6	短期借款	70,000,000.00	618,109,200.00	-88.68%
7	应付账款	2,414,353,220.30	1,113,131,987.52	116.90%
8	应交税费	-356,388,852.17	-233,007,448.13	-52.95%
9	应付职工薪酬	17,408,526.86	10,712,411.54	62.51%
10	一年内到期的非流动负债	4,244,150,000.00	2,501,360,000.00	69.67%
11	长期借款	14,048,461,894.21	9,038,150,000.00	55.44%
12	营业收入	15,519,901,076.27	8,115,234,888.95	91.24%
13	营业成本	9,188,230,897.40	4,991,099,124.94	84.09%
14	营业税金及附加	1,545,959,868.59	839,492,587.76	84.15%
15	销售费用	462,402,906.62	255,595,503.71	80.91%
16	管理费用	311,207,517.51	208,206,124.73	49.47%
17	投资收益	97,089,673.98	207,461,475.23	-53.20%
18	资产减值损失	304,445,369.24	7,420,668.02	4002.67%
19	营业外收入	196,853,480.11	355,752,026.02	-44.67%
20	营业外支出	10,376,689.71	6,508,599.15	59.43%

注1、本期其他应收款下降 72.48%，主要原因为政泉项目未纳入合并所致；

注2、本期存货较去年上升 43.12%，主要原因为公司的房地产项目开发投入增加；

注3、本期长期股权投资增长 325.54%，主要原因为本期参股保利财务有限公司；

注4、本期固定资产增长 33.63%，主要原因为自用物业转入固定资产；

注5、本期递延所得税资产增长 172.11%，主要原因为公司本期计提资产减值较多，所相应计提递延所得税资产；

注6、短期借款下降 88.68%，长期借款增加 55.44%，一年内长期借款增加 69.67%，主要原因为本期调整借款结构，增加长期借款，减少短期借款所致；

注7、本期应付账款增长 116.90%，主要原因为开发规模扩大，应付工程款等应

- 付账款增加;
- 注8、 本期应付职工薪酬增长 62.51%，主要原因为本期公司经营规模扩大，员工增加所致;
- 注9、 本期应交税费减少 52.95%，主要原因为收入增长，相应预缴营业税金增加所致;
- 注10、 本期营业收入增长 91.24%，主要原因为公司业务增长，收入结转增加。
- 注11、 本期营业成本增长 84.09%，主要原因为营业收入增长，相应成本结转所致;
- 注12、 本期营业税金及附加增长 84.15%，销售费用增长 80.91%，主要原因为销售收入增长，相应税金及销售费用随之增长所致;
- 注13、 本期管理费用增长 49.47%，主要原因为公司规模扩大，相应管理成本增加;
- 注14、 本期资产减值损失增长 4002.67%，主要系本年房地产市场大幅下行，个别项目出现减值情况;
- 注15、 本期投资收益下降 53.20%，主要原因为北京政泉项目合作期届满，北京保利确认的政泉项目投资收益减少;
- 注16、 本期营业外收入较上期下降 44.67%，主要原因为本期非同一下控制下收购成本低于公允价值的收益较上年减少所致;
- 注17、 营业外支出较上期增长 59.43%，主要原因为本期对外捐赠增加所致。

保利房地产（集团）股份有限公司

2009年2月16日

内部控制鉴证报告

大信鉴字[2009]第 1-0005 号

保利房地产（集团）股份有限公司体股东：

我们接受委托，对后附的贵公司管理层对截至 2008 年 12 月 31 日与财务报表相关的内部控制有效性的认定书进行了鉴证。

一、管理层对内部控制的责任

按照国家有关法律法规的规定，设计、实施和维护有效的内部控制，并评估其有效性是公司管理层的责任。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施鉴证工作的基础上对贵公司管理层认定书中与财务报表相关的内部控制有效性发表意见。我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证工作。该准则要求我们计划和实施鉴证工作，以对鉴证对象信息是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中，我们实施了包括了解、测试、评价内部控制设计的合理性和执行的有效性，以及我们认为必要的其他程序。

我们相信，我们获取的证据是充分、适当的，为发表鉴证意见提供了合理基础。

三、内部控制的固有局限性

内部控制具有固有局限性，存在错误或舞弊导致的错报未被发现的可能性。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、程序的遵循程度，根据内部控制鉴证结果推测未来内部控制有效性具有一定的风险。

四、鉴证意见

我们认为，贵公司按照财政部颁发的《内部会计控制规范》建立了与现时经营规模及业务性质相适应的内部控制，截至 2008 年 12 月 31 日在

所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。

附件：《保利房地产（集团）股份有限公司董事会关于公司内部控制的自我评估报告》

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

2009年2月16日

附件：

保利房地产（集团）股份有限公司董事会 关于公司内部控制的自我评估报告

本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，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。

建立健全并有效实施内部控制是本公司董事会及管理层的责任。本公司内部控制的目标是：合理保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进公司实现发展战略。

内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证；而且，内部控制的有效性亦可能随公司内、外部环境及经营情况的改变而改变。本公司内部控制设有检查监督机制，内控缺陷一经识别，本公司将立即采取整改措施。

本公司建立和实施内部控制制度时，充分考虑了以下基本要素：内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等五项要素。

（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

公司按照《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、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。

