

**保利房地产（集团）股份有限公司**  
**600048**



**2010 年年度报告**

二零一一年三月

## 目录

一、重要提示 .....	3
二、公司基本情况简介 .....	3
三、会计数据和业务数据摘要 .....	4
四、股本变动及股东情况 .....	5
五、董事、监事和高级管理人员 .....	9
六、公司治理结构 .....	12
七、股东大会情况简介 .....	15
八、董事会报告 .....	15
九、监事会报告 .....	35
十、重要事项 .....	35
十一、财务报告 .....	43
十二、备查文件目录 .....	43

## 一、重要提示

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

(二) 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
罗峰	董事	工作关系	-

(三) 大信会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

公司负责人姓名	宋广菊
主管会计工作负责人姓名	朱铭新
会计机构负责人姓名	张曦

公司负责人宋广菊、主管会计工作负责人朱铭新及会计机构负责人张曦声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？否

## 二、公司基本情况简介

(一) 公司信息

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

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	岳勇坚	黄海
联系地址	广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 30 层董事会办公室	
电话	020-89898833	
传真	020-89898666-8831	
电子信箱	stock@polycn.com	

(三) 基本情况简介

注册地址	广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场 29-33 层
注册地址的邮政编码	510308
办公地址	广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 29-33 层
办公地址的邮政编码	510308
公司国际互联网网址	www.polycn.com;www.gzpoly.com
电子信箱	stock@polycn.com

(四) 信息披露及备置地点

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

## (五) 公司股票简况

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

## (六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期		1992 年 9 月 14 日
公司首次注册登记地点		广州市工商行政管理局
最近变更	公司变更注册登记日期	2010 年 6 月 21 日
	公司变更注册登记地点	广州市工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	440101000010262
	税务登记号码	440102741884392
	组织机构代码	74188439-2
公司聘请的会计师事务所名称		大信会计师事务所有限公司
公司聘请的会计师事务所办公地址		北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1505

## 三、会计数据和业务数据摘要

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	7,424,461,491.66
利润总额	7,404,574,649.86
归属于上市公司股东的净利润	4,919,983,998.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	4,928,069,176.79
经营活动产生的现金流量净额	-22,369,895,862.26

## (二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	1,507,479.28
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-19,789,254.06
所得税影响额	1,866,344.22
少数股东权益影响额（税后）	8,330,252.14
合计	-8,085,178.42

## (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	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
营业收入	35,894,117,625.86	22,986,607,600.50	56.15	15,519,901,076.27
利润总额	7,404,574,649.86	5,379,047,462.35	37.66	4,023,284,829.98
归属于上市公司股东的净利润	4,919,983,998.37	3,519,226,528.73	39.80	2,238,861,382.60
归属于上市公司股东的扣除非经	4,928,069,176.79	3,414,017,080.71	44.35	2,100,358,982.62

经常性损益的净利润				
经营活动产生的现金流量净额	-22,369,895,862.26	-1,144,791,232.46	-1,854.06	-7,590,472,530.90
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008 年末
总资产	152,327,972,577.53	89,830,723,861.34	69.57	53,632,162,746.67
所有者权益（或股东权益）	29,709,290,130.47	25,088,237,101.19	18.42	14,079,365,677.37

主要财务指标	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
基本每股收益（元/股）	1.08	0.81	33.33	0.54
稀释每股收益（元/股）	1.08	0.81	33.33	0.54
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	1.08	0.79	36.71	0.51
加权平均净资产收益率（%）	18.02	18.64	减少 0.62 个百分点	17.25
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	18.05	18.08	减少 0.03 个百分点	16.18
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-4.89	-0.33	-1,381.82	-3.10
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	6.49	7.13	-8.98	5.74

#### 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(%)	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	62,189,050	1.77	18,656,715	0	18,656,715	80,845,765	1.77
3、其他内资持股	269,485,908	7.66	80,845,772	-350,331,680	-269,485,908	0	0.00
其中：境内非国有法人持股	152,621,195	4.34	45,786,358	-198,407,553	-152,621,195	0	0.00
境内自然人持股	116,864,713	3.32	35,059,414	-151,924,127	-116,864,713	0	0.00
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	331,674,958	9.42	99,502,487	-350,331,680	-250,829,193	80,845,765	1.77
二、无限售条件流通股							
1、人民币普通股	3,188,046,142	90.58	956,413,843	350,331,680	1,306,745,523	4,494,791,665	98.23
2、境内上市的外资股							
3、境外上市的外资股							
4、其他							
无限售条件流通股合计	3,188,046,142	90.58	956,413,843	350,331,680	1,306,745,523	4,494,791,665	98.23
三、股份总数	3,519,721,100	100.00	1,055,916,330	0	1,055,916,330	4,575,637,430	100.00

##### 股份变动的批准情况

（1）2010年3月2日，2009年度资本公积每10股转增3股的方案经公司2009年度股东大会批准。

（2）2010年7月14日，公司2009年非公开发行7名特定投资者承诺限售股份到期解除限售，共计350,331,680股有限售条件流通股上市流通。详见2010年7月9日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司关于非公开发行限售股份上市流通的提示性公告》（公告编号2010-031）。

## 股份变动的过户情况

公司2009年度资本公积金转增股份已于2010年4月27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3股的转增比例直接记入公司股东账户。

## 2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
中国保利集团公司	62,189,050	0	18,656,715	80,845,765	注1	2012年7月14日
南方基金管理有限公司	53,756,482	69,883,426	16,126,944	0	注2	2010年7月14日
刘益谦	45,000,000	58,500,000	13,500,000	0	注2	2010年7月14日
方德基	42,000,000	54,600,000	12,600,000	0	注2	2010年7月14日
国信证券股份有限公司	40,000,000	52,000,000	12,000,000	0	注2	2010年7月14日
博时基金管理有限公司	29,864,713	38,824,127	8,959,414	0	注2	2010年7月14日
朱前记	29,864,713	38,824,127	8,959,414	0	注2	2010年7月14日
百年化妆护理品有限公司	29,000,000	37,700,000	8,700,000	0	注2	2010年7月14日
合计	331,674,958	350,331,680	99,502,487	80,845,765	/	/

