

保利房地产（集团）股份有限公司

2007 年度报告摘要

§1 重要提示

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

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

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 大信会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

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

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	岳勇坚	黄海
联系地址	广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 32 层董秘办公室	广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 32 层董秘办公室
电话	020-89898833	020-89898833
传真	020-89898666	020-89898666
电子信箱	stock@polycn.com	stock@polycn.com

§3 会计数据和业务数据摘要：

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2007 年	2006 年	本年比上年增减 (%)	2005 年
营业收入	8,115,234,888.95	4,031,212,238.72	101.31	2,364,537,436.35
利润总额	2,403,090,085.71	1,050,464,670.26	128.76	642,539,234.08
归属于上市公司股东的净利润	1,489,088,024.65	671,455,691.34	121.77	400,327,311.99
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	83.08	401,123,306.73
经营活动产生的现金流量净额	-9,375,802,034.91	-4,021,864,411.26	-133.12	-836,851,826.86

	2007 年末	2006 年末	本年末比上年末 增减(%)	2005 年末
总资产	40,894,664,218.50	16,507,888,340.95	147.73	8,014,467,488.95
所有者权益（或股东权益）	11,925,244,150.07	3,637,962,316.87	227.80	948,785,790.96

3.2 主要财务指标

单位:元

主要财务指标	2007 年	2006 年	本年比上年增减(%)	2005 年
基本每股收益	1.30	0.66	96.97	1.00
稀释每股收益	1.30	0.66	96.97	1.00
扣除非经常性损益后的基本每股收益	1.08	0.67	61.19	1.00
全面摊薄净资产收益率	12.49	18.46	减少 5.97 个百分点	42.19
加权平均净资产收益率	22.42	31.59	减少 9.17 个百分点	51.46
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	10.36	18.55	减少 8.19 个百分点	42.28
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	18.59	31.74	减少 13.15 个百分点	51.56
每股经营活动产生的现金流量净额	-7.65	-7.31	-4.65	-2.09
	2007 年末	2006 年末	本年末比上年末增减(%)	2005 年末
归属于上市公司股东的每股净资产	9.73	6.61	47.20	2.37

非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	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

采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

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

3.3 境内外会计准则差异

□适用 √不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

单位:股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股	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

限售股份变动情况表

√ 适用 □ 不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
保利南方集团有限公司	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。

4.2 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

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。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

(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

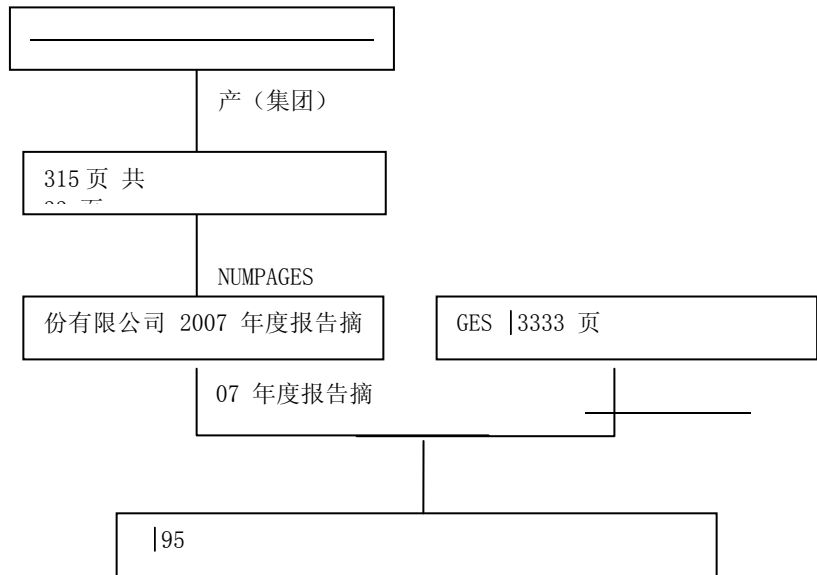
法人代表：陈洪生

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

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

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

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

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

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）。

§ 6 董事会报告

6.1 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 次上调贷款利率至年末的 7.47%，四季度又紧急控制信贷发放规模，提高第二套房首付比例和贷款利息。2007 年 12 月中央经济工作会议提出了“稳健的财政政策与从紧的货币政策”。同时，国家加大了保障性住房的供应，部分城市还在年内增加了建设用地的供应量。“银根”的紧缩加大了开发企业获取资金的难度；土地、住房政策的调整加剧了市场的竞争。