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。

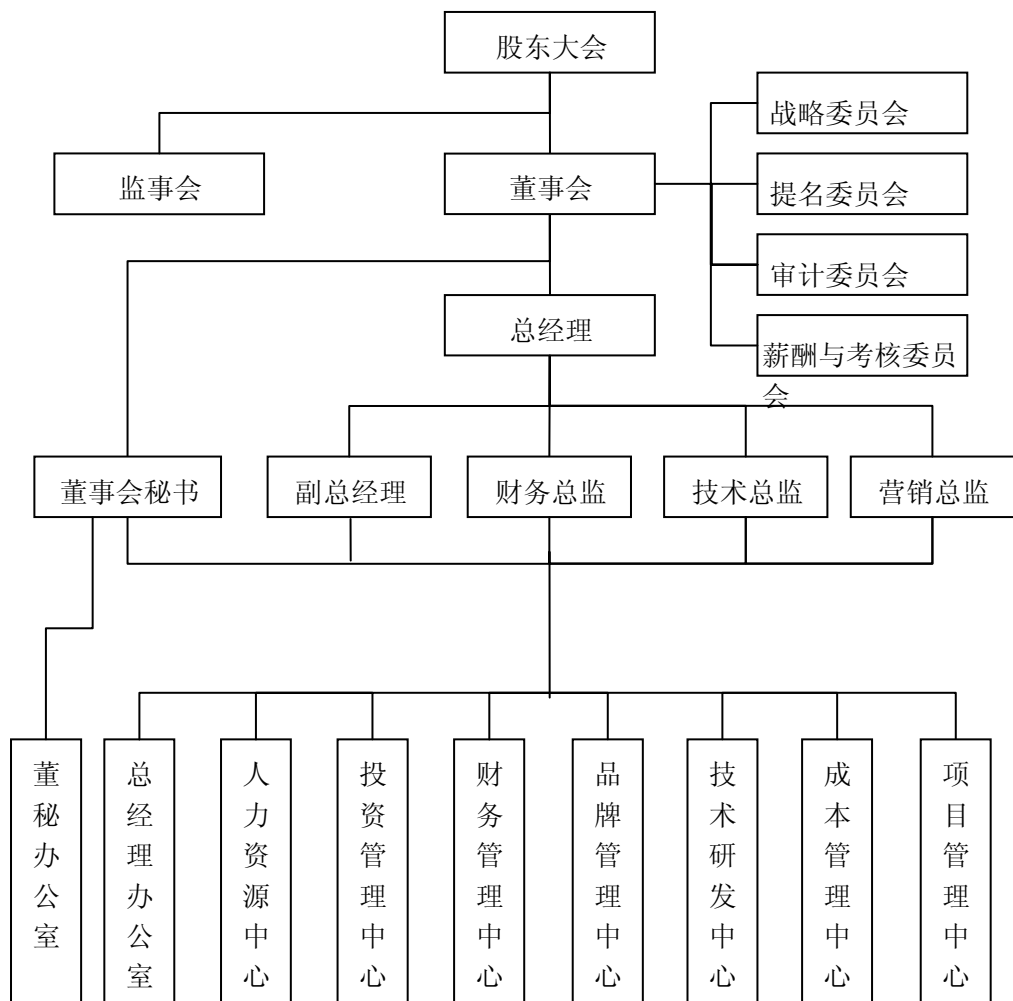
董事会对股东大会负责，其成员由股东大会选举产生，按照《公司章程》、《董事会议事规则》等的规定履行职责，在规定范围内行使经营决策权，并负责内部控制的建立健全和有效实施。公司的董事会共有 9 名成员，其中董事长 1 名，外部独立董事 3 名。董事会下设战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专业委员会，除战略委员会外，各专业委员会召集人全部由独立董事担任。公司的各项治理制度和安排为独立董事、各专业委员会发挥作用提供了充分的保障。

监事会由 3 名监事组成，设监事会主席 1 人。监事会按照《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。公司设置专职的监事会主席，监事会主席除了负责监事会的日常工作外，还全程参与了公司的董事会、经理办公会和月度办公会，及时全面地掌握公司的经营状况，实时对董事会和经理层进行监督。

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。

2、内部机构设置

公司的内部机构设置如下：



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。

3、内部审计

公司制定了《内部审计制度》，成立了审计部门，配备了 4 名专职内部审计人员，对公司的各项业务以及财务报告的编制进行审计监督，对内部控制制度的健全、有效性进行检查、评估和提出修订完善意见。内部审计对公司内部控制的有效执行发挥着重要的作用。

4、人力资源政策

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。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。

5、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，这种企业文化强调团结协作和执行力，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，保证了公司的高效运作和凝聚力。

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规范，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。

（二）风险评估

风险评估是企业及时识别、系统分析经营活动中与实现内部控制目标相关的风险，合理确定风险应对策略。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、监督要求等法律因素。
- (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。

现将 2008 年度公司在风险评估过程中对部分风险的识别及采取的应对策略举例如下：

(1) 市场波动的风险。年初公司就意识到，在经历 2007 年房地产行业的高峰期后，房地产市场将会出现较大的波动。此外，房地产行业属于受宏观经济影响较大的行业，金融危机影响的蔓延及实体经济下滑将会对房地产行业产生较大冲击。为此，公司通过加大对宏观政策的研究力度、统一思想、及时调整经营策略等途径应对市场风险。公司职能部门均安排人员从事相关领域的政策研究，并在董事会秘书办公室下设专门研究机构和人员，及时预测相关政策动向，分析有关政策对房地产行业和公司的影响，提前做好相关应对措施。公司坚持每月召开经营形势分析会，及时分析形势和统一思想，提出了“好卖的先建，好卖的先卖，能卖的都卖，不好卖的想尽办法卖，不浪费一个客户”等经营指导原则。公司及时调整经营策略，采取以销定产的经营策略，制定了调整开工面积、控制投资规模、调整负债结构等一系列具体措施。

(2) 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，如 2008 年公司建立了统一的集团采购制度，规定各公司的相关材料设备采购统一由公司本级采购。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地免职，考核结果不理想的调离工作岗位。

(3) 原材料价格波动及项目开发成本上升的风险。近期国内房地产市场大幅波动，造成房地产的主要原材料—土地和建筑材料的价格也随之波动，直接影响着房地产开发成本。为此，公司积极推行集团采购，降低材料成本。公司在认真总结经验的基础上，形成了切合实际、操作性强的集团采购模式，并于 08 年完成了电梯、户式和大型中央空调、柴油发电机组、入户门、橱柜、洁具等部品的集团采购招标，有效降低了采购成本。2008 年公司还重新修订了招投标制度，进一步严格招投标的范围，规范招投标的程序和相关要求，充分利用招投标制度的竞价机制有效降低建筑材料、设备的成本和相关工程造价。此外，公司执行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，以提高中介机构的积极性，从而有效降低工程造价成本。

(三) 控制活动

控制活动是企业根据风险评估结果，采用相应的控制措施，将风险控制 在可承受之内。公司采取的控制措施一般包括不相容职务相分离控制、授权审批控制、会计系统控制、财产保护控制、预算控制、营运分析控制和绩效考评控制等。

1、 不相容职务相分离控制

在公司治理层面，公司的决策、执行、监督相分离，各项重大业务的决策权主要由董事会（或股东大会）行使；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，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；监事会负责监督公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责情况，等等。

在业务管理层面，公司的房地产项目前期跟进及可行性研究论证与投资决策相分离；方案设计与具体工程发包、材料设备采购业务岗位相分离；有关工程的具体办理、工程量的签认等与工程决算、工程款项支付岗位相分离；工程项目的建设、管理与验收岗位相分离；销售的定价审核与具体销售业务办理岗位相分离；销售签约与销售收款相分离，等等。