## 限售原因说明

注1：2009年非公开发行限售36个月。

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

## 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
<b>股票类</b>					
公开增发人民币普通股A股	2007年8月1日	55.48	126,171,593	2007年8月9日	126,171,593
非公开发行人民币普通股A股	2009年7月6日	24.12	331,674,958	2009年7月14日	331,674,958
<b>可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类</b>					
公司债券“08保利债”	2008年7月11日		4,300,000,000	2008年7月21日	4,300,000,000

## (2) 公司股份总数及结构的变动情况

①2010年3月2日，公司2009年度股东大会审议通过《关于2009年度利润分配及资本公积金转增股本方案的议案》，以2009年12月31日的总股本3,519,721,100股为基数，向全体股东实施每10股转增3股，实施后股本增至4,575,637,430股。

②2010年7月9日，公司公布《保利房地产（集团）股份有限公司关于非公开发行限售股份上市流通的提示性公告》，此次有限售条件流通股350,331,680股于2010年7月14日上市流通，上市后公司无限售条件流通股增至4,494,791,665股，总股本不变。

③截至2010年12月31日，公司总股本为4,575,637,430股，有限售条件流通股为80,845,765股，占总股本的1.77%，无限售条件流通股为4,494,791,665股，占总股本的98.23%。

## (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

<b>报告期末股东总数</b>		178,752 户			
<b>前十名股东持股情况</b>					
股东名称(全称)	股东性质	比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
保利南方集团有限公司	国有法人	44.36	2,029,551,570	0	冻结 78,000,000
广东华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	2.45	112,090,220	0	质押 68,117,000
博时价值增长证券投资基金	其他	1.97	90,000,000	0	0
中国保利集团公司	国有法人	1.95	89,122,873	80,845,765	0
国信证券股份有限公司	其他	1.14	52,000,000	0	0
百年化妆护理品有限公司	境内非国有法人	0.90	41,007,999	0	0
中国农业银行—富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	其他	0.88	40,456,614	0	0
张克强	境内自然人	0.86	39,242,416	0	质押 22,899,500
朱前记	境内自然人	0.80	36,829,735	0	0
中国建设银行—博时价值增长贰号证券投资基金	其他	0.72	33,000,000	0	0
<b>前十名无限售条件股东持股情况</b>					
股东名称			期末持有无限售条件股份的数量	股份种类	
保利南方集团有限公司			2,029,551,570	人民币普通股	
广东华美国际投资集团有限公司			112,090,220	人民币普通股	
博时价值增长证券投资基金			90,000,000	人民币普通股	
国信证券股份有限公司			52,000,000	人民币普通股	
百年化妆护理品有限公司			41,007,999	人民币普通股	
中国农业银行—富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金			40,456,614	人民币普通股	
张克强			39,242,416	人民币普通股	
朱前记			36,829,735	人民币普通股	
中国建设银行—博时价值增长贰号证券投资基金			33,000,000	人民币普通股	
兴业银行股份有限公司—兴业全球视野股票型证券投资基金			29,379,974	人民币普通股	
<b>上述股东关联关系或一致行动关系的说明</b>	本公司第四大股东中国保利集团公司持有本公司第一大股东保利南方集团有限公司 100% 的股权；本公司第八大股东张克强持有本公司第二大股东广东华美国际投资集团有限公司 90% 的股权；博时价值增长证券投资基金和中国建设银行—博时价值增长贰号证券投资基金同为博时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。				

备注：保利南方集团有限公司持有的本公司7800万股是根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》的规定而实施冻结。

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	中国保利集团公司	80,845,765	2012年7月14日	80,845,765	注1

限售条件说明

注 1：2009 年非公开发行限售 36 个月。

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 法人控股股东情况

单位:亿元 币种:人民币

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

(2) 法人实际控制人情况

单位:亿元 币种:人民币

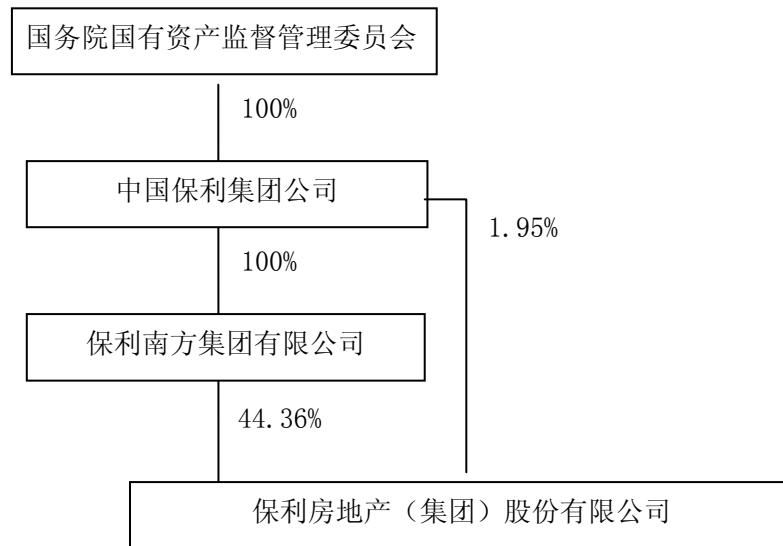
名称	法定代表人	注册资本	成立日期	主营业务
中国保利集团公司	张振高	15	1993年2月9日	贸易、地产、文化艺术、酒店管理等业务。

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

(3) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

(4) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

(三) “08 保利债” 债券持有人情况

报告期末债券持有人总数	230 户	
前十名“08 保利债” 债券持有人情况		
公司债券持有人名称	期末持债数量（元）	持有比例（%）
中国人寿保险股份有限公司	783,603,000	18.22



中国人民人寿保险股份有限公司—自有资金	361,000,000	8.40
中国人民健康保险股份有限公司—万能保险产品	280,000,000	6.51
中国平安保险（集团）股份有限公司	230,020,000	5.35
新华人寿保险股份有限公司—分红—团体分红—018L—FH001 沪	230,000,000	5.35
中英人寿保险有限公司	210,000,000	4.88
新华人寿保险股份有限公司—万能—得意理财—018L—WN001 沪	200,000,000	4.65
中国平安人寿保险股份有限公司	200,000,000	4.65
中国人寿保险（集团）公司	190,000,000	4.42
嘉禾人寿保险股份有限公司—万能—一个险万能	150,000,000	3.49
长城人寿保险股份有限公司—自有资金	150,000,000	3.49