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

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

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

三、公司优劣势及风险分析

（一）公司的主要优势

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

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

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

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

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

（二）公司的主要劣势

房地产业必将随着市场的变化而不断面临洗牌和集中度的增加，公司将面对越来越激烈的竞争。在竞争中，公司必须坚持以发展为主题，坚持适度规模，提高管理水平，提高产品素质，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	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

款					
一年内到期的非流动负债	250,136.00	61,606.00	188,530.00	306.03	一年内到期的长期借款增加
长期借款	903,815.00	362,190.00	541,625.00	149.54	新增贷款以长期借款为主
递延所得税负债	10,863.85	222.3	10,641.55	4,787.02	收购的公司计税价值与公允价值之间的差异计提递延所得税负债所致
股本	122,617.16	55,000.00	67,617.16	122.94	资本公积转增股本、增发新股
资本公积	802,559.46	188,707.24	613,852.22	325.29	资本公积转增股本、增发新股

单位：万元 币种：人民币

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

(二) 现金流量比较情况:

单位:万元 币种:人民币

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

(三) 主要供应商、客户情况

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

(四) 主要控股公司的经营情况及业绩

单位:万元 币种:人民币

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

（五）总体财务状况分析

报告期内，公司继续加大在建项目的开发和土地储备投资，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（见年报全文）

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，提高产品品质，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。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
行业						
房地产	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

6.3 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）	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

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

6.4 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。

变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

6.5 非募集资金项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

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。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

☐ 适用 ☒ 不适用

§7 重要事项**7.1 收购资产**

□适用 √不适用

7.2 出售资产

□适用 √不适用

7.3 重大担保

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

公司对外担保情况（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。

7.4 重大关联交易**7.4.1 与日常经营相关的关联交易**

□适用 √不适用

7.4.2 关联债权债务往来

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

关联方	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	控股股东	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。

7.4.3 2007 年资金被占用情况及清欠进展情况

☐适用 ☒不适用

截止 2007 年末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案

☐适用 ☒不适用

7.5 委托理财情况

☐适用 ☒不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

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。

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

☐适用 ☒不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

☐适用 ☒不适用

7.8 其它重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

☒适用 ☐不适用证券投资情况

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

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

☐适用 ☒不适用

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

☐适用 ☒不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

☐适用 ☒不适用

7.9 公司董事会对公司内部控制出具了自我评估报告，审计机构出具了评价意见，详见公司 2007 年年度报告全文。

§ 8 监事会报告

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

§ 9 财务报告

9.1 审计意见

财务报告	☐ 未经审计 ☒ 审计
审计意见	☒ 标准无保留意见 ☐ 非标意见
审计意见全文	
审计报告 大信京审字[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 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 2008 年 2 月 1 日	

9.2 财务报表

合并资产负债表

2007 年 12 月 31 日

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	5.1	4,625,992,464.50	920,469,923.72
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	5.2	1,873,951.20	843,480.00
应收票据			
应收账款	5.3	175,251,336.71	179,452,900.10
预付款项	5.4	6,389,810,524.03	2,908,576,085.87
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利	5.5	3,564.00	29,691,750.00
其他应收款	5.6	1,344,837,446.65	939,350,834.63
买入返售金融资产			
存货	5.7	28,084,365,256.05	11,264,792,237.36
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		40,622,134,543.14	16,243,177,211.68
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	5.8	10,751,229.53	146,050,345.98
投资性房地产	5.9	65,783,305.97	43,886,776.95
固定资产	5.10	141,181,359.48	41,510,972.85
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,040,165.21	152,493.40
开发支出			
商誉	5.11	2,667,154.60	2,631,568.04
长期待摊费用	5.12	11,019,037.05	9,098,393.53
递延所得税资产	5.13	40,087,423.52	21,380,578.52
其他非流动资产			
非流动资产合计		272,529,675.36	264,711,129.27
资产总计		40,894,664,218.50	16,507,888,340.95
流动负债：			
短期借款	5.15	618,109,200.00	655,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			

拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	5. 16	1, 113, 131, 987. 52	217, 897, 681. 36
预收款项	5. 17	10, 939, 855, 351. 73	4, 922, 380, 424. 73
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	5. 18	10, 712, 411. 54	20, 859, 941. 77
应交税费	5. 19	-233, 007, 448. 13	-36, 899, 581. 20
应付利息			
应付股利	5. 20		2, 973, 722. 01
其他应付款	5. 21	3, 960, 039, 540. 86	2, 465, 013, 599. 10
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	5. 22	2, 501, 360, 000. 00	616, 060, 000. 00
其他流动负债			
流动负债合计		18, 910, 201, 043. 52	8, 863, 285, 787. 77
非流动负债：			
长期借款	5. 23	9, 038, 150, 000. 00	3, 621, 900, 000. 00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债	5. 24	3, 205, 405. 16	2, 107, 557. 16
递延所得税负债	5. 25	108, 638, 515. 81	2, 222, 963. 40
其他非流动负债			
非流动负债合计		9, 149, 993, 920. 97	3, 626, 230, 520. 56
负债合计		28, 060, 194, 964. 49	12, 489, 516, 308. 33
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	5. 26	1, 226, 171, 593. 00	550, 000, 000. 00
资本公积	5. 27	8, 025, 594, 640. 50	1, 887, 072, 424. 95
减：库存股			
盈余公积	5. 28	208, 477, 780. 81	176, 547, 337. 94
一般风险准备			
未分配利润	5. 29	2, 465, 000, 135. 76	1, 024, 342, 553. 98
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		11, 925, 244, 150. 07	3, 637, 962, 316. 87
少数股东权益		909, 225, 103. 94	380, 409, 715. 75
所有者权益合计		12, 834, 469, 254. 01	4, 018, 372, 032. 62
负债和所有者权益总计		40, 894, 664, 218. 50	16, 507, 888, 340. 95

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：谭艳

母公司资产负债表

2007 年 12 月 31 日

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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

一年内到期的非流动负债		480,300,000.00	461,100,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		6,218,476,437.83	2,304,207,653.23
非流动负债：			
长期借款		2,746,000,000.00	876,800,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债		2,097,799.16	2,107,557.16
递延所得税负债		2,031,577.20	2,222,963.40
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,750,129,376.36	881,130,520.56
负债合计		8,968,605,814.19	3,185,338,173.79
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,226,171,593.00	550,000,000.00
资本公积		8,009,828,989.95	1,871,306,774.40
减：库存股			
盈余公积		208,477,780.81	176,547,337.94
未分配利润		885,149,005.67	614,275,019.84
所有者权益（或股东权益）合计		10,329,627,369.43	3,212,129,132.18
负债和所有者权益（或股东权益）总计		19,298,233,183.62	6,397,467,305.97

公司法定代表人:李彬海

主管会计工作负责人:宋广菊

会计机构负责人:谭艳

合并利润表

2007 年 1-12 月 单位：元 币种：人民币

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		8,115,234,888.95	4,031,212,238.72
其中：营业收入	5.30	8,115,234,888.95	4,031,212,238.72
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		6,269,880,176.54	3,179,547,823.89
其中：营业成本		4,991,099,124.94	2,587,130,960.18
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	5.31	839,492,587.76	315,451,898.58
销售费用		255,595,503.71	168,302,392.39
管理费用		208,206,124.73	104,394,240.91
财务费用	5.32	-31,933,832.62	-6,874,051.10
资产减值损失	5.33	7,420,668.02	11,142,382.93
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	5.34	1,030,471.20	-111,240.00
投资收益（损失以“-”号填列）	5.35	207,461,475.23	202,478,978.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,053,846,658.84	1,054,032,153.20
加：营业外收入	5.36	355,752,026.02	1,439,707.57
减：营业外支出	5.37	6,508,599.15	5,007,190.51
其中：非流动资产处置损失			10,527.97
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,403,090,085.71	1,050,464,670.26
减：所得税费用	5.38	774,820,005.11	316,518,775.62
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,628,270,080.60	733,945,894.64
归属于母公司所有者的净利润		1,489,088,024.65	671,455,691.34
少数股东损益		139,182,055.95	62,490,203.30
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		1.30	0.66
（二）稀释每股收益		1.30	0.66

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：谭艳

母公司利润表
2007 年 1-12 月 单位：元 币种：人民币

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

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

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：谭艳

合并现金流量表

2007 年 1-12 月

单位:元 币种:人民币

编制单位: 保利房地产（集团）股份有限公司

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		13,966,553,064.35	6,904,599,350.77
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	5.39	1,435,841,733.70	662,519,699.01
经营活动现金流入小计		15,402,394,798.05	7,567,119,049.78
购买商品、接受劳务支付的现金		22,282,971,430.49	9,298,397,056.42
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		184,324,503.31	99,989,540.71
支付的各项税费		1,552,737,217.98	786,519,496.23
支付其他与经营活动有关的现金	5.40	758,163,681.18	1,404,077,367.68
经营活动现金流出小计		24,778,196,832.96	11,588,983,461.04
经营活动产生的现金流量净额		-9,375,802,034.91	-4,021,864,411.26
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		134,430,000.00	
取得投资收益收到的现金		72,152,595.83	21,550.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,426,864.00	550.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	5.41	54,420,395.94	
投资活动现金流入小计		262,429,855.77	22,100.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		29,193,871.16	17,935,444.27
投资支付的现金		350,508,309.90	188,498,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			9,280,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		379,702,181.06	215,713,444.27
投资活动产生的现金流量净额		-117,272,325.29	-215,691,344.27
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		7,133,999,979.64	2,177,500,000.00