在财务管理层面，公司的会计与出纳岗位相分离；款项支付的审核审批与具体付款岗位相分离；财务报告的编制与审核相分离；开具银行支票所需的印章必须分由两人或两人以上保管；会计凭证和编制和审核岗位相分离；银行账户保管人员与银行余额调节表的编制审核人员相分离；会计登记和实物的收发、保管人员相分离；各公司领导的直系亲属不能担任所在单位的财务负责人和主管会计职务，财务负责人及主管会计的直系亲属不得在所在单位的从事出纳工作，等等。

2、 授权审批控制

公司的章程及各项制度对办理各项业务、事项的权限范围、审批程序和相应责任进行了规范，并按照交易性质不同采用了常规授权和特别授权方式。

（1）常规授权

对于重大的交易和事项，需按照公司章程以及相关制度确定的权限分别由股东大会、董事会审议批准。例如，公司章程等相关制度规定，公司的以下职权由股东大会行使，股东大会不得通过授权的形式由董事会或其他机构和个人代为行使：

a) 决定公司的经营方针和投资计划。

b) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项。

c) 审议批准董事会的报告。

d) 审议批准监事会报告。

e) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案。

f) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案。

g) 对公司增加或者减少注册资本作出决议。

h) 对发行公司债券作出决议。

i) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议。

j) 修改本章程。

k) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议。

l) 审议批准公司及控股子公司的达到或超过最近一期经审计净资产的 50%以后提供的任何担保，达到或超过最近一期经审计总资产的 30%以后提供的任何担保，为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保，单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保，对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

m) 审议金额在 3000 万元以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值的 5%以上的关联交易，以及公司为股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

n) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30%的事项。

o) 审议批准变更募集资金用途事项。

p) 审议股权激励计划。

q) 审议法律、行政法规、部门规章或公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

公司章程及相关制度规定，公司的董事会行使以下职权：

a) 决定公司的经营计划和投资方案。

b) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案。

c) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案。

d) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案。

e) 拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案。

f) 审议公司与关联人就同一标的在十二个月内发生的关联交易金额在 300 万元以上且占公司最近一期经审计净资产 1% 以上的关联交易（公司提供担保除外）。

g) 决定公司内部管理机构的设置。

h) 聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务总监、技术总监等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项。

i) 制订公司的基本管理制度。

j) 制订本章程的修改方案。

k) 管理公司信息披露事项。

l) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所。

m) 听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作。

n) 独立董事提名权。

o) 在公司最近经审计总资产 50% 以内决定公司房地产项目投资。

p) 在公司最近经审计净资产 30% 以内决定公司股权投资、资产处置和重大合同的签订。

q) 决定公司累计不超过人民币 1 亿元的对外担保（不含已解除的担保额及对控股子公司的担保额）。

r) 决定公司不超过人民币 5000 万元的风险投资（期货和其他金融衍生工具投资）。

s) 法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

公司的财务制度规定，董事会授权董事长在知会其他董事后，决定年度累计不超过 500 万元的固定资产的购置和处置；对于股东大会、董事会审议通过的投资项目并已经签订合同的对外付款，由总经理根据合同审批，对于超出项目预算和合同金额的对外付款，由总经理提请董事长审批；

对于股东大会、董事会审议通过的投资项目，单笔金额不超过 1000 万元（含本数）的公司系统内部资金调动由总经理审批，超出 1000 万元的由总经理提请董事长审批。

对于合同款支付，首笔付款、最后一笔款项及决算款支付由总经理审批，其余合同内资金支付由经总经理授权的分管领导和财务总监审批。市政配套费、测绘费、检测费、验放线费、面积核算费、招标场地使用费、施工合同印花税、监控管理费等行政事业性收费由经总经理授权的分管领导、财务总监审批。等等。

（2）特别授权

特别授权是指公司在特殊情况、特定条件下进行的授权。例如，公司章程规定，在董事会闭会期间，董事会授权董事长在遇有土地招投标等紧急情况时，根据经营计划和经营班子提议，对单项标的不超过公司最近经审计总资产 15%的房地产项目投资事项进行决策，事后通报董事会并备案；在发生特大自然灾害等不可抗力的紧急情况下，董事长可以对公司事务行使符合法律规定和公司利益的特别处置权，并在事后向公司董事会和股东大会报告。等等。

对于各项授权，公司均有书面文件予以明确，作为各层级、各单位以及全体员工履行职责、办理各项业务的规范和指引。

3、会计系统控制

健全、有效的会计系统能够保护资产安全和完整，规范财务管理行为，保证会计信息质量，因此，公司设置了专门的会计机构，配备了专业的会计人员，制订了统一的会计政策，建立了各项会计核算基础制度，并采取有效措施保证公司整体及各独立核算主体严格按照《公司法》、《会计法》和《企业会计准则》等的规定以及公司会计政策、会计核算基础制度进行会计核算和编制财务会计报告。

4、财产保护控制

公司《财务管理制度》、《固定资产管理制度》、《存货管理规定》等相关制度对各类资产的购置、保管、使用、处置等作了较为详细的规定，明确和规范了相关岗位职责和流程，对资产的确定、成本确认、数据管理、

接触管理等作了详细规定。同时要求各项资产统一由财务部门核算，财务部门对资产的管理履行会计监督职责。公司对资金、固定资产、存货等各项资产实行定期盘点制度和账实相符。

5、预算控制

公司执行全面预算管理，明确了预算的管理机构、预算编制、审批、分解执行等流程以及各单位在预算管理中的职责权限。通过预算的编制、审批和执行严格控制各公司的成本费用开支，确保各项经营计划和财务目标如期实现。预算的执行情况作为各单位经营绩效考核的重要依据。

6、运营分析控制

公司建立了较全面的运营分析体系，从财务、营销、投资管理、项目管理、成本控制等方面开展运营情况分析，以及时发现存在的问题或面临困境，深入分析相关原因，并及时加以解决、完善。

7、 绩效考评控制

公司建立了绩效考评制度，根据公司的实际情况设置了较为科学、全面的绩效考评体系，从经济指标、计划指标、社会指标等各个方面对下属各单位进行考核，考核结果与有关单位的职工薪酬挂钩，并明确了各项奖惩办法，以有效测评各单位的经营绩效，充分调动各单位的积极性，保证公司经营目标和战略目标的实现。同时，公司还制订专门办法对下属单位领导班子和领导干部进行考核，考核结果作为领导班子调整，领导干部选拔任用、职务升降、奖惩的重要依据。此外，公司还建立了对各部门、普通员工的考核制度。

（四）信息与沟通

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，并采取多种途径加强与投资者的沟通。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。

