

**保利房地产（集团）股份有限公司**

**600048**

**2007 年年度报告**

## 目录

一、重要提示 .....	3
二、公司基本情况简介 .....	3
三、主要财务数据和指标 .....	4
四、股本变动及股东情况 .....	5
五、董事、监事和高级管理人员 .....	10
六、公司治理结构 .....	14
七、股东大会情况简介 .....	24
八、董事会报告 .....	24
九、监事会报告 .....	37
十、重要事项 .....	38
十一、财务报告 .....	45
十二、备查文件目录 .....	45

## 一、重要提示

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

## 二、公司基本情况简介

- 1、公司法定中文名称：保利房地产（集团）股份有限公司  
公司法定中文名称缩写：保利地产  
公司英文名称：POLY REAL ESTATE GROUP CO., LTD  
公司英文名称缩写：PRE
- 2、公司法定代表人：李彬海
- 3、公司董事会秘书：岳勇坚  
电话：020-89898833  
传真：020-89898666  
E-mail：stock@polycn.com  
联系地址：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 32 层董秘办公室  
公司证券事务代表：黄海  
电话：020-89898833  
传真：020-89898666  
E-mail：stock@polycn.com  
联系地址：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 32 层董秘办公室
- 4、公司注册地址：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场 29-33 层  
公司办公地址：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 29-33 层  
邮政编码：510308  
公司国际互联网网址：www.polycn.com;www.gzpoly.com  
公司电子信箱：stock@polycn.com
- 5、公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》  
登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：www.sse.com.cn  
公司年度报告备置地点：公司董秘办
- 6、公司 A 股上市交易所：上海证券交易所  
公司 A 股简称：保利地产  
公司 A 股代码：600048
- 7、其他有关资料  
公司首次注册登记日期：1992 年 9 月 14 日  
公司首次注册登记地点：广州市工商行政管理局  
公司法人营业执照注册号：4401011109042  
公司税务登记号码：440102741884392  
公司聘请的境内会计师事务所名称：大信会计师事务所

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

### 三、主要财务数据和指标

#### (一) 本报告期主要财务数据

单位：元 币种：人民币

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

#### (二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	712,803.53
企业合并的合并成本小于合并时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值产生的损益	188,461,039.52
除上述各项之外的其他营业外收支净额	64,921,763.84
其他非经常性损益项目	1,093,832.45
前述非经常性损益应扣除的少数股东损益	-1,305,335.70
合计	253,884,103.64

#### (三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

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

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

## (四) 采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

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

## 四、股本变动及股东情况

## (一) 股本变动情况

## 1、股份变动情况表

单位:股

	本次变动前		本次变动增减 (+, -)					本次变动后	
	数量	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股	300,229,522	54.59	0		300,229,522	0	300,229,522	600,459,044	48.97
3、其他内资持股	99,770,478	18.14	0		99,770,478	-99,770,478	0	99,770,478	8.14
其中:									
境内法人持股	60,770,478	11.05	0		60,770,478	-60,770,478	0	60,770,478	4.96
境内自然人持股	39,000,000	7.09	0		39,000,000	-39,000,000	0	39,000,000	3.18
4、外资持股									
其中:									
境外法人持股									
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	400,000,000	72.73	0		400,000,000	-99,770,478	300,229,522	700,229,522	57.11
二、无限售条件流通股									
1、人民币普通股	150,000,000	27.27	126,171,593		150,000,000	99,770,478	375,942,071	525,942,071	42.89
2、境内上市的外									

资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
无限售条件流通股份合计	150,000,000	27.27	126,171,593		150,000,000	99,770,478	375,942,071	525,942,071	42.89
三、股份总数	550,000,000	100.00	126,171,593		550,000,000	0	676,171,593	1,226,171,593	100.00

股份变动的批准情况

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

股份变动的过户情况

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

2、限售股份变动情况表

单位：股

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

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

## 限售原因说明

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

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

## 3、证券发行与上市情况

## (1) 前三年历次证券发行情况

单位:股 币种:人民币

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

## (2) 公司股份总数及结构的变动情况

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

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

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

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

## (3) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

## (二) 股东情况

## 1、股东数量和持股情况

单位:股

报告期末股东总数	33,686				
前十名股东持股情况					
股东名称(全称)	股东性质	比例 (%)	年末持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
保利南方集团有限公司	国有法人	48.97	600,459,044	600,459,044	0
广东华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	8.86	108,685,817	60,770,478	质押 800,000
张克强	境内自然人	2.5	30,616,251	18,000,000	质押 5,000,000
中国工商银行—南方绩优成长股票型证券投资基金	其他	1.79	21,987,652	0	0
中国工商银行—广发策略优选混合型证券投资基金	其他	1.55	19,066,943	0	0
中国工商银行—广发聚丰股票型证券投资基金	其他	1.45	17,752,729	0	0
中国工商银行—广发稳健增长证券投资基金	其他	1.31	16,039,343	0	0
中国工商银行—汇添富成长焦点股票型证券投资基金	其他	1.05	12,843,751	0	0
中国工商银行—汇添富均衡增长股票型证券投资基金	其他	0.88	10,779,998	0	0
交通银行—易方达 50 指数证券投资基金	其他	0.76	9,309,888	0	0