## 五、董事、监事和高级管理人员

### （一）董事、监事、高级管理人员情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
宋广菊	董事长	女	50	2010年5月31日~2012年3月9日	7,000,000	9,100,000	注1	185	否
张振高	董事	男	48	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		—	是
王小朝	董事	男	57	2009年3月10日~2012年3月9日	8,112,000	10,545,600	注1	—	是
张玲	董事	男	56	2009年3月10日~2012年3月9日	3,977,787	5,171,123	注1	—	是
罗峰	董事	男	42	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		—	是
魏明海	独立董事	男	46	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		6	否
秦荣生	独立董事	男	48	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		6	否
张恒山	独立董事	男	56	2010年3月2日~2012年3月9日	—	0	注3	5	否
陈凯	监事会主席	男	56	2009年3月10日~2012年3月9日	4,900,000	6,170,000	注1、注2	146	否
刘军才	监事	男	45	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		—	是
李晶	监事	女	31	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		60	否
朱铭新	总经理	男	42	2010年5月31日~2012年3月9日	0	0		134	否
张曦	副总经理兼财务总监	男	48	2010年12月21日~2012年3月9日	—	0	注3	0	否
刘平	副总经理	男	42	2009年3月10日~2012年3月9日	2,408,510	3,131,063	注1	139	否
余英	副总经理	男	48	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		132	否
陈冬桔	副总经理	女	46	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		139	否

王健	副总经理	男	38	2009年3月10日~ 2012年3月9日	0	0		130	否
胡在新	副总经理	男	41	2009年3月10日~ 2012年3月9日	0	0		121	否
吴章焰	副总经理	男	38	2009年3月10日~ 2012年3月9日	0	0		121	否
岳勇坚	副总经理兼 董事会秘书	男	35	2009年3月10日~ 2012年3月9日	1,560	2,028	注1	121	否
李彬海	离任董事长	男	61	2009年3月10日~ 2010年5月31日	10,530,000	13,689,000	注1	149	否
戴逢	离任 独立董事	男	68	2009年3月10日~ 2010年3月2日	0	0		1	否
彭碧宏	离任副总经理 兼财务总监	男	47	2009年3月10日~ 2010年12月20日	0	0		134	否
合计	/	/	/	/	/	47,808,814	/	/	/

注1：资本公积金转增股本；

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

注3：公司独立董事张恒山先生和高级管理人员张曦先生自任职起未持有公司股票。

董事、监事、高级管理人员最近5年的主要工作经历：

(1) 宋广菊女士，本公司董事长，兼任中国保利集团公司党委常委、保利南方集团有限公司董事、保利地产党委书记。历任本公司常务副总经理、总经理。

(2) 张振高先生，本公司董事，现任中国保利集团公司董事总经理、党委副书记，兼任保利能源控股有限公司董事长。历任中国保利集团公司财务部主任、总会计师。

(3) 王小朝先生，本公司董事，现任中国保利集团公司董事、党委副书记、纪委书记，兼任中国保利集团公司一级子公司监事会主席、保利南方集团有限公司董事长。历任保利科技有限公司董事副总经理、保利通信公司董事长、中国保利集团公司副总经理。

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

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

(6) 魏明海先生，本公司独立董事，现任中山大学校长助理、会计学教授和博士生导师，兼任中山大学产业集团董事长，中国会计学会常务理事，财政部会计准则咨询专家组成员，财政部企业内部控制标准委员会委员，中山大学达安基因股份有限公司董事，广东高速公路股份有限公司、广州发展实业控股集团股份有限公司、深圳香江控股股份有限公司独立董事。

(7) 秦荣生先生，本公司独立董事，现任北京国家会计学院党委书记，教授，博士生导师，兼任中国审计学会副会长，中国注册会计师协会副会长，财政部中国注册会计师考试委员会委员，中国审计准则委员会委员，用友软件技术股份有限公司、中国民生银行股份有限公司独立董事。

(8) 张恒山先生，本公司独立董事，现任中共中央党校政法部主任，教授，博士生导师，兼任国务院学位委员会法学学科评议组成员、中国法理学会常务理事、中国法学会审判理论研究会常务理事、北京市法理学会副会长、中国社会科学院法学研究所特聘研究员、合肥工业大学兼职教授、国际关系学院兼职教授、江苏省、云南省法官培训学院兼职教授。

(9) 陈凯先生，本公司监事会主席，兼任天津保利董事长。历任本公司副总经理。

(10) 刘军才先生，本公司监事，现任中国保利集团公司办公厅主任。历任中国保利集团公司综合事务部副主任。

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

(12) 朱铭新先生，本公司总经理，兼任保利南方集团有限公司董事。历任中国保利集团公司企业经营处处长、项目管理处处长、企业发展部主任，本公司副总经理。

(13) 张曦先生，本公司副总经理兼财务总监。历任保利科技有限公司总会计师、副总经理，保利财务有限公司副总经理、总经理，保利能源控股有限公司党委副书记、董事长。

(14) 刘平先生，本公司副总经理，兼任北京保利董事长、包头保利董事长。历任本公司计划审计部经理、总经理助理、董事会秘书。

(15) 余英先生，本公司副总经理，兼任本公司广州事业部总经理。历任沈阳市城乡建设委员会副主任，沈阳市规划和国土资源局党组副书记、常务副局长，沈阳奥林匹克体育中心副总指挥。

(16) 陈冬桔女士，本公司副总经理，兼任上海保利董事长，浙江保利董事长。历任本公司计划部经理、物业产权部经理、销售部经理、助理总经理。

(17) 王健先生，本公司副总经理。历任广州市城市规划自动化中心、广州市城市规划设计所设计部部长、副所长、所长。

(18) 胡在新先生，本公司副总经理。历任本公司销售部经理、营销中心总经理、助理总经理。

(19) 吴章焰先生，本公司副总经理，兼任成都保利董事长。历任武汉保利副总经理，本公司技术部负责人、助理总经理，成都保利总经理。

(20) 岳勇坚先生，本公司副总经理兼董事会秘书。历任本公司财务管理中心业务经理、中心副总经理、中心总经理。

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	是否领取报酬津贴
宋广菊	中国保利集团公司	党委常委	否
	保利南方集团有限公司	董事	
张振高	中国保利集团公司	董事总经理、党委副书记	是
王小朝	中国保利集团公司	董事、党委副书记、纪委书记	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	董事总经理	是
朱铭新	保利南方集团有限公司	董事	否
罗峰	广东华美国际投资集团有限公司	董事、常务副总裁	是
刘军才	中国保利集团公司	办公厅主任	是