（五）内部监督

公司监事会对董事会建立与实施内部控制和经理层组织领导内部控制的日常运行进行监督，董事会审计委员会负责审查和监督内部控制的建立和有效实施情况。公司制定了《内部审计制度》，设立了内部审计机构，配备专职内部审计人员，明确了内部审计机构在内部监督中的职责权限，尤其是在内部控制中监督中的职责和权限，规范了内部监督的相关程序、方法和要求，内部审计在公司经营管理及内部控制的监督中发挥着重要的作用。

本公司董事会对本年度上述所有方面的内部控制进行了自我评估，评估发现，自本年度 1 月 1 日起至本报告期末，未发现本公司存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

本公司董事会认为，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的。

（此页无正文）

保利房地产（集团）股份有限公司董事会
二00九年二月十六日

心系社会
创造和谐

保利地产

2008 年社会责任报告

目 录

关于本报告	2
1、报告内容范围	2
2、报告的利益相关方	2
公司概况	3
公司治理和社会责任发展战略	4
1、公司治理结构	4
2、社会责任发展战略	6
蓝色篇：与企业共赢，追求和谐成长	7
1、社会经济贡献	7
2、全面回报投资者	8
3、保障债权人利益	9
4、与行业合作伙伴共赢	9
红色篇：与社会共进，追求和谐发展	10
1、“六心”工程，缔造和谐客户关系	10
2、参与双限房开发，实现安居梦想	10
3、投身社会公益，成就明日希望	11
4、“文化复兴城市”国宝巡展	11
5、志愿服务奥运，守护火炬传递	12
6、广纳优秀人才，创造就业机会	12
7、提倡以人为本，关爱员工成长	13
绿色篇：与自然共融，追求和谐生活	14
1、回归自然，创造“节能人居”	14
2、尊重自然，提倡“自然人居”	14
3、尊重人本，构建“健康人居”	15
社会责任发展战略展望	16

关于本报告

伴随着行业的波澜起伏，保利地产走过了十六年不断发展的奋斗征程。秉承“和谐生活，自然舒适”的企业理念，保利地产在追求发展的过程中始终以“回报社会、传承文化、服务生活”为己任。回首过去，驻足现在，眺望未来，保利地产在成长和奉献的历程中，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，在此基础上，保利地产的第一份企业社会责任报告应运而生。这份报告既是保利地产践行社会责任观，履行企业公民职责，追求自身发展与行业、社会、自然相和谐的一份责任报告，也是展示保利地产未来社会责任发展战略的蓝图。

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)股份有限公司以及其下属的控股子公司。

为了更全面地披露保利地产历年来开展社会责任工作的情况，本报告的时间跨度涵盖了 2006 年保利地产上市以来的历史数据，本报告披露的经营管理数据截止到 2008 年 12 月 31 日。

2、报告的利益相关方

保利地产一直积极致力于与各利益相关方建立和谐互信、互惠互利的合作关系，在此基础上努力做到与企业共赢，追求和谐成长；与社会共进，追求和谐发展；与自然共融，追求和谐生活。

保利地产的利益相关方主要包括六类群体，分别是政府、投资者、合作伙伴、员工、客户和社会公众。为了更好地服务各利益相关方，实现价值共享，保利地产通过定期专项沟通和不定期主动沟通的形式，建立起了积极的外部建议和内部建议反馈机制，及时改进自身以满足利益相关方的期望。

公司概况

保利房地产(集团)有限公司是中国保利集团控股的大型国有房地产企业,是中国保利集团房地产业务的运作平台,是国家一级房地产开发资质企业。

公司从 1992 年底成立后开始进入房地产行业,在坚持以中高端精品住宅开发为主,以城市地标性商用物业为辅的基础上,逐渐形成了自身的优势和发展潜力,现已全面进入规模经营的阶段。十六年来,保利地产保持了高速与稳定的发展态势,形成了广州、北京、上海、武汉、重庆、沈阳等十七个城市的全国战略布局。

2006 年 7 月 31 日,保利地产在上海证券交易所挂牌上市,成为在股权分置改革后,重启 IPO 市场的首批上市的第一家房地产企业。自 2007 年 1 月起,公司入选了“上证 50”、“上证 180”、“沪深 300”和“中证 100”指数样本股。截止 2008 年 12 月 31 日,公司总资产已达 536 亿元,市值为 353.14 亿元。

2008 年 6 月 4 日国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构共同组成的“中国房地产 TOP10 研究组”发布最新的《2008 中国房地产上市公司 TOP10 研究成果》,保利地产位列中国房地产沪深上市地产公司综合实力第二名,房地产上市公司经营规模第二名,房地产上市公司投资价值第二名。2008 年 9 月 20 日,在“中国房地产 TOP10 研究组”发布的《2008 中国房地产公司品牌价值研究报告》中,保利地产以 60.41 亿元的品牌价值,连续三年蝉联中国国有房地产企业品牌价值 TOP10 第一名。

保利地产秉承“务实、创新、规范、卓越”的经营理念,一贯主张与坚持“和谐、自然、舒适”的开发理念与产品特色,并将“和谐”提升至公司品牌建设战略的高度。公司多年来对和谐生活的孜孜以求和务实、高效、诚信的稳健风格赢得了广大消费者的赞誉与信赖。

面对新世纪的机遇和挑战,保利地产已经站在崭新的起点上,迎来跨越式发展的历史契机。恪守“筑地产长城,树行业蓝筹”的发展使命,保利地产将不断开拓进取,善尽责任,追求卓越,朝着“中国地产长城”的宏伟目标迈进。

公司治理和社会责任发展战略

1、公司治理结构

完善的公司治理结构、良好的公司治理水平、科学的公司治理机制是提高企业核心竞争能力，促进企业健康经营，降低企业经营风险的重要保障。保利地产一直以来都积极致力于提高公司治理水平，改善公司治理能力，逐步建立起了一整套科学完善的公司治理结构。

1、股东大会

股东大会是保利地产的最高权力机构，负责审议公司所有重大决策事项，包括公司的经营计划和投资计划、财务预决算、利润分配、注册资本变更、董事和监事选举等。

2、董事会

保利地产董事会由九名董事组成，其中大股东提名董事四名，中小股东提名董事两名，独立董事三名。董事会设董事长一名。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。董事会在公司章程和股东大会授权范围内，全面行使公司的经营决策权限，落实股东大会决议。