单位:股

前十名无限售条件股东持股情况		
股东名称	期末持有无限售条件股份的数量	股份种类
广东华美国际投资集团有限公司	47,915,339	人民币普通股
中国工商银行—南方绩优成长股票型证券投资基金	21,987,652	人民币普通股
中国工商银行—广发策略优选混合型证券投资基金	19,066,943	人民币普通股
中国工商银行—广发聚丰股票型证券投资基金	17,752,729	人民币普通股
中国工商银行—广发稳健增长证券投资基金	16,039,343	人民币普通股
中国工商银行—汇添富成长焦点股票型证券投资基金	12,843,751	人民币普通股
张克强	12,616,251	人民币普通股
中国工商银行—汇添富均衡增长股票型证券投资基金	10,779,998	人民币普通股
交通银行—易方达 50 指数证券投资基金	9,309,888	人民币普通股
中国建设银行—银华核心价值优选股票型证券投资基金	9,190,724	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	本公司第三大股东张克强持有本公司第二大股东广东华美 90%的股权；中国工商银行—广发策略优选混合型证券投资基金、中国工商银行—广发聚丰股票型证券投资基金、中国工商银行—广发稳健增长证券投资基金同为广发基金管理有限公司管理的基金；中国工商银行—汇添富成长焦点股票型证券投资基金和中国工商银行—汇添富均衡增长股票型证券投资基金同为汇添富基金管理有限公司管理的基金；未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其它股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。	

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

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

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

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

## 2、控股股东及实际控制人简介

### (1) 法人控股股东情况

控股股东名称:保利南方集团有限公司

法人代表:张振高

注册资本:1.005亿元

成立日期:1992年7月9日

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

### (2) 法人实际控制人情况

实际控制人名称:中国保利集团公司

法人代表:陈洪生

注册资本:15亿元

成立日期:1993年2月9日

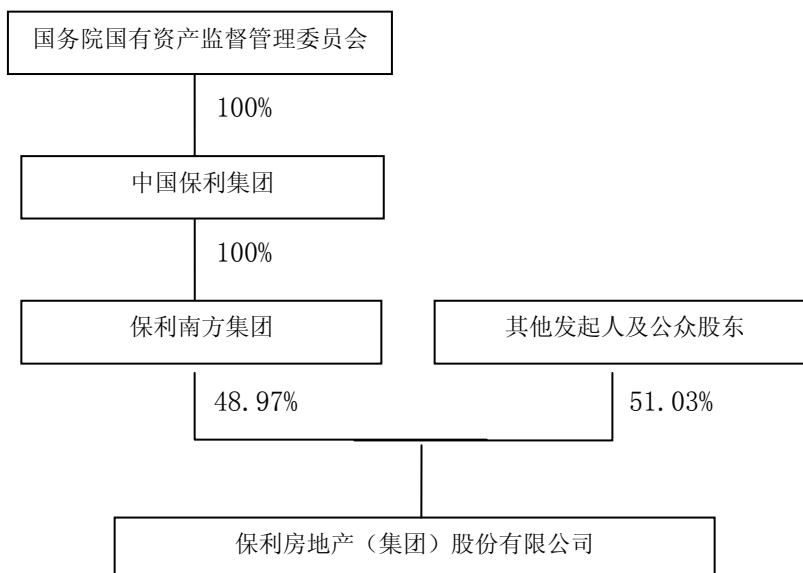
主要经营业务或管理活动:贸易、地产、文化艺术、酒店管理等业务

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

### (3) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

### (4) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



### 3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 五、董事、监事和高级管理人员

### (一)董事、监事、高级管理人员情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	股份增减数	变动原因	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	58	2006年2月27日	2009年2月27日	2,360,000	4,840,000	2,480,000	注1、注2	186	否
王小朝	董事	男	54	2007年10月29日	2009年2月27日	1,560,000	3,120,000	1,560,000	注1	—	是
张振高	董事	男	45	2006年2月27日	2009年2月27日	0	0	0		—	是
张玲	董事	男	53	2007年10月29日	2009年2月27日	1,160,000	1,957,852	797,852	注1、注2、注3	—	是
宋广菊	董事兼总经理	女	47	2006年2月27日	2009年2月27日	1,720,000	3,450,000	1,730,000	注1、注2	155	否
张克强	董事	男	47	2006年2月27日	2009年2月27日	18,000,000	30,616,251	12,616,251	注1、注3	—	是
戴逢	独立董事	男	65	2006年2月27日	2009年2月27日	0	0	0		6	否
魏明海	独立董事	男	43	2006年2月27日	2009年2月27日	0	0	0		6	否
秦荣生	独立董事	男	45	2006年2月27日	2009年2月27日	0	0	0		6	否
陈凯	监事会主席	男	53	2006年2月27日	2009年2月27日	1,160,000	2,330,000	1,170,000	注1、注2	118	否
陈宜	监事	女	37	2006年2月27日	2009年2月27日	0	0	0		—	是
黎家河	监事	男	47	2006年2月27日	2009年2月27日	0	11,000	11,000	注1、注2、注4	43	否
朱铭新	副总经理	男	39	2007年10月11日	2009年2月27日	0	0	0		8	否
刘平	副总经理	男	39	2006年2月27日	2009年2月27日	1,120,000	2,386,350	1,266,350	注1、注2	92	否
余英	副总经理	男	45	2007年7月18日	2009年2月27日	0	0	0		23	否
杨小虎	副总经理	男	45	2006年2月27日	2009年2月27日	1,160,000	2,421,600	1,261,600	注1、注2	78	否
陈冬桔	副总经理	女	43	2006年2月27日	2009年2月27日	0	0	0		71	否
王健	副总经理	男	35	2006年8月11日	2009年2月27日	0	0	0		63	否
官集保	技术总监	男	55	2006年2月27日	2009年2月27日	1,120,000	2,241,000	1,121,000	注1、注2	87	否
谭艳	财务总监	女	37	2006年2月27日	2009年2月27日	1,120,000	2,250,000	1,130,000	注1、注2	90	否
岳勇坚	董事会秘书	男	32	2007年9月6日	2009年2月27日	0	0	0		58	否

合计	/	/	/	/	/	30,480,000	55,624,053	25,144,053	/	1090	/
----	---	---	---	---	---	------------	------------	------------	---	------	---