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		134,000,000.00	85,000,000.00
取得借款收到的现金		10,267,650,000.00	4,787,300,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		17,401,649,979.64	6,964,800,000.00
偿还债务支付的现金		3,276,190,800.00	2,207,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		730,037,296.66	239,415,954.95
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		13,674,120.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	5.42	196,824,982.00	74,410,544.68
筹资活动现金流出小计		4,203,053,078.66	2,521,126,499.63
筹资活动产生的现金流量净额		13,198,596,900.98	4,443,673,500.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		3,705,522,540.78	206,117,744.84
加：期初现金及现金等价物余额		920,469,923.72	714,352,178.88
六、期末现金及现金等价物余额		4,625,992,464.50	920,469,923.72

公司法定代表人:李彬海 主管会计工作负责人:宋广菊 会计机构负责人:谭艳

母公司现金流量表

2007 年 1-12 月

单位:元 币种:人民币

编制单位:保利房地产（集团）股份有限公司

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

公司法定代表人:李彬海

主管会计工作负责人:宋广菊

会计机构负责人:谭艳

合并所有者权益变动表
2007 年 1-12 月

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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

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

单位:元 币种:人民币

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

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

公司法定代表人:李彬海

主管会计工作负责人:宋广菊

会计机构负责人:谭艳

母公司所有者权益变动表

2007 年 1-12 月

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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

本)						
2. 盈余公积转增资本（或股本）						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本期期末余额	1, 226, 171, 593. 00	8, 009, 828, 989. 95		208, 477, 780. 81	885, 149, 005. 67	10, 329, 627, 369. 43

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额					
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	400, 000, 000. 00	20, 296, 525. 21		109, 931, 138. 35	426, 329, 970. 53	956, 557, 634. 09
加：会计政策变更		-17, 549, 750. 81			-27, 898, 694. 40	-45, 448, 445. 21
前期差错更正						
二、本年初余额	400, 000, 000. 00	2, 746, 774. 40		109, 931, 138. 35	398, 431, 276. 13	911, 109, 188. 88
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）	150, 000, 000. 00	1, 868, 560, 000. 00		66, 616, 199. 59	215, 843, 743. 71	2, 301, 019, 943. 30
（一）净利润					282, 459, 943. 30	282, 459, 943. 30
（二）直接计入所有者权益的利得和损失						
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述（一）和（二）小计					282, 459, 943. 30	282, 459, 943. 30
（三）所有者投入和减少资本	150, 000, 000. 00	1, 868, 560, 000. 00				2, 018, 560, 000. 00
1. 所有者投入资本	150, 000, 000. 00	1, 868, 560, 000. 00				2, 018, 560, 000. 00

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

公司法定代表人:李彬海

主管会计工作负责人:宋广菊

会计机构负责人:谭艳

9.3 会计政策、会计估计和核算方法变更的说明

公司于 2007 年 1 月 1 日起执行新《企业会计准则》,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调增年初未分配利润

公司于 2007 年 1 月 1 日起执行新《企业会计准则》,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全部冲销,并调减年初未分配利润

公司于 2007 年 1 月 1 日起执行新《企业会计准则》,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

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。按此规定,公司追加调整前期非同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额,将非同一控制下企业合并形成的长期股权投资借方差额原累计摊销金额全部转回,相应增加年初合并资产负债表商誉;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全部调整到年初未分配利润中

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: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,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,响应调增年初未分配利润

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,历年长

期股权投资累计产生损益调整 454,654,706.05 元，全部调整至母公司未分配利润中

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

2007 年 1 月 1 日前公司对一般的应收款项按账龄一年以内 5%，一年以上二年以内 20%，二年以上三年以内 30%，三年以上 50%的比例计提坏账准备，有特殊情况应收款项计提特别坏账准备。2007 年 1 月 1 日起公司对一般的应收款项统一按 5%的比例计提坏账准备，有特殊情况应收款项计提特别坏账准备。