3、监事会

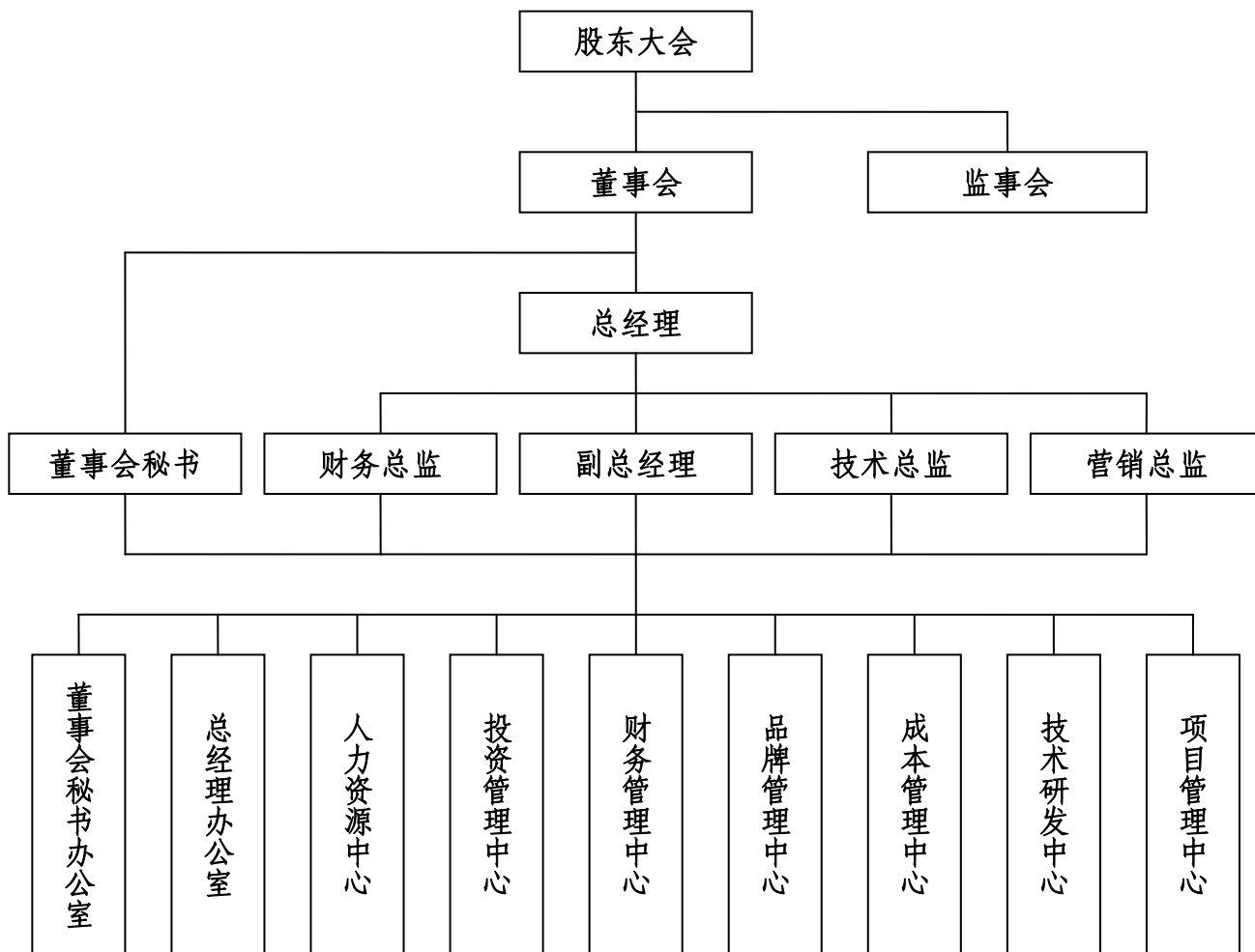
监事会由 3 名监事组成，设专职监事会主席 1 人。监事会负责监督公司董事、经理和其他高级管理人员按规定履行职责。

4、经理层

经理层负责公司的生产经营管理工作和实施董事会决议。

5、组织机构

保利地产总部设 2 个职能办公室和 7 个业务中心，组织结构图如下所示：



2、社会责任发展战略

秉承“和谐生活，自然舒适”的企业理念，保利地产提出“回报社会、传承文化、服务生活”的企业责任观，并从经济贡献、社会公益和环境责任三个方面构建公司的社会责任发展战略框架。

保利地产以“筑地产长城、树行业蓝筹”为目标，坚持以经济效益为中心，以发展为主题，做大做强房地产主业，追求企业价值和股东利益的最大化，为公司、股东和社会创造最大的经济效益。同时，公司也积极承担起国有控股房地产龙头企业的责任，致力于提高国有经济在房地产行业中的影响力，力争树立快速成长的行业标杆。

保利地产以构建和谐生活为己任，坚持在房地产开发中融入“和谐、自然、舒适”的产品理念，努力创造和谐生活社区，构建公司与业主、业主与业主、业主与环境之间的和谐关系。充分发挥保利集团得天独厚的文化资源优势，为建筑产品注入文化内涵，为社区生活引入文化活动。同时积极参与社会公益活动，在企业的发展过程中承担社会责任。

保利地产坚持追求优质人居环境，坚持生态社区、精品住宅的不懈追求，积极倡导节能环保的开发流程和工艺，在房地产开发过程中始终保持与生态环境的平衡。

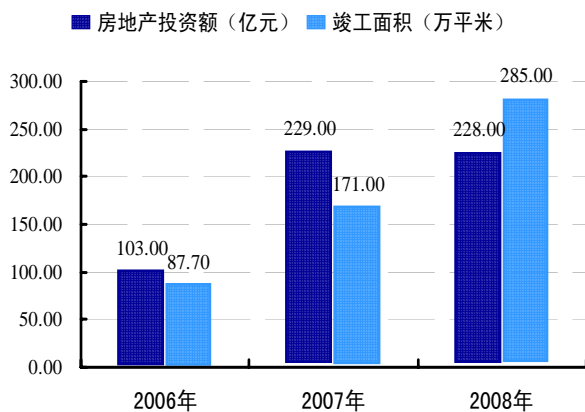
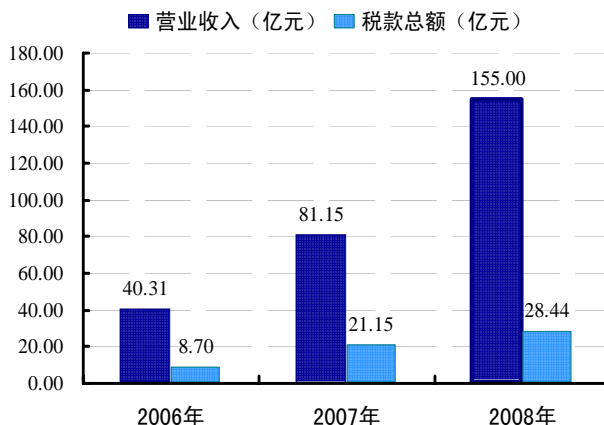
蓝色篇：与企业共赢，追求和谐成长