注 1：资本公积金转增股本。

注 2：参与公司公开增发。

注 3：担任公司董事前所持无限售股二级市场买卖。

注 4：符合公司《董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理办法》要求的二级市场买卖。

注 5：公司副总经理余英自 2007 年 7 月起从公司领取报酬；公司董事会秘书岳勇坚 2007 年 1 月—8 月和 2007 年 9 月—12 月，分别按其原职财务管理中心经理和现职董事会秘书从公司领取报酬；公司副总经理朱铭新自 2007 年 11 月起从公司领取报酬。

董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(10) 陈凯, 本公司监事会主席, 历任上海保利房地产开发有限公司总经理。

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

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

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

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

(15) 余英, 本公司副总经理, 兼任上海建霖董事。

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

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

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

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

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

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

(二)在股东单位任职情况

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

在其他单位任职情况：

见董事、监事、高级管理人员的最近 5 年的主要工作经历。

(三)董事、监事、高级管理人员报酬情况

1、董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序：

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

2、董事、监事、高级管理人员报酬确定依据：

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

3、不在公司领取报酬津贴的董事监事情况

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

4、在公司领取薪酬的董事、监事、高级管理人员的报酬情况：

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

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

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

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

#### (四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

报告期内被选举或离任的董事、监事、高级管理人员姓名及离任原因

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

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

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

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

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

报告期内，公司其他董事、监事、高级管理人员任职未发生变化。

#### (五) 公司员工情况

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

员工的结构如下：

##### 1、专业构成情况

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

##### 2、教育程度情况

教育类别	人数
研究生以上	256
本科	820
大专及其他	2,863

## 六、公司治理结构

### (一) 公司治理的情况

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

在差异。公司治理的主要方面如下：

1、关于股东与股东大会

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

2、关于董事与董事会

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

3、关于监事与监事会

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

4、关于信息披露与透明度

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

5、关于上市公司治理专项活动情况

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

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

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

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

(二) 独立董事履行职责情况

1、独立董事参加董事会的出席情况

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

注：含传真表决方式召开的董事会。

## 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

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

### (三)公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

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

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

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

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

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

### (四)公司内部控制制度的建立健全情况

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

#### (1) 法人治理方面

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

#### (2) 经营管理方面

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

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

### （3）财务管理方面

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

### （4）信息披露方面

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

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

## （五）公司披露董事会对公司内部控制的自我评估报告和审计机构的核实评价意见

公司建立了内部控制制度。

公司设立了名为财务管理中心审计部的内部控制检查监督部门。

公司内部控制检查监督部门有定期向董事会提交内控检查监督工作报告。

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

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

## 第一部分 内部控制体系

### 一、控制环境

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

#### （一）公司的发展战略和经营理念

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

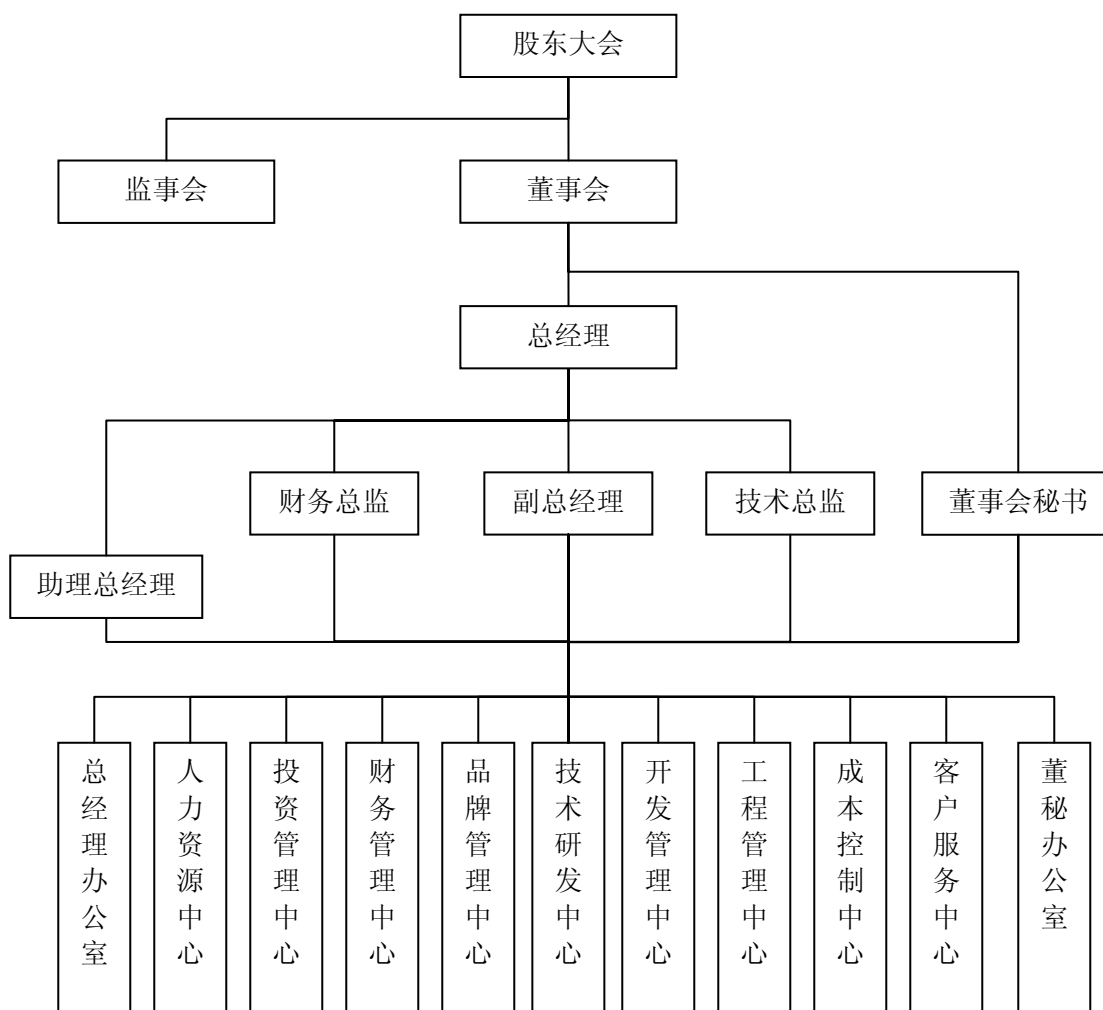
公司的经营理念：公司以“务实、创新、规范、卓越”为企业宗旨，始终坚持以经济效益为中心，以房地产为主业，立足市场、务实创新、规范经营、追求卓越，形成有特色的产品和服务，全面实施品牌战略，实现公司可持续发展，为员工创造机会，为客户创造价值，为社会创造财富，实现股东利益的最大化。