9.4 本报告期无会计差错更正。

9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

本期新增纳入合并范围的子公司包括顺德保利、广州天利、长沙金利和泰、武汉庙山、保利博高华、北京浩泉、北京源鑫、上海建锦、上海城乾、上海建霖、辽宁保利、沈阳广田、重庆盛创、恒利置业、沈阳恒富、江西金通泰、南昌铭雅、南昌凯斯、南昌雅高、青岛安信、保利西安、保利长春、保利成都、成都石象湖、保利杭州。具体增加原因为：

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

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

*1-3、长沙金利和泰是湖南保利于 2007 年 8 月份成立的控股子公司，注册资本为 1000 万元。

*1-4、根据相关股权转让协议，保利武汉、武汉物业于 2007 年 10 月分别取得武汉庙山 99%、1%的股权，2007 年 10 月起，本公司将武汉庙山纳入财务报表合并范围。2008 年 1 月，保利武汉对武汉庙山的持股比例减少至 84%。

*1-5、保利博高华是本公司与其他企业于 2007 年 7 月份成立的控股子公司，注册资本 1.5 亿元，本公司持股 70%。

*1-6、北京政泉持有北京浩泉 70%股权，但由于北京浩泉无经营活动，资产规模、损益均相对很小，根据《财政部会计司关于合并会计报表合并范围请示的复函》（财会[1996]2 号）等规定，北京浩泉执行新会计准则前未纳入本公司财务报表合并范围。本年根据《企业会计准则-合并财务报表》的要求，将其纳入本公司财务报表合并范围。

*1-7、根据相关股权转让协议，保利北京于 2007 年 9 月取得北京源鑫 100%的股权，2007 年 9 月起将北京源鑫纳入财务报表的合并范围。

*1-8、上海建锦系本公司于 2007 年 1 月投资设立的全资子公司，注册资本 5,000 万元。

*1-9、根据相关股权转让协议，上海建锦于 2007 年 9 月取得上海城乾 85%的股权，当月起将上海城乾纳入财务报表的合并范围。

*1-10、上海建霖是本公司于 2007 年 9 月份成立的全资子公司，注册资本为 1 亿元。

*1-11、辽宁保利是本公司与保利沈阳于 2007 年 2 月共同出资设立的有限责任公司，注册资本 10,000 万元，本公司持股 80%，保利沈阳持股 20%。

*1-12、根据与沈阳广田原股东达成的股权转让协议，本公司购买沈阳广田 100%的股权。本公司将沈阳广田纳入合并范围。

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

*1-14、根据广东省对外贸易经济合作厅粤外经贸合函[2006]203 号《关于核准保利房地产（集团）股份有限公司设立恒利（香港）置业有限公司的复函》，本公司 2006 年 8 月在香港注册成立全资子公司恒利（香港）置业有限公司，英文名字 HENGLI (HONG KONG) REAL ESTATE LIMITED。根据《企业会计准则-合并财务报表》的要求，本年将其纳入本公司财务报表合并范围。

*1-15、沈阳恒富是恒利置业于 2007 年 9 月份成立的全资子公司，注册资本 4000 万美元，截至 2007 年 12 月 31 日，该公司实收资本为零美元。

*1-16、根据 2007 年 3 月达成的股权转让协议，本公司购买江西金通泰 75%的股权。从 2007 年 4 月起，本公司将江西金通泰纳入合并范围。

*1-17、本公司于 2007 年 9 月以 1500 万美元等值的人民币对南昌铭雅增资，增资后本公司持有南昌铭雅 60%的股权，在取得其控制权后将其纳入合并报表范围；南昌凯斯及南昌雅高为南昌铭雅的全资子公司，自 2007 年 9 月起也纳入本公司合并报表范围。

*1-18、青岛安信是本公司与保利博高华及其他公司于 2007 年 8 月份成立的控股子公司，注册资本为 1 亿元。本公司持股 51%，保利博高华持股 13%。

*1-19、根据相关股权转让协议，本公司于 2007 年 6 月取得陕西炜华置业有限公司 70%的股权，并更名为保利(西安)房地产开发有限公司。2007 年 6 月起，本公司将保利西安纳入财务报表的合并范围。

*1-20、根据相关股权转让协议，本公司于 2007 年 8 月取得长春轻轨六合房地产开发有限公司 60%的股权，并更名为保利(长春)地产投资有限公司。2007 年 8 月起，本公司将保利长春纳入财务报表的合并范围。2007 年 12 月，保利长春增加注册资本至 10,000.00 万元，增资后本公司对保利长春的持股比例保持不变。

*1-21、保利成都是本公司与其他企业于 2007 年 8 月份成立的控股子公司，注册资本为 2 亿元。本公司持股 85%。

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

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