房地产行业作为国民经济的支柱产业，对国家经济的发展起着举足轻重的作用。按照国家统计局的数据，房地产开发投资占 GDP 的比率高达 10%，由于其产业关联度高，房地产行业还将带动国民经济其他关联企业的投资需求，消费需求和就业需求，对国民经济持续稳定发展具有重要意义。

保利地产在追求自身发展的同时，始终以引领行业发展为使命，以奉献社会、和谐共赢为己任。面对经济的持续快速发展和行业内激烈的竞争，保利地产不断提高产品质素，不断提高管理水平，不断提高开发效率，向着“筑地产长城，树行业蓝筹”的目标奋进，以更强大的实力和更负责的态度去履行一个企业公民的社会责任。

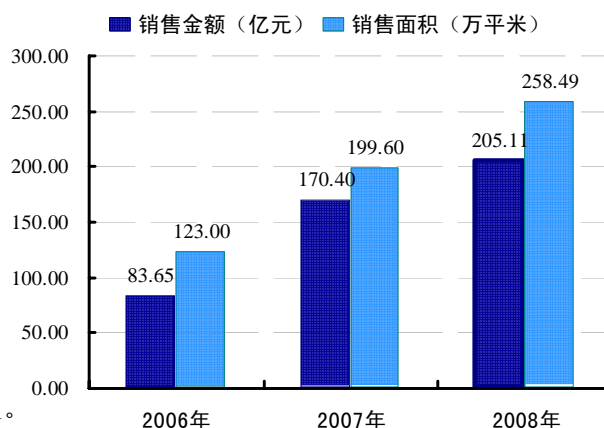
1、社会经济贡献

2008 年 1-12 月，保利地产实现主营业务收入 155 亿元，纳税总额 28.44 亿元，分别比上年同期增长 91% 和 34.5%。最近 3 年的累计营业收入为 276.5 亿元，累计上缴国家税收达 58.3 亿元，为国家财政收入做出了突出的贡献。



2008 年 1-12 月，保利地产实现房地产投资额 228 亿元，与上年的投资额基本持平，完成工程竣工面积 285 万平方米，比上年同期增长 66.7%。最近 3 年累计房地产投资额 560 亿元，累计完成工程竣工面积 543.7 万平方米，实现了连续几年投资额的快速增长，有效地拉动了社会固定资产投资，为国民经济的增长做出了贡献。

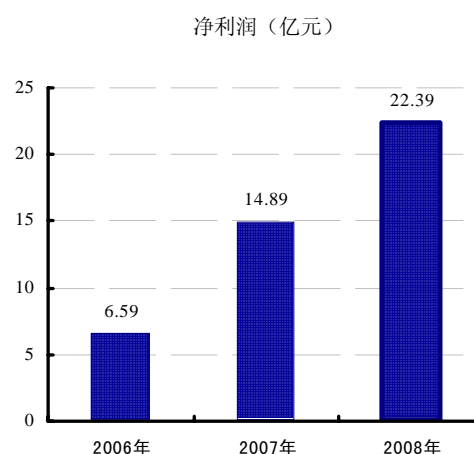
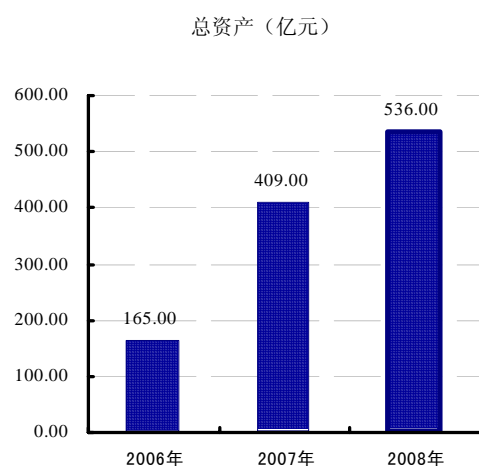
2008 年 1-12 月，保利地产实现销售金额 205.11 亿元，实现销售面积 258.49 万平方米，分别比上年同期增长 20.4% 和 29.5%。最近 3 年累计销售金额为 459.16 亿元，累计销售面积达 581.09 万平方米，实现了公司销售业绩的快速增长和公司规模的稳步扩张。



2008 年保利地产实现基本每股收益 0.91 元，上缴国家税收 28.44 亿元，向员工支付薪酬 3.17 亿元，向银行等债权人给付借款利息合计 13.86 亿元，对外捐赠合计人民币 220 万元，根据以上统计口径计算出 2008 年保利地产的每股社会贡献值为 2.77 元。

2、全面回报投资者

从 2006 年成功上市以来，保利地产凭借公司的稳定成长实现了国有资产的增值，并连续几年实现企业品牌价值的飞跃式提升，充分发挥央企的模范带头作用。在资本市场上，保利地产出色的经营业绩也给社会投资者带来了丰厚的回报。2008 年 6 月，在由《大众证券报》和新浪财经联合主办的第三届“大众证券杯”中国上市公司竞争力公信力 TOP10 调查颁奖中，保利地产荣获“十佳最具持续投资价值上市公司”大奖。



借助上市的发展契机，保利地产以超前的开发理念，高效的项目运作水平和专业的开发能力取得了跨越式的发展。公司总资产从 2006 年的 165 亿元迅速增长到 2008 年的 536 亿元，复合增长率达 80.2%。公司净利润从 2006 年的 6.59 亿元，增长到 2008 年的 22.39 亿元，复合增长率达到 84.3%。保利地产连续的利润高增长也为投资者带来了丰厚的回报，公司在 2006 年和 2007 年连续两年实现 10 股送 10 股的高配送红利政策，利润分配也从 2006 年的 1650 万元增长到 2008 年的 10.6 亿元，累计利润分配金额高达 11.62 亿元，与投资者充分分享了公司高速成长的经济成果。

3、保障债权人利益

保利地产坚持稳健的财务政策，在公司规模迅速扩张的同时不断强化公司财务风险管理，保证资金安全，维护良好的资信水平，切实保护债权人的利益。2006 年公司上市以来，保利地产以良好的经营业绩和优质的诚信服务意识，与多家商业银行开展了信贷合作关系，为公司的快速发展获取了充裕的资金，累计支付银行利息 20.53 亿元，为推动合作银行的公司贷款业务做出了贡献，取得了双赢的合作结果。

2008 年，保利地产荣膺中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行和中国民生银行联合颁布的第七届广东地产资信 20 强榜首。