在其他单位任职情况：

见董事、监事、高级管理人员的最近 5 年的主要工作经历。

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

<b>董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序</b>	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。
<b>董事、监事、高级管理人员</b>	(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

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

#### （四）公司董事、监事、高级管理人员变动情况

2010 年 2 月 2 日，经公司第三届董事会第五次会议审议通过，同意戴逢先生因年龄原因辞去公司独立董事职务，并同意提名张恒山先生为公司独立董事候选人。2010 年 3 月 2 日，经公司 2009 年度股东大会审议通过，选举张恒山先生为公司第三届董事会独立董事，任期自 2010 年 3 月 2 日至 2012 年 3 月 9 日。

2010 年 5 月 31 日，经公司第三届董事会第八次会议审议通过，同意李彬海先生因年龄原因辞去公司董事长、董事职务，并同意选举宋广菊女士担任公司董事长，任期自 2010 年 5 月 31 日至 2012 年 3 月 9 日；根据公司控股股东保利南方集团有限公司的提名，同意推举朱铭新先生为公司第三届董事会董事候选人，任期自股东大会审议通过之日起至 2012 年 3 月 9 日，该事项尚需提交公司股东大会审议；同意宋广菊女士由于职务变动原因辞去公司总经理职务，并经董事长宋广菊女士提名，同意聘任朱铭新先生担任公司总经理，任期自 2010 年 5 月 31 日至 2012 年 3 月 9 日。

2010 年 12 月 20 日，经公司 2010 年第 9 次临时董事会审议通过，同意彭碧宏先生由于工作变动原因辞去公司副总经理、财务总监职务，并经总经理朱铭新先生提名，同意聘任张曦先生担任公司副总经理、财务总监，任期自 2010 年 12 月 21 日至 2012 年 3 月 9 日。

#### （五）公司员工情况

<b>在职员工总数</b>	11,392
<b>公司需承担费用的离退休职工人数</b>	1
<b>专业构成</b>	
<b>专业构成类别</b>	<b>专业构成人数（人）</b>
建筑设计	486
工程管理	1,445
财务管理	546
销售管理	1,166
企业管理	333
综合	1,310
其他	6,106
<b>教育程度</b>	
<b>教育程度类别</b>	<b>数量（人）</b>
研究生以上	579
本科	2,368
大专及其他	8,445

## 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《公司法》、《证券法》和中国证监会、上海证券交易所有关规定，规范运作，不断提升公司治理水平和信息披露透明度。结合公司实际，进一步建立健全各项规章制度，

修订了《公司章程》和《董事、监事和高级管理人员持有本公司股份及其变动管理办法》，制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《内幕信息及知情人管理制度》和《外部信息使用人管理制度》。

公司法人治理结构的实际情况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在差异。公司治理的主要方面如下：

#### 1、关于股东与股东大会

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

#### 2、关于董事与董事会

报告期内，公司共召开 14 次董事会。公司董事会、董事会专门委员会和独立董事的构成符合相关法律法规的规定，人员结构合理，决策机制科学。报告期内，公司董事会专门委员会对公司的发展规划、投资立项、财务审计、人事变动和股权激励等事项进行研究并召开相关会议，充分发挥其专业作用。通过及时地与会计师事务所的沟通与协调，充分发挥了董事会审计委员会在定期报告相关工作中的监督作用。

公司董事及时了解掌握公司的经营情况和相关的宏观、行业信息，并通过实地考察调研、听取经营层工作汇报和参与项目论证会等多种形式，为科学决策提供坚实基础。报告期内，公司独立董事秦荣生先生荣获上海证券交易所“2010 年度上市公司优秀独立董事奖”。同时，公司通过《经营月报》等方式向公司外部董事、监事定期汇报公司经营近况、资本市场动态等情况，进一步深化与董事、监事的沟通。

2010 年，公司切实重点加强区域子公司法人治理的完善，制定并下发了涵盖下属公司章程指引、三会议事规则、权责管理规定、重大事项报告制度等的《下属子公司法人治理制度汇编》（征求意见稿），并完成对北京、上海、武汉、沈阳、南昌等区域子公司的公司法人治理摸查，掌握子公司治理现状，对存大问题提出整改建议，为全面完善子公司法人治理建设奠定基础。

#### 3、关于监事与监事会

报告期内，公司共召开 4 次监事会。公司设置专职的监事会主席，除监事会日常工作外，监事会主席全程列席公司的董事会、经理办公会和月度经营形势分析会，及时全面掌握公司的经营情况，对董事会和管理层进行监督。公司监事会的人数和人员构成符合相关法律、法规和《公司章程》的要求，公司监事能够认真履行自己的职责，能够本着为股东负责的态度，定期或不定期地对公司财务情况、募集资金实际投入情况、关联交易情况和公司董事及高级管理人员履行职责的合法合规性等进行监督。

#### 4、关于信息披露与透明度

公司按照《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关规定，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息。公司不断完善投资者关系管理工作，严格信息披露，确保信息披露真实、准确、完整、及时、公平。根据公司经营实际情况，定期地披露每月销售情况简报和公司获取房地产项目的最新情况，使投资者更好地实时了解公司经营情况。公司董事会办公室通过接待股东来访、回答股东电话咨询等多种方式加强与投资者的沟通。指定《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》为公司信息披露报纸，使所有股东都有平等的机会获得信息。

#### 5、关于上市公司信息披露检查专项活动情况

报告期内，根据中国证监会广东监管局《关于开展上市公司信息披露检查专项活动的通知》（广东证监〔2010〕30 号）的要求，按照公司信息披露检查专项活动实施方案，在信息披露专项活动领导小组的指导下，公司开展了严格的信息披露自查。通过自查：（1）高管人员深入学习《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》等法律法规，进一步切实提高对规范信息披露工作的认识；（2）进一步梳理完善公司信息披露、内部控制等管理制度；（3）结合公告披露情况和信息披露管理制度执行情况，进一步加强规范信息传递等工作，强化内幕信息管理；（4）进一步深化下属子公司法人治理工作，并加强业务培训、指导和监督检查，确保相关工作的有效落实。