#### （二）公司的价值观念

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

### （三）组织结构及职权与责任的分配

#### 1、公司的组织结构



#### 2、职权与责任的分配

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

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

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

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

#### （四）治理层的参与

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

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

#### （五）人力资源政策及员工的胜任能力

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

## 二、风险评估

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

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

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

## 三、信息系统与沟通

### （一）财务会计信息系统

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

#### 1、财务会计制度建设

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

#### 2、机构设置和主要会计处理程序

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

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

## （二）管理层的沟通

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

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

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

目前公司管理层的沟通是充分的，有效的。

## （三）主要业务部门的运作

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

### 1、投资管理中心

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

### 2、开发管理中心

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

### 3、技术研发中心

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

### 4、工程管理中心

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

### 5、成本控制中心

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

### 6、品牌管理中心

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

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

## 四、控制活动

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

### （一）交易授权

公司在交易授权上区分交易的不同性质采用了不同的授权审批方式。

#### 1、特别授权

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

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

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

## 2、一般授权

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

### （二）职责划分

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

#### 1、付款申请

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

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

#### 2、审批

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

#### 3、款项支付

领款单位在规定时间内凭税务发票和审批后的《付款审批表》到财务管理中心领款。

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

### （三）凭证和记录控制

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

### （四）资产接触与记录使用

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

## 五、对控制的监督

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

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

## 第二部分 内部控制自我评估意见

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

保利房地产（集团）股份有限公司  
董事会  
2008 年 2 月 1 日

## 审计机构的核实评价意见

### 内部控制鉴证报告

大信京核字（2008）第 0018 号

保利房地产（集团）股份有限公司全体股东：

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

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

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

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

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

大信会计师事务所有限公司

中国注册会计师 陈星辉

中国·北京

中国注册会计师 祁涛

2008 年 2 月 1 日

## 七、股东大会情况简介

### （一）年度股东大会情况

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

### （二）临时股东大会情况

#### 1、第 1 次临时股东大会情况：

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

#### 2、第 2 次临时股东大会情况：

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

#### 3、第 3 次临时股东大会情况：

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

## 八、董事会报告

### （一）管理层讨论与分析

#### 一、报告期经营情况回顾

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

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

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

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

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

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

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

#### 二、市场环境分析

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

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

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

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

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

### 三、公司优劣势及风险分析

#### （一）公司的主要优势

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

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

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

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

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

#### （二）公司的主要劣势

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

#### （三）面临的主要风险

1、宏观调控的风险。如市场环境分析所述。

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

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

四、财务状况分析

(一) 主要财务状况、经营成果指标比较情况

单位：万元 币种：人民币

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

单位：万元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
营业收入	811,523.49	403,121.22	408,402.27	101.31	房产销售结转、其他收入均有较大增加
营业成本	499,109.91	258,713.10	240,396.81	92.92	因收入结转增加, 相应成本增加
营业税金及附加	83,949.26	31,545.19	52,404.07	166.12	本年收入增加以及预提土地增值税所致
销售费用	25,559.55	16,830.24	8,729.31	51.87	在售楼盘数量增加
管理费用	20,820.61	10,439.42	10,381.19	99.44	业务规模扩大以及本年新增项目公司所致
营业外收入	35,575.20	143.97	35,431.23	24,610.15	非同一控制下企业合并的合并成本小于合并时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值产生的营业外收入较大, 另取得了北京政泉项目对方单位补偿收入 1 亿元。
所得税费用	77,482.00	31,651.88	45,830.12	144.79	利润总额增长
净利润	148,908.80	67,145.57	81,763.23	121.77	利润总额增长

(二) 现金流量比较情况:

单位:万元 币种:人民币

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

(三) 主要供应商、客户情况

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

(四) 主要控股公司的经营情况及业绩

单位:万元 币种:人民币

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

(五) 总体财务状况分析

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

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

五、公司 2007 年度房地产项目汇总表

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

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

注：加“\*”为 2007 年公司新拓展项目

## 六、2008 年经营计划

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

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

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

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

## (二) 公司主营业务及其经营状况

### 1、主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

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

### 2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

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

### 3、房地产业务分地区情况表

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

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

(三) 公司投资情况

报告期内，公司完成房地产直接投资 229 亿元，比上年增加 122%。

1、 募集资金使用情况

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

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

承诺项目使用情况

单位：万元 币种：人民币

承诺项目名称	拟投入金额	是否变更项目	实际投入金额	预计收益	产生收益情况	是否符合计划进度	是否符合预计收益
广州金沙州住宅项目	45,000.00	否	45,000.00	12,987	0	是	
广州科学城 P2P3 项目	90,000.00	否	80,425.83	22,722	0	是	
广州琶州 PZB1501 项目	60,000.00	否	47,395.15		0	是	
佛山南海 87/90 项目	60,000.00	否	60,000.00	23,776	0	是	
北京小营居住项目	25,000.00	否	25,000.00	5,593	0	是	
上海嘉定菊园项目	80,000.00	否	71,600.00	25,421	0	是	
武汉保利野芷湖项目	80,000.00	否	80,000.00	29,888	0	是	
沈阳丁香湖项目	30,000.00	否	30,000.00	18,205	0	是	
重庆香槟花园二期	30,000.00	否	30,000.00	9,914	0	是	
补充流动资金	181,469.38	否	181,469.38				
合计		/				/	/