4、与行业合作伙伴共赢

保利地产的主要商业合作伙伴是建筑施工设计单位和材料设备供应商。

截至 2008 年 12 月，保利地产已经完成了全国 17 个城市的战略布局，在建面积 995.5 万平方米，通过与商业伙伴合作，保利地产成功地进入各个新拓展城市，并在项目合作开发过程中取长补短，因地制宜，不仅在新城市巩固了发展基础，扩大了市场分额，提升了品牌价值，同时也实现了合作双方的互惠互利。

保利地产十分重视与材料设备供应商的长期合作，其中包括欧派和日立电梯等国际知名供应商，集团化采购为公司经营管理节省了大量成本，长期的合作关系也为供应商提供了可靠的客户保障，实现了商业合作的双赢。

红色篇：与社会共进，追求和谐发展

改革开放 30 年来，伴随着国民经济的快速发展，我国的城市化率从 20% 提高到 2007 年的 44.9%，城市化建设已经成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段。房地产行业毋庸置疑地成为推动城市化进程的主力军，而房地产企业更是在城市开发建设中扮演了积极的社会角色。

伴随着中国的城市化进程，保利地产始终坚持以科学发展观指导公司的可持续发展战略，利用保利集团独一无二的文化资源，高举“文化地产”的旗帜，传播中华文化，同时热心社会公益，积极投身弱势群体的住房保障建设工作，为构建和谐社会做出了突出的贡献。在博鳌·21 世纪房地产论坛 2008 届年会上，保利房地产（集团）股份有限公司获得“社会贡献企业大奖”。

1、“六心”工程，缔造和谐客户关系

打造和谐的客户关系，就是要努力为客户提供优质的住宅产品，营造和谐的宜居社区，创造全面的生活服务。2008 年保利地产推出了年度品牌主题——“360° 幸福守护行动”。活动通过开展客户知心工程、品质安心工程、伙伴诚心工程、文化爱心工程、服务暖心工程、全员同心工程等品牌“六心”工程，不断了解客户需求，满足客户需求，为客户提供品质安心、质量放心的产品，同时通过 3C 服务理念（舒适、关怀和文化），为广大业主打造立体的服务体系，全方位提升客户的幸福感。

2、参与双限房开发，实现安居梦想

为了响应政府号召，解决城市居民住房保障问题，保利地产积极开发建设了国内第一个限价房项目——保利西子湾，为同行做出了表率。政府推出限价房的目的是解决中低收入人群的基本住房问题，这涉及到广大人民群众的基本住房保障利益，保利地产从企业社会责任的角度出发，积极参与政府的安居保障工程，在成功运作了第一个双限房项目后，保利地产又在北京积极开发双限房项目——保利嘉园，继续为践行自己的社会责任而做出社会贡献。

截至目前，保利地产共计开发 44.89 万平方米，5134 套双限房。短短一年，保利地产为北京和广州的 4114 户中低收入家庭实现了安居梦想。用实际行动，履行了一个房地产开发企业应尽的社会责任。

3、投身社会公益，成就明日希望

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，关怀和扶助弱势群体，努力践行“回报社会、传承文化、服务生活”的企业社会责任观，充分体现了保利地产的人文关怀精神，也与社会充分分享了公司的经济发展成果。

2008 年 5 月 12 日发生了举国震惊的汶川大地震，摧毁了数以万计的人民群众的家园，造成严重的生命财产损失。保利地产第一个在主流媒体发出抗震救灾倡议，迅速发动全体员工、业主以及社会各界伸出援助之手，为抗震救灾，为灾区人民重建家园，贡献自己的一份力量。短短几天时间内，保利地产在天津、南昌、青岛、重庆、杭州、佛山、武汉和成都等地的子公司也纷纷在当地发起捐款赈灾的号召，保利地产全体员工先后为汶川灾区捐款募集资金 200 多万元，同时保利地产还联合其他兄弟公司以中国保利集团的名义捐款 1120 万元，为灾区人民重建家园做出了贡献，展现了保利地产“感恩社会、回报社会、奉献社会”的负责任的央企形象。

从 2001 年开始，在保利集团的号召下，保利地产全体员工积极参与内蒙古保利希望小学的捐资助学工作，以“奉献国家，关爱社会”的心态，为贫困失学的孩子们建造了精神的家园，弘扬了中华民族扶贫济困的传统美德，践行了保利地产的社会责任观，展现了公司员工关爱社会、帮扶救助的精神风貌。从 2001 年到 2008 年，7 年来保利地产始终如一地践行自己的社会责任，七年如一日地为希望工程捐资捐物，为当地搭建起了一个教学面积 2723 平方米，学生规模近 300 人的希望小学。

4、“文化复兴城市”国宝巡展

保利地产充分继承保利集团的优良传统，发挥集团的文化产业优势，斥资在全国多个城市举办“文化复兴城市”国宝公益巡展。巡展联合当地文化、教育及

传媒单位，以圆明园兽首国宝展为核心，以城市文脉为主线，举行一系列艺术盛会和爱国主义教育活动，打造了一场场高品位、高规格的全民文化盛宴。

2008 年，保利地产在包头、杭州和成都三座城市举行了国宝巡展，共计 15 万民众免费参观国宝，通过“宝光四溢，欢乐讲解”讲解小明星、“领略华夏国宝，驰骋历史长河”想象力作文大赛、“盛世谈宝”保利文化讲坛、“盛世典藏”文化艺术沙龙等一系列专场活动，保利国宝展引发了城市关注，形成了学习中华文化、鉴赏国宝珍品的热潮，增进了市民的爱国主义情怀和民族荣誉感。

5、志愿服务奥运，守护火炬传递

2008 年 4 月，为弘扬奥林匹克精神，确保北京奥运圣火传递广州站的顺利安全，保利地产携手广州市青年志愿者协会，全程赞助广州守护圣火“和谐之旅”活动。全体保利地产员工和业主积极参与到守护火炬的志愿服务中，300 人规模的保利地产志愿服务队成为广州火炬传递当日最大的企业志愿团队，广州市电视台等数十家媒体对保利地产志愿团队的宣誓仪式进行了新闻报道。

赞助奥运圣火传递“和谐之旅”活动，是保利地产在业界的又一创举，保利地产用实际行动守护圣火，共迎奥运，履行了自己的社会责任，为百年奥运盛事贡献了自己的力量。

6、广纳优秀人才，创造就业机会

随着公司业务的迅速发展，保利地产根据战略发展需要，从校园和社会招聘了大量的优秀人才，为保利地产的未来发展注入了无限的活力，同时也创造了就业机会，从一定程度上缓解了就业的压力。