结合监管要求，公司进一步加强信息披露规范管理，重点加强内幕信息管理，及时履行内幕信息提醒职责，适时开展内幕信息管理专题培训，并主动开展专项自查活动，完善内幕信息管理制度和现有内幕信息知情人管理体系。

#### 6、关于上市公司治理专项活动情况

报告期内，根据广东证监局《关于辖区上市公司治理常见问题的通报》（广东证监[2010]155）号的有关要求，公司管理层迅速召开专题会议进行研究，结合公司情况，对照《通报》中列举的常见问题进行积极自查。经查，公司法人治理制度健全，运作规范，内控机制完整有效，符合监管部门的要求，未发现有突出的存在问题。同时，公司董事会还深入分析讨论并提出进一步提高公司治理的对策和方案，具体详见公司《关于对照上市公司治理常见问题的自查报告》（公告编号 2010-043）。

公司将继续深化法人治理建设，不断提升企业管理水平，保障公司持续快速稳定发展。

### （二）独立董事履行职责情况

#### 1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
宋广菊	否	14	5	9	0	0	否
张振高	否	14	5	9	0	0	否
王小朝	否	14	5	9	0	0	否
张玲	否	14	5	9	0	0	否
罗峰	否	14	2	8	4	0	是
魏明海	是	14	5	9	0	0	否
秦荣生	是	14	5	9	0	0	否
张恒山	是	11	4	7	0	0	否

年内召开董事会会议次数	14
其中：现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	9
现场结合通讯方式召开会议次数	0

#### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

#### 3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司制定了《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》，对独立董事的任职条件、任职程序、行使职权原则、享有的权利、在审查关联交易中的义务、年报编制和披露过程中的责任和义务等作出了规定，按照上述工作制度的具体要求，公司独立董事认真行使公司所赋予的权利，及时了解公司的生产经营信息并适时进行项目实地考察，全面关注公司的发展状况，积极出席公司 2010 年召开的相关会议，对公司董事会审议的相关事项发表了独立客观的意见，忠实履行职责，充分发挥独立董事的独立作用，积极维护公司全体股东尤其是中小股东的合法权益。

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

公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不独立的情况。

### （四）公司内部控制制度的建立健全情况

详见《保利房地产（集团）股份有限公司内部控制自我评估报告》

(五) 公司披露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告

《保利房地产（集团）股份有限公司内部控制自我评估报告》和《让和谐之美炫丽绽放—保利房地产（集团）股份有限公司 2010 年度社会责任报告》

披露网址：www.sse.com.cn

1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：是

披露网址：www.sse.com.cn

2、公司是否披露了审计机构对公司内部控制报告的核实评价意见：是

披露网址：www.sse.com.cn

(六) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

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

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

## 七、股东大会情况简介

### (一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年度 股东大会	2010 年 3 月 2 日	《中国证券报》、《上海证券报》、 《证券时报》	2010 年 3 月 3 日

### (二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2010 年第一次 临时股东大会	2010 年 4 月 20 日	《中国证券报》、《上海证券报》、 《证券时报》	2010 年 4 月 21 日

## 八、董事会报告

### (一) 管理层讨论与分析

#### 一、市场形势分析

2010 年，房地产市场仍然保持了稳定的增长。2010 年全国实现商品住宅销售面积 9.31 亿平方米，同比增长 7.97%，增速比 2009 年降低 35.9 个百分点；商品住宅销售额 4.40 万亿元，同比增长 15.19%，增速比 2009 年降低 64.8 个百分点；商品住宅销售均价 4726 元/平方米，同比增长 6.7%，增速比 2009 年降低 14.4 个百分点。2010 年，全国房地产开发投资 4.83 万亿元，同比增长 33.2%，其中，商品住宅投资 3.40 万亿元，同比增长 32.9%；房屋新开工面积 16.38 亿平方米，同比增长 40.7%，创历史新高。

在房价过快上涨、社会资源过度向房地产行业集中的背景下，为了保持宏观经济和房地产行业健康发展，政府出台了一系列针对房地产行业的调控政策。2011 年 1 月 26 日出台的《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（新“国八条”）为全年的市场调控确定了基调，本轮调控除了继续提高存款准备金率和加息收紧市场流动性、严格信贷政策外，还新增了“限购令”和房产税等行政和税收手段以抑制投资投机性购房需求，加大土地供应和保障房建设以解决市场供求矛盾。系列调控政策的叠加，将会对市场产生较大影响。公司认为，本轮调控的周期取决于调控效果是否达到，2011 年的房地产市场受调控影响出现波动是一种正常现象，公司已为此做好充分准备。

公司认为，本轮房地产调控的根本目的是促进房地产行业的持续稳定健康发展。目前的房地产调控，不会改变行业中长期向好的发展趋势。以二三线城市为主的城市化进程、中国经济的持续快速增长、通胀预期、人民币升值压力等因素，仍将支持中国的房地产市场在未来较长的时间内保持较快的增长。同时，调控政策对于不同城市和产品的影响不一。作为政策调控重点的一线城市和房价上涨较

快的二线城市受影响较大，其他二三线城市受影响较小；面向自住需求的中小户型产品受影响较小，低密度住宅、大户型等投资及改善性需求产品受影响较大。对于拥有人才、资金、品牌和产品优势的房地产企业，本轮调控既是挑战，也是机遇，有利于企业逢低吸纳，扩大竞争优势，取得进一步的发展。

## 二、报告期内经营业绩回顾

面对报告期内复杂多变的市场形势，公司坚持以发展为主题，以经济效益为中心，紧密结合政策和市场形势，合理把握经营力度，适度扩大经营规模，有效推动了经营业绩的提升。

(1) 2010 年公司实现营业收入 358.94 亿元，实现净利润 49.20 亿元，同比分别增长 56.15% 和 39.80%。报告期内，公司实现房地产结转面积 440.17 万平方米，结转收入 347.01 亿元，同比分别增长 60.15% 和 55.31%。截至 2010 年 12 月 31 日，公司总资产 1523.28 亿元，净资产 297.09 亿元，分别比去年同期增长 69.57% 和 18.42%。公司全年完成直接投资 746 亿元，销售回笼 571 亿元，净增银行贷款 301 亿元，财务收支平衡。

(2) 报告期内，公司销售业绩再创新高，实现销售签约面积 688.39 万平方米，签约金额 661.68 亿元，同比分别增长 30.7% 和 52.5%，销售均价 9612 元/平方米，同比增长 16.7%。其中北京、上海、广州、成都等四个城市销售超 50 亿元，上海叶上海、北京茉莉公馆、杭州东湾等 3 个项目单盘签约额突破 30 亿元，成都公园 198 和南京香槟国际单盘销售额超过 20 亿元，三分之一的在售项目销售额超 10 亿元。规模效应推动公司市场份额持续提升，全国市场占有率达到 1.35%，已进入城市市场占有率 4.63%。

(3) 报告期内，公司进一步完善区域布局、稳步扩大经营规模，持续发展能力显著提升。全年新进福州、厦门、珠海、中山、东莞、嘉兴、绍兴、无锡、连云港、常州、南通、营口等 12 个城市，完成 45 个项目拓展，新增土地储备权益容积率面积 1441 万平方米，完成所有沿海一线城市的布局，强化了珠三角和长三角的战略布点，开启了以现有中心城市全面辐射周边经济发达二、三线城市的新局面。截至 2010 年 12 月 31 日，公司拥有在建拟建项目 146 个，在建面积 1834 万平方米。报告期内公司新开工面积 1000 万平方米，竣工面积 458 万平方米。

(4) 2010 年公司进一步加大商业地产经营力度，实现经营收入突破 5 亿元。其中广州保利世贸中心实现租赁和经营收入 2.5 亿元；佛山保利水城购物中心逐步完成品牌店的整合，提升配套服务吸引和扶持高端品牌和目标客户，招商率达 97%，实现营业收入 4596 万元；佛山保利洲际酒店于 4 月 10 日成功开业，3 个月内实现正现金流，全年实现营业收入 9189 万元。

(5) 2010 年“保利地产”品牌价值大幅提升至 136.89 亿元，较上年同期增长 51.71%，跻身“2010 年中国房地产行业领导公司品牌”。报告期内，公司连续五年蝉联“国有房地产企业品牌价值 TOP10”榜首；再度蝉联沪深房地产上市公司综合实力 TOP10；荣获中国证券报“2009 年度上市公司金牛奖”、理财周报“2010 中国主板上市公司最佳董事会”，并在中国资本市场成立二十周年庆典上，荣获上海证券交易所评选的“2010 年度上市公司信息披露提名奖”。

## 三、公司优势与风险分析

### 1、公司的竞争优势

报告期内，公司继承和发展了十八年经营管理积淀的竞争优势，为公司实现持续跨越式发展奠定了基础。

#### (1) 卓越的战略管理能力

2010 年，公司结合“十一五”经营成果，在对行业发展和公司实际情况进行认真分析基础上，编制了“十二五”发展规划，提出“三个为主、三个结合”的发展战略，在资本经营与资产经营相结合和开发收入与经营收入相结合的基础上，又提出了扩大经营规模与提高开发效益相结合，确立了销售超千亿、净利润过百亿的发展目标，争取实现开发规模和经济效益的平衡发展。

#### (2) 优秀的可持续发展能力

2010 年，公司大力推进区域布局深化，以一线省会城市为中心向二三线城市纵深发展，全年新进 12 个城市。除了积极通过公开招拍挂获取项目外，还通过旧城改造、概念地产、定向勾地、合作开发和一级转二级等灵活方式低成本获取项目，全年新增房地产项目 45 个项目，在销售规模快速提升的情



况下，有效补充了公司项目资源，截止报告期末公司拥有可结算资源4195万平方米，可持续发展能力进一步增强。

### （3）行业领导品牌形象深入人心

优异的经营业绩和规范的企业运作不断强化公司“和者筑善”的品牌形象，品牌价值持续提升，影响力不断增强，连续五年蝉联“国有房地产企业品牌价值TOP10”榜首。“亲情和院”物业服务品牌在全国106个社区得到广泛认可。

### （4）优秀的企业文化和员工队伍

公司以独特的军旅文化为基础，提炼形成了“务实、创新、规范、卓越”的企业理念，创建了“奋发向上、团结协作、乐于奉献”的企业文化氛围，汇聚了一大批优秀的房地产专业人才和企业管理人才。优秀的企业文化和乐于奉献、高效执行的员工队伍为公司的长远健康发展奠定了坚实基础。

## 2、风险和应对

### （1）市场变化风险

2011年随着紧缩货币政策、信贷政策、“限购令”和保障房供应等房地产调控政策的实施，调控效果将逐步显现，房地产市场将出现阶段性波动；面对复杂的市场形势，公司将时刻保持清醒的头脑，密切关注经济形势和政策走向，顺应市场调整变化，贯彻“抢销售、抢资金、抢进度”的经营策略，确保经营任务的完成。

### （2）深化区域布局带来的管控风险

2010年，公司进一步完善战略布点，并以重点城市为中心加大了二三线城市的拓展力度，全年新进城市12个，同时各区域均实现了多项目运作。随着公司管理幅度的加大，管理链条的延伸，公司的管理难度和管控风险在增加。公司将以加强法人治理和内部控制为契机，加强制度建设，优化组织结构，规范管理；同时依托信息化系统提高管理的针对性、及时性，提升管理效率。

## 四、财务状况分析

### （一）主要财务状况、经营成果指标比较情况

（单位：万元）

项目	期末数	期初数	增减额	增减幅度(%)	主要原因
其他应收款	366,420.96	47,028.65	319,392.31	679.14	按股权比例向联营和合营企业投入的款项增加
存货	10,989,814.22	6,009,891.97	4,979,922.25	82.86	加大项目投入和项目拓展，经营规模扩大
投资性房地产	423,960.32	80,738.79	343,221.53	425.10	广州保利世贸中心等经营性物业投入使用
应付账款	420,951.37	272,114.29	148,837.08	54.7	房地产预提成本和费用增加
预收账款	5,154,432.85	2,983,043.30	2,171,389.55	72.79	销售状况良好，相应房款回笼增加
应交税费	-147,809.11	-97,488.65	-50,320.46	-51.62	预缴税金增加
其他应付款	687,351.39	237,675.76	449,675.63	189.20	保利集团资金支持及子公司合作方对等投入资金增加
短期借款	45,000.00	30,801.98	14,198.02	46.09	根据经营规模扩大的资金需求，适当增加借款规模
一年内到期的非流动负债	688,380.00	369,059.50	319,320.50	86.52	
长期借款	4,702,937.84	2,024,978.18	2,677,959.66	132.25	
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	3,589,411.76	2,298,660.76	1,290,751.00	56.15	公司业务增长，收入结转增加
营业成本	2,364,548.36	1,452,405.52	912,142.84	62.80	营业收入增长，相应成本结转增加
营业税金及附加	358,421.08	253,642.77	104,778.31	41.31	营业收入增长，相应税金随之增长

销售费用	80,283.69	59,078.15	21,205.54	35.89	销售额增加，相应费用增加
资产减值损失	900.42	-27,406.36	28,306.78	103.29	上期有较大金额存货跌价准备转回
所得税费用	189,929.65	137,132.02	52,797.63	38.50	公司利润总额增长，相应所得税费用增长

## （二）现金流量比较情况：

（单位：万元）

项目	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	-2,236,989.59	-114,479.12	-2,122,510.47	-1,854.06	本期房地产项目投入增长较多
投资活动产生的现金流量净额	-185,734.88	-40,291.05	-145,443.83	-360.98	本期对外投资和并购支出增加
筹资活动产生的现金流量净额	2,813,264.72	1,130,585.45	1,682,679.27	148.83	本期银行借款增加较多

## （三）主要供应商、客户情况

（单位：元）

前五名供应商金额合计	510,046,379.19	占采购总额比重	27.73%
前五名销售客户销售金额合计	299,234,982.00	占销售总额比重	0.83%

## （四）主要控股公司的经营情况及业绩

（单位：元）

公司名称（均包含下属项目公司）	主要产品或服务	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
保利（北京）房地产开发有限公司	北京保利西山林语、北京保利嘉园等	房 地 产 开 发	300,000,000.00	14,821,833,089.54	2,280,011,507.74	597,660,110.99
广州怡顺房地产开发有限公司	广州保利中环广场		USD51,600,000	2,692,781,626.96	799,097,305.44	475,838,107.12
上海保利建霖房地产有限公司	上海保利叶上海		100,000,000.00	9,247,461,501.64	513,605,715.78	446,185,922.26
保利（成都）实业有限公司	成都保利公园 198 等		200,000,000.00	10,975,261,253.33	877,345,432.13	415,137,957.94

## （五）总体财务状况分析

报告期内，公司抓住市场有利时机，实现了资产规模跨越式增长，大幅提升了整体盈利水平，进一步增强了短期偿债能力，并逐步取得费用预算控制的规模化效应。

公司整体资产结构合理、质量优良。2010年末，公司总资产达1,523.28亿元，较上年末增长69.57%。年底存货与预付账款等经营性资产占总资产的比例达到80.92%，流动资产占96.29%，无长期沉淀资产；公司年末资产负债率为78.98%，较上年度末有所提高；年末预收账款余额515.44亿元，占总负债的42.84%；剔除不需要实际偿还的预收账款后，公司实际负债水平相对较低。

报告期内公司收入来源更趋均衡，营业收入和净利润继续大幅增长，盈利能力进一步增强。公司全年实现营业收入358.94亿元，同比增长56.15%；收入来自17个城市，较上年新增浙江、青岛、阳江和丹东4个公司；广州、上海和北京地区收入均超过50亿元，占总营业收入比均超过15%；辽宁、佛山、武汉、成都和浙江5个地区的营业收入均超过20亿元。全年实现归属于母公司所有者的净利润49.2亿元，同比增长39.80%。加权平均净资产收益率为18.02%，较上年度18.64%略有降低，但每股收益由上年度0.81元提高到1.08元，同比增长33.33%。

公司抓住房地产市场回暖的机遇，扩大销售规模、加强房款回收，并适时拓展新的融资渠道，有力地补充了公司自有经营资金。同时，公司不断以长期贷款置换短期内到期贷款，优化负债期限结构，

释放短期偿债压力，降低资金风险；年末短期债务合计 73.33 亿元，占金融机构借款（含公司债）比例从上年度的 14.02%降到本年的 12.51%，短期偿债压力进一步降低。

公司实行严格的费用预算管理，逐年加大费用控制力度，各项费用都得到了较好的控制；公司管理费用占营业收入比例由2009年度的1.99%降低至本年的1.60%、销售费用占营业收入比例由2009年度的2.57%降低至本年的2.24%，呈持续下降趋势，凸显管理和规模效应。

五、公司 2010 年度房地产项目汇总表

序号	项目名称	项目位置	类别	状态	公司权益	计划投资	占地面积	容积率 面积	规划总 建筑面积	2010 年 新开工	2010 年 竣工 面积	累计开工 面积	累计竣工 面积	本年签 约面积
1	广州保利中心	广州市珠江新城临江大道 5 号	综合	在建	100.00%	84974	20705	158126	195349	0	83466	195349	195349	0
2	广州保利林海山庄	广州市天河区龙洞天源路(华南植物园对面)	住宅	在建	100.00%	92656	84285	176706	224430	0	43190	224430	224430	2036
3	广州保利紫薇花园	广州市白云区汇侨中路汇侨新城西	住宅	在建	50.00%	52294	60396	120882	142338	0	80268	142338	129774	290
4	广州保利中环广场	广州市越秀区建设大马路	综合	在建	100.00%	164548	25181	213081	286700	0	93204	286700	93204	23669
5	广州保利林语山庄	广州市萝岗区科学城开创大道北	住宅	在建	100.00%	152626	373059	243805	299111	0	0	299111	299111	6168
6	广州保利中辰广场	广州市天河区龙口西路	综合	在建	51.00%	55086	8682	66983	79454	0	0	79454	0	27503
7	广州保利香雪山	广州市萝岗区科学城水西环路	住宅	在建	100.00%	204566	224125	224125	295646	0	72045	295646	232632	26593
8	广州保利西子湾	广州市白云区金沙洲 F 区	住宅	在建	100.00%	96416	80759	161518	200986	0	0	200986	199469	2021
9	广州保利中宇广场	广州市天河区天河北路 628 号	综合	在建	100.00%	46306	11417	54032	73071	0	0	73071	0	24750
10	广州保利公馆 2010	广州市番禺区市莲路(石楼镇政府对面)	住宅	在建	100.00%	77300	64955	116919	166526	0	79321	166526	79321	94025
11	广州保利西海岸	广州市白云区金沙洲彩滨北路	住宅	在建	100.00%	701895	204961	573891	722911	206617	0	206617	0	20494
12	广州保利春天里	广州市白云区金沙洲悦峰一街	住宅	在建	100.00%	22671	18055	32499	39885	15912	0	39885	0	31801
13	广州保利中汇广场	广州市天河区禺东西路 38 号大院东侧	综合	在建	60.00%	72350	10217	97128	122563	0	0	122563	0	30859
14	广州保利星海花园(原广州保利金沙洲 B3702A09 地块)	广州市白云区金沙洲临江大道西侧	住宅	在建	100.00%	151744	54854	153591	196641	99070	0	99070	0	43208
15	广州番禺保利市良路项目*	广州市番禺区桥南街市良公路南侧	住宅	拟建	100.00%	46278	22978	50552	71026	0	0	0	0	0
16	广州保利芳村项目*	广州市荔湾区旧龙溪路高尔夫球场	住宅	拟建	100.00%	352681	103566	281965	393125	0	0	0	0	0
17	广州保利 V 座	广州市珠江新城洗村路中段	写字楼	在建	51.00%	102345	12882	148851	204959	0	0	204959	0	39494
18	广州保利克洛维广场	广州市珠江新城华强路中段	写字楼	在建	51.00%	78049	6381	57432	76979	0	0	76979	0	0
19	广州增城保利壹号公馆	广州市增城市增滩公路新行政中心对面	住宅	在建	51.00%	36979	62222	93332	127228	0	127228	127228	127228	92135
20	广州增城保利东江首府	广州市增城市新塘镇中心东南侧	住宅	在建	100.00%	452389	312365	687203	838387	196375	0	196375	0	0
21	广州保利白云新城项目*	广州市白云区,东至云城东路、西至云城西路、南至白云二线、北至横一路	住宅	拟建	51.00%	490078	66483	175631	223526	0	0	0	0	0
22	广州保利世界贸易中心	广州市海珠区琶洲会展中心南侧	综合	在建	51.00%	390549	118613	371805	537099	0	0	507311	382296	34825
23	广州保利琶洲村项目	广州市海珠区新港东路琶洲村地段	综合	在建	80.00%	1148872	288129	1042041	1347949	329902	0	329902	0	0
24	南海保利花园	佛山市南海区海七路与桂澜路交界处	住宅	在建	100.00%	312196	214200	471241	657902	34001	275325	657902	657902	78696
25	南海保利水城	佛山市南海区灯湖东路(千灯湖公园旁)	综合	在建	100.00%	254379	169923	434562	571534	0	96690	571534	571534	67

26	顺德保利百合花园	佛山市顺德区容桂文海西路	住宅	在建	100.00%	80767	51809	233140	276106	0	130953	276106	130953	135520
27	南海保利星座	佛山市南海区夏平路与夏西工业园一路交汇处	住宅	在建	100.00%	60379	34436	86089	117810	0	117810	117810	117810	2197
28	佛山保利香槟花园	佛山市禅城区轻工路以北、槎湾路以东	住宅	在建	100.00%	161904	95298	266111	353096	225491	0	225491	0	34384
29	佛山保利东湖林语	佛山市南海区狮山镇禅炭路东风水库地段	住宅	在建	100.00%	154169	117117	327928	402928	203931	0	203931	0	13885
30	佛山保利外滩一号	佛山市顺德区容桂容奇路（德胜河南岸）	住宅	在建	100.00%	211317	120536	325447	410447	96859	0	96859	0	4881
31	佛山保利东湾一期	佛山市东平新城文德路	综合	拟建	100.00%	454842	127701	509312	741049	0	0	0	0	42667
	佛山保利东湾二期	佛山市东平新城裕和路	综合	在建	100.00%	408460	128158	553197	793527	91277	0	91277	0	
32	佛山保利班芙项目*	佛山市南海区里水镇	综合	拟建	100.00%	180708	273333	347133	457129	0	0	0	0	0
33	佛山顺德保利商务区项目*	佛山市顺德区大良街道顺德新城	综合	拟建	100.00%	562487	228230	816227	1081125	0	0	0	0	0
34	东莞保利松山湖项目*	东莞市松山湖北部工业城	住宅	拟建	100.00%	170826	121862	212040	256568	0	0	0	0	0
35	中山保利神涌项目*	中山市火炬开发区神涌村地块	住宅	拟建	25.50%	731647	971312	1534673	2052197	0	0	0	0	0
36	中山保利港口镇项目*	中山市港口镇中心区，东至长江北路，南至世纪东路，西至港口大道，北至胜隆西路	住宅	拟建	100.00%	486137	425590	1358012	1502121	0	0	0	0	0
37	珠海保利金湾项目*	珠海市金湾西湖城区金铭东路南侧、机场东路西侧	住宅	拟建	100.00%	231759	109941	329822	448550	0	0	0	0	0
38	北京保利垄上别墅	北京市昌平区立汤路 9 号（北六环 61 出口）	住宅	在建	85.00%	183175	536015	228235	331361	35287	100427	331361	323113	59939
39	北京保利西山林语	北京市海淀区西北旺镇冷泉村	住宅	在建	100.00%	844382	639732	922680	1193370	0	277692	507123	498361	13734
40	北京保利花园	北京市密云县宾阳新村村南	住宅	在建	100.00%	117089	178099	315580	347500	237857	36515	237857	36515	130739
41	北京保利嘉园	北京市常营乡朝阳北路	住宅	在建	100.00%	193298	118212	368849	401433	19680	374506	401433	374506	26328
42	北京保利东郡 （原北京保利石佛营项目）	北京市朝阳区东风乡高井村	住宅	在建	100.00%	430882	46188	129326	161526	140975	0	140975	0	0
43	北京保利茉莉公馆	北京市大兴区新城北区 2 号地块	住宅	在建	100.00%	262338	89248	224883	294153	279540	0	279540	0	206150
44	北京保利国际广场 （原北京保利大望京项目）*	北京市朝阳区崔各庄乡大望京村	综合	拟建	100.00%	715132	95018	280790	327951	0	0	0	0	0
45	北京保利生物医药基地项目*	北京市大兴区北臧村镇	住宅	拟建	100.00%	538925	156018	404907	505907	0	0	0	0	0
46	北京保利沙河项