由于房地产项目开发周期较长，各募投项目尚未进入交楼阶段，因此截至报告期，公司会计报表中未能反映募投项目对应的收入和利润。但各募投项目均按照预定计划逐步实施开发建设，目前大部分项目已取得了良好的销售业绩。截至报告期，销售情况如下：南海保利花园项目实现认购 50,477 万元，已签约 40,841 万元，实际收到售房款 17,870 万元；北京保利香槟花园项目实现认购 55,615 万元，已签约 40,276 万元，实际收到售房款 17,944 万元；上海海上五月花项目实现认购 40,608 万元，已签约 39,674 万元，实际收到售房款 28,311 万元；武汉保利心语花园项目实现认购 38,193 万元，已签约 38,193 万元，实际收到售房款 16,981 万元；沈阳上林湾项目实现认购 17,627 万元，已签约 16,144 万元，实际收到售房款 10,407 万元；重庆保利香槟花园二期实现认购 56,092 万元，已签约 56,092

万元，实际收到售房款 53,433 万元。

## (2) 首次公开发行股票募集资金使用情况

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

## 2、非募集资金项目情况

### (1) 权益投资

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

### (2) 其他重大项目投资情况（单位：万元）

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

### （三）公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

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

#### （1）会计政策变更

公司于 2007 年 1 月 1 日起执行新《企业会计准则》（以下简称“新会计准则”），由此引起的会计政策变更，按规定分别作以下处理：

##### A. 采用追溯调整法的交易和事项

按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》、《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号—新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》等相关规定，公司前期已披露的股东权益差异调节表及 2007 年季报、半年报披露的资产负债表对 2007 年年初数的调整如下：

a) 公司 2007 年 1 月 1 日起以公允价值计量交易性金融资产，公允价值与账面价值的差额 315,092.90 元调增年初未分配利润。

b) 公司 2007 年 1 月 1 日将尚未摊销完毕的同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额 10,633,190.60 元全部冲销，并调减年初未分配利润。

c) 公司 2007 年 1 月 1 日起对所得税的核算不再采用应付税款法，改为采用资产负债表债务法，确认年初递延所得税资产 14,928,604.17 元，递延所得税负债 103,980.66 元，相应增加年初未分配利润 14,262,266.03 元，少数股东权益 562,357.48 元。

上述已披露的调整共调增年初未分配利润 3,944,168.33 元，调增年初少数股东权益 562,357.48 元。

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

##### a) 追加调整非同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额。

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

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

b)追加调整权益法核算的子公司长期股权投资历年损益调整。

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

c)追加调整期初未实现内部销售产生的递延所得税资产。

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

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

#### B. 采用未来适用法的交易和事项

2007 年 1 月 1 日前公司对能够实施控制的子公司采用权益法核算，2007 年 1 月 1 日起按照新会计准则的规定，公司对能够实施控制的子公司采用成本法核算并在母公司报表中按成本法列示，在编制合并财务报表时再按权益法进行调整。该变更对合并财务报表无影响。

#### (2) 会计估计变更

2007 年 1 月 1 日前公司对一般的应收款项按账龄一年以内 5%，一年以上二年以内 20%，二年以上三年以内 30%，三年以上 50%的比例计提坏账准备，有特殊情况的应收款项计提特别坏账准备。2007 年 1 月 1 日起公司对一般的应收款项统一按 5%的比例计提坏账准备，有特殊情况的应收款项计提特别坏账准备。该变更使公司 2007 年度净利润增加 2706.43 万元，对未来期间的的影响金额视届时应收款项的余额和具体情况而定，暂时难以预计。

#### (四) 主要会计政策选择的说明及重要会计估计的解释

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

##### (一) 关于投资性房地产的计量模式

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

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

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

##### (二) 关于坏账准备计提比例

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

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

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

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

#### (五) 董事会日常工作情况

##### 1、董事会会议情况及决议内容

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

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

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

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

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

(6) 公司于 2007 年 6 月 27 日召开 2007 年第 4 次临时董事会董事会会议，审议通过了《关于修订〈信息披露管理制度〉的议案》、《关于制定〈董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理办法〉的议案》。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2、董事会对股东大会决议的执行情况

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

## 3、董事会下设的审计委员会的履职情况汇总报告

### 审计委员会关于大信会计师事务所对公司 2007 年度审计工作的总结报告

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

#### 一、审计前的准备工作

##### (一) 审计计划的确定

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

##### (二) 未审财务报表的审阅

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

#### 二、审计过程

2008 年 1 月 4 日开始，大信会计师事务所派出 6 个审计小组对公司本级和各子公司全面开展审计。1 月 18-25 日，公司为三位独立董事单独安排了一次与年审注册会计师的见面会，沟通审计过程中了解到的相关重要事项及其会计处理方法。

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

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

#### 三、审计报告初稿的审阅

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

至此，公司 2007 年度审计工作圆满结束。

保利房地产（集团）股份有限公司

董事会审计委员会

二〇〇八年一月三十一日

#### 4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

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

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

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

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

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

#### (六) 利润分配或资本公积金转增预案

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

### 九、监事会报告

#### (一) 监事会的工作情况

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

#### (二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

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

#### (三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

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

#### (四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司募集资金实际投入项目和《增发招股说明书》中披露的一致。

(五) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

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

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本年度公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(三) 报告期内公司重大关联交易事项

1、关联债权债务往来

单位：万元 币种：人民币

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

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

(四) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(五) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(六) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

(七) 担保情况

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计	0

报告期末担保余额合计	0
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	4,784,219,200.00
报告期末对子公司担保余额合计	7,106,979,200.00
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额	7,106,979,200.00
担保总额占公司净资产的比例	59.60
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额	
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额	7,106,979,200.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额	1,144,357,124.97
上述三项担保金额合计	7,106,979,200.00

注：公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，报告期内银行按揭担保发生额为 208,447.78 万元，截止至 2007 年 12 月 31 日累计银行按揭担保余额为 362,671.78 万元。

(八) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(九) 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

(十) 土地出让及合作开发合同

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

(十一)重大借款合同

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

(十二)承诺事项履行情况

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

### (十三)聘任、解聘会计师事务所情况

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

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

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

### (十五)其它重大事项及其影响和解决方案的分析说明

#### 1、证券投资情况

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

#### 2、其他重大事项的说明

2007年7月26日，公司公开增发股票的申请获中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]202号文核准。公司于2007年7月27日刊登增发招股意向书，发行价格为55.48元/股。经上海证券交易所同意，本次公开增发共计126,171,593股A股股票于2007年8月9日上市。截止至2007年8月7日，公司已收到扣除发行费用后的实际募集资金净额6,814,693,808.55元。具体情况详见公司增发A股上市公告书（刊登于2007年8月8日的中国证券报、上海证券报和证券时报）。

### (十六)信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期
2007年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》第C001版、《上海证券报》第24版、《证券时报》第C1版	2007年1月13日
关于《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》影响事宜的公告	《中国证券报》第C001版、《上海证券报》第D46版、《证券时报》第A12版	2007年1月19日
关于股票异常波动的公告	《中国证券报》第C004版、《上海证券报》第A8版、《证券时报》第C9版	2007年1月22日
2006年度业绩预增公告	《中国证券报》第B08版、《上海证券报》第D24版、《证券时报》第B8版	2007年1月30日
2006年度报告摘要	《中国证券报》第C017版、《上海证券报》第D11版、《证券时报》第C20版	2007年2月13日
第二届董事会第五次会议决议公告暨召开2006年度股东大会通知	《中国证券报》第C017版、《上海证券报》第D11版、《证券时报》第C20版	2007年2月13日
第二届监事会第五次会议决议公告	《中国证券报》第C018版、《上海证券报》第D11版、《证券时报》第C20版	2007年2月13日

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

增发 A 股网上路演公告	《中国证券报》第 A09 版、《上海证券报》第 A8 版、《证券时报》第 A4 版	2007 年 7 月 30 日
关于本公司获得房地产项目的公告（有长春 51%）	《中国证券报》第 A09 版、《上海证券报》第 A8 版、《证券时报》第 A4 版	2007 年 7 月 30 日
增发 A 股网下发行结果及网上中签率公告	《中国证券报》第 A12 版、《上海证券报》第 A8 版、《证券时报》第 A4 版	2007 年 8 月 6 日
增发 A 股网上资金申购发行摇号中签结果公告	《中国证券报》第 A09 版、《上海证券报》第 D8 版、《证券时报》第 A4 版	2007 年 8 月 7 日
关于本公司获得房地产项目的公告（北京）	《中国证券报》第 A09 版、《上海证券报》第 D8 版、《证券时报》第 A4 版	2007 年 8 月 7 日
增发 A 股上市公告书	《中国证券报》第 A13 版、《上海证券报》第 D6 版、《证券时报》第 A4 版	2007 年 8 月 8 日
关于本公司获得房地产项目的公告	《中国证券报》第 B08 版、《上海证券报》第封 8 版、《证券时报》第 C9 版	2007 年 8 月 15 日
2007 年 7 月份销售情况简报	《中国证券报》第 D012 版、《上海证券报》第 D72 版、《证券时报》第 C4 版	2007 年 8 月 17 日
2007 年半年度报告摘要	《中国证券报》第 D004 版、《上海证券报》第 D19 版、《证券时报》第 C45 版	2007 年 8 月 21 日
关于本公司全资子公司获得房地产项目的公告	《中国证券报》第 D004 版、《上海证券报》第 D19 版、《证券时报》第 B8 版	2007 年 8 月 31 日
公开增发网下 A 类申购股票上市流通的提示性公告	《中国证券报》第 D004 版、《上海证券报》第 D6 版、《证券时报》第 C8 版	2007 年 9 月 5 日
第二届董事会第八次会议决议公告	《中国证券报》第 D004 版、《上海证券报》第 A8 版、《证券时报》第 C4 版	2007 年 9 月 10 日
关于本公司获得房地产项目的公告	《中国证券报》第 D004 版、《上海证券报》第 D16 版、《证券时报》第 A4 版	2007 年 9 月 13 日
2007 年 8 月份销售情况简报	《中国证券报》第 D004 版、《上海证券报》第 A14 版、《证券时报》第 A9 版	2007 年 9 月 17 日
关于本公司获得房地产项目的公告	《中国证券报》第 C005 版、《上海证券报》第 24 版、《证券时报》第 C3 版	2007 年 10 月 13 日
关于北京金泉广场项目最新进展情况的公告	《中国证券报》第 C005 版、《上海证券报》第 24 版、《证券时报》第 C3 版	2007 年 10 月 13 日
第二届董事会第九次会议决议公告暨召开 2007 年第三次临时股东大会通知	《中国证券报》第 C005 版、《上海证券报》第 24 版、《证券时报》第 C3 版	2007 年 10 月 13 日
2007 年 9 月份销售情况简报	《中国证券报》第 C005 版、《上海证券报》第 24 版、《证券时报》第 C3 版	2007 年 10 月 13 日
2007 年第三季度报告	《中国证券报》第 D009 版、《上海证券报》第 D14 版、《证券时报》第 C20 版	2007 年 10 月 19 日
2007 年度业绩预增公告	《中国证券报》第 D009 版、《上海证券报》第 D14 版、《证券时报》第 C20 版	2007 年 10 月 19 日
关于召开 2007 年第三次临时股东大会的二次通知	《中国证券报》第 D036 版、《上海证券报》第 D62 版、《证券时报》第 C12 版	2007 年 10 月 24 日
2007 年第三次临时股东大会决议公告	《中国证券报》第 A24 版、《上海证券报》第 D17 版、《证券时报》第 B9 版	2007 年 10 月 30 日
关于公司治理专项活动的整改报告	《中国证券报》第 A16 版、《上海证券报》第 D11 版、《证券时报》第 A4 版	2007 年 11 月 1 日

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

## 十一、财务报告

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

- (一) 审计报告（附后）
- (二) 财务报表（附后）

## 十二、备查文件目录

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

董事长：李彬海

保利房地产（集团）股份有限公司

2008 年 2 月 4 日

(一) 审计报告

## 审计报告

大信京审字[2008]第 0035 号

保利房地产（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的保利房地产（集团）股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2007 年 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表，2007 年度的利润表及合并利润表、股东权益变动表及合并股东权益变动表和现金流量表及合并现金流量表，以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

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

### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2007 年 12 月 31 日的财务状况以及 2007 年度的经营成果和现金流量。

大信会计师事务所有限公司

北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1505

中国注册会计师：陈星辉、祁涛

2008 年 2 月 1 日

## (二) 财务报表

## 合并资产负债表

2007 年 12 月 31 日

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	5.1	4,625,992,464.50	920,469,923.72
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	5.2	1,873,951.20	843,480.00
应收票据			
应收账款	5.3	175,251,336.71	179,452,900.10
预付款项	5.4	6,389,810,524.03	2,908,576,085.87
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利	5.5	3,564.00	29,691,750.00
其他应收款	5.6	1,344,837,446.65	939,350,834.63
买入返售金融资产			
存货	5.7	28,084,365,256.05	11,264,792,237.36
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		40,622,134,543.14	16,243,177,211.68
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	5.8	10,751,229.53	146,050,345.98
投资性房地产	5.9	65,783,305.97	43,886,776.95
固定资产	5.10	141,181,359.48	41,510,972.85
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,040,165.21	152,493.40
开发支出			
商誉	5.11	2,667,154.60	2,631,568.04
长期待摊费用	5.12	11,019,037.05	9,098,393.53
递延所得税资产	5.13	40,087,423.52	21,380,578.52
其他非流动资产			
非流动资产合计		272,529,675.36	264,711,129.27
资产总计		40,894,664,218.50	16,507,888,340.95

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

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：谭艳

## 母公司资产负债表

2007年12月31日

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		524,999,732.24	181,341,137.40
交易性金融资产		1,873,951.20	843,480.00
应收票据			
应收账款	6.1	63,223,117.81	82,558,607.30
预付款项		1,473,831,630.90	568,057,898.69
应收利息			
应收股利		13,503,564.00	44,039,700.00
其他应收款	6.2	10,178,200,595.31	1,714,227,357.97
存货		4,876,486,831.52	2,978,359,057.44
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		17,132,119,422.98	5,569,427,238.80
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	6.3	2,083,928,700.69	783,214,155.01
投资性房地产		62,313,751.17	21,830,469.10
固定资产		12,773,079.23	8,506,996.75
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		595,191.00	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,978,429.55	7,913,718.23
递延所得税资产		4,524,609.00	6,574,728.08
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,166,113,760.64	828,040,067.17
资产总计		19,298,233,183.62	6,397,467,305.97
<b>流动负债：</b>			
短期借款		23,500,000.00	
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		448,885,707.55	61,449,470.67
预收款项		496,875,866.68	814,611,594.50
应付职工薪酬		3,253,545.92	7,324,240.91
应交税费		-19,763,769.32	-21,479,434.30
应付利息			
应付股利			
其他应付款		4,785,425,087.00	981,201,781.45
一年内到期的非流动负债		480,300,000.00	461,100,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		6,218,476,437.83	2,304,207,653.23
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		2,746,000,000.00	876,800,000.00

应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债		2,097,799.16	2,107,557.16
递延所得税负债		2,031,577.20	2,222,963.40
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,750,129,376.36	881,130,520.56
负债合计		8,968,605,814.19	3,185,338,173.79
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,226,171,593.00	550,000,000.00
资本公积		8,009,828,989.95	1,871,306,774.40
减：库存股			
盈余公积		208,477,780.81	176,547,337.94
未分配利润		885,149,005.67	614,275,019.84
所有者权益（或股东权益）合计		10,329,627,369.43	3,212,129,132.18
负债和所有者权益（或股东权益）总计		19,298,233,183.62	6,397,467,305.97

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：谭艳

### 合并利润表

2007 年 1-12 月

单位：元 币种：人民币

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		8,115,234,888.95	4,031,212,238.72
其中：营业收入	5.30	8,115,234,888.95	4,031,212,238.72
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		6,269,880,176.54	3,179,547,823.89
其中：营业成本		4,991,099,124.94	2,587,130,960.18
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	5.31	839,492,587.76	315,451,898.58
销售费用		255,595,503.71	168,302,392.39
管理费用		208,206,124.73	104,394,240.91
财务费用	5.32	-31,933,832.62	-6,874,051.10
资产减值损失	5.33	7,420,668.02	11,142,382.93
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	5.34	1,030,471.20	-111,240.00
投资收益（损失以“-”号填列）	5.35	207,461,475.23	202,478,978.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,053,846,658.84	1,054,032,153.20
加：营业外收入	5.36	355,752,026.02	1,439,707.57
减：营业外支出	5.37	6,508,599.15	5,007,190.51

其中：非流动资产处置损失			10,527.97
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,403,090,085.71	1,050,464,670.26
减：所得税费用	5.38	774,820,005.11	316,518,775.62
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,628,270,080.60	733,945,894.64
归属于母公司所有者的净利润		1,489,088,024.65	671,455,691.34
少数股东损益		139,182,055.95	62,490,203.30
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		1.30	0.66
（二）稀释每股收益		1.30	0.66

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：谭艳

### 母公司利润表

2007 年 1-12 月

单位：元 币种：人民币

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

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

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：谭艳

### 合并现金流量表

2007 年 1-12 月

单位：元 币种：人民币

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		13,966,553,064.35	6,904,599,350.77
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			

收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	5.39	1,435,841,733.70	662,519,699.01
经营活动现金流入小计		15,402,394,798.05	7,567,119,049.78
购买商品、接受劳务支付的现金		22,282,971,430.49	9,298,397,056.42
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		184,324,503.31	99,989,540.71
支付的各项税费		1,552,737,217.98	786,519,496.23
支付其他与经营活动有关的现金	5.40	758,163,681.18	1,404,077,367.68
经营活动现金流出小计		24,778,196,832.96	11,588,983,461.04
经营活动产生的现金流量净额		-9,375,802,034.91	-4,021,864,411.26
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		134,430,000.00	
取得投资收益收到的现金		72,152,595.83	21,550.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,426,864.00	550.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	5.41	54,420,395.94	
投资活动现金流入小计		262,429,855.77	22,100.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		29,193,871.16	17,935,444.27
投资支付的现金		350,508,309.90	188,498,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			9,280,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		379,702,181.06	215,713,444.27
投资活动产生的现金流量净额		-117,272,325.29	-215,691,344.27
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		7,133,999,979.64	2,177,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		134,000,000.00	85,000,000.00
取得借款收到的现金		10,267,650,000.00	4,787,300,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		17,401,649,979.64	6,964,800,000.00
偿还债务支付的现金		3,276,190,800.00	2,207,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		730,037,296.66	239,415,954.95
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		13,674,120.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	5.42	196,824,982.00	74,410,544.68
筹资活动现金流出小计		4,203,053,078.66	2,521,126,499.63
筹资活动产生的现金流量净额		13,198,596,900.98	4,443,673,500.37
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		3,705,522,540.78	206,117,744.84
加：期初现金及现金等价物余额		920,469,923.72	714,352,178.88
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		4,625,992,464.50	920,469,923.72

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：谭艳

## 母公司现金流量表

2007 年 1-12 月

单位:元 币种:人民币

编制单位:保利房地产（集团）股份有限公司

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,365,568,078.20	1,061,131,379.38
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,253,070,146.44	4,825,833,877.51
经营活动现金流入小计		3,618,638,224.64	5,886,965,256.89
购买商品、接受劳务支付的现金		2,832,838,185.50	2,519,025,749.64
支付给职工以及为职工支付的现金		44,404,502.02	27,967,323.46
支付的各项税费		271,631,954.69	310,688,823.18
支付其他与经营活动有关的现金		8,386,262,932.16	4,159,895,595.48
经营活动现金流出小计		11,535,137,574.37	7,017,577,491.76
经营活动产生的现金流量净额		-7,916,499,349.73	-1,130,612,234.87
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		55,200,000.00	21,550.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,398,264.00	550.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		56,598,264.00	22,100.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,396,310.20	2,892,079.00
投资支付的现金		1,212,094,545.68	324,900,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,219,490,855.88	327,792,079.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,162,892,591.88	-327,769,979.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		6,999,999,979.64	2,092,500,000.00
取得借款收到的现金		3,522,500,000.00	678,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		10,522,499,979.64	2,771,000,000.00
偿还债务支付的现金		710,600,000.00	1,044,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		192,024,461.19	129,123,460.94
支付其他与筹资活动有关的现金		196,824,982.00	74,410,544.68
筹资活动现金流出小计		1,099,449,443.19	1,248,134,005.62
筹资活动产生的现金流量净额		9,423,050,536.45	1,522,865,994.38
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		343,658,594.84	64,483,780.51
加:期初现金及现金等价物余额		181,341,137.40	116,857,356.89
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		524,999,732.24	181,341,137.40

公司法定代表人:李彬海

主管会计工作负责人:宋广菊

会计机构负责人:谭艳

### 合并所有者权益变动表

2007年1-12月

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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

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

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	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	400,000,000.00	19,484,819.59		109,931,138.35		420,886,143.53		252,763,351.10	1,203,065,452.57
加:会计政策变更		-133,229.21				-1,383,081.31		371,045.00	-1,145,265.52
前期差错更正									
二、本年初余额	400,000,000.00	19,351,590.38		109,931,138.35		419,503,062.22		253,134,396.10	1,201,920,187.05
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	150,000,000.00	1,867,720,834.57		66,616,199.59		604,839,491.75		127,275,319.65	2,816,451,845.56
(一)净利润						671,455,691.34		62,490,203.30	733,945,894.64
(二)直接计入所有者权益的利得和损失		-839,165.43						64,785,116.35	63,945,950.92
1.可供出售金融资产公允价值变动净额									
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4.其他		-839,165.43						64,785,116.35	63,945,950.92
上述(一)和(二)小计		-839,165.43				671,455,691.34		127,275,319.65	797,891,845.56
(三)所有者投入和减少资本	150,000,000.00	1,868,560,000.00							2,018,560,000.00
1.所有者投入	150,000,000.00	1,868,560,000.00							2,018,560,000.00

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

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：谭艳

## 母公司所有者权益变动表

2007 年 1-12 月

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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

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

单位：元 币种：人民币

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

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

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：谭艳