保利地产现有在职员工 5676 人，与公司的开发、施工、监理、销售和物业管理关联的产业链中的相关职位超过 10000 个。

保利地产历年还从国内各大名牌高校中招聘了大批优秀的大学毕业生进入公司工作，公司近三年的高校招聘规模都过百人，从 2006 年至今累计已从高校中招聘了 400 多人，这些优秀的大学生保利地产中快速成长，成为公司发展壮大的重要中坚力量。

7、提倡以人为本，关爱员工成长

公司的发展离不开人才，保利地产为员工营造了和谐健康的成长环境，坚持企业和员工共同成长的人才理念，提倡“成长比成功更重要”的公司学习文化，打造学习型组织，为员工的发展提供了广阔的平台。

保利地产为员工提供了全面持续的工作培训，通过各种锻炼，激发员工热情，提升员工素质，促进员工成长。公司在人力资源中心专门设立了培训管理部，负责公司所有的培训工作。其中包括：新员工入职培训、部门业务培训、工作技能培训、职业经理人培训、外出考察学习、换岗培训等。

除了全面的员工培训体系，保利地产还为员工规划设计了多样的职业发展路径。其中包括横向的部门内轮岗，学习和实践本专业不同模块的专业知识和技能；纵向的晋升，提升个人到更高的职位承担更多的责任和挑战；跨部门调动，根据个人的能力、意愿和公司的实际需要，在公司的各个部门间进行岗位的轮动，提升员工综合素质；跨公司调动，根据员工的发展愿望和公司的需要外派到各大城市承担管理和技术工作或留在本部发展，完成职业经理人的转换。

保利地产在自身发展中始终坚持以人为本，关爱员工，充分挖掘员工的个人潜能，激发员工的工作热情，增强员工的公司归属感，全员同心，实现公司和个人的共同成长。

绿色篇：与自然共融，追求和谐生活

秉承“可持续发展”的绿色使命，保利地产在项目全开发的过程中诠释了“和谐社会，自然舒适”的理念，十六年来，公司坚持采取成熟的技术措施，结合创新的技术手段，努力实现公司对环境保护的社会责任。

1、回归自然，创造“节能人居”

保利地产在全国多个项目应用地表水、雨水收集系统。北京西山林语和垄上别墅项目，结合地势，利用人工湖储蓄雨水和地表水作为景观用水。长沙麓谷项目根据山地特征，结合基础和地下室，设置雨水收集系统，规划 6 个集水池，共计容量 1.2 万立方，集中地表水和雨水进行沉淀处理后再做园林灌溉用水。地表水和雨水收集系统有效地实现了大型住宅社区景观的节水环保工作。

保利地产不但提供给客户环保的产品，同时也给客户带来环保的生活方式。精装修房统一使用节能型灯具，为客户节省电能，同时在精装修房中使用节水型洁具，减少客户在日常生活中对水资源的浪费，在生活细节中引导客户注重节能，共建绿色家园。

在公共建筑方面，保利地产同样也在不断尝试“节能”的创新技术。广州保利国际广场项目采用地下送风系统，是目前在广州地区唯一采用此项新技术的项目。地下送风空调系统可以保证为使用者提供高质量的新风，新风量比传统空调增加 30%；在达到相同体表感觉温度的情况下，比传统空调“节电”约 25%，大幅降低写字楼营运的能源消耗。

2、尊重自然，提倡“自然人居”

在规划和园林设计上，保利地产始终以尊重原始地形、地貌、水系和适应气候为原则，把人居社区融入大自然中。保利广州林海山庄的园林设计向广州常年主导方向东南方向充分敞开，并将整体地势由东南向西北逐渐升高，以依山就势为设计原理，以开敞的具有流动性的绿化走廊为组织空间的骨架，以自然绿化包围建筑的概念规划建筑布局。北京垄上项目的人工湖引入的项目邻近的葫芦河

水，并汇集通过贯穿小区的溪流，形成开阔的水面，使得别墅区内水系和葫芦河水系浑然一体。

3、尊重人本，构建“健康人居”

保利地产的产品致力于满足居住者生理、心理和社会多层次的需求，为居住者营造一处健康、安全、舒适和环保的高品质生活居所。保利沈阳上林湾引进了法国先进的新风系统，通过定义通风路径、确定房间最小排风量等工作原理，由卫生间及厨房部位抽出室外排放，并利用负压原理将室外清新的自然空气经过滤后送入卧室、起居室等，使居住者在房间有如沐浴春风般的感受，真正做到吐故纳新，不开窗也能享受到新鲜的空气，并保证全年持续不断的通风。

精装修房是保利产品的重要组成部分，也体现了国内房地产产品的发展趋势。在精装修房的施工过程中，保利地产严格选用达到国家环保标准的装修材料，大大提高了室内空气的质量，为客户带来了安心舒适的生活。2008年，保利地产旗下多处优质的生态社区获得国家级奖项，这也是对保利地产一直以来追求优质人居环境的肯定，其中，广州香之雪山庄在博鳌·21世纪房地产论坛2008届年会获得人居经典大奖、沈阳保利心语花园获得2008年中国十大宜居生态社区奖等等。

“回归自然，关注健康、关注社会”是保利地产未来产品技术研发的方向。公司将一如既往地加强耗能少、污染小、洁净且可循环利用的产品的研发，并将研究成果应用到未来的新产品中去。

社会责任发展战略展望

回顾过去，保利地产走过了不平凡的十六年。十六年来，保利地产始终心系社会，在追求自身不断发展的同时始终以奉献社会、回报社会为使命，在经济贡献，社会公益和环境保护上做出了自己的贡献，履行了企业公民的职责。一方面我们在企业社会责任方面所做的努力得到了社会的认可，使我们倍感欣慰；另一方面，我们也深刻意识到在践行社会责任义务的道路上还需要深入思考和实践，履行“回报社会、传承文化、服务生活”的使命依然任重而道远。

这份报告是保利地产的第一份社会责任报告，既记载了我们对过去的回顾，更是寄托了我们对未来的展望。我们将以这份报告为起点，在今后的发展中，把公司的经营管理业务和社会责任工作紧密结合，通过持续稳健的成长为社会经济发展贡献力量，通过构建和谐舒适的产品为客户创造安居的环境，通过人文的关怀为社会公益奉献爱心，通过不断创新的环境设计缔造人与自然的和谐，通过扎实的工作和持续的改进树立优秀企业公民的形象，为实现“中国地产长城”的企业愿景不断奋斗。

立足今天，展望未来，作为一个负责任的央企，我们还应承担更多的社会责任，站在这个全新的平台上，我们需要对自己的社会角色有更清晰，更全面的认识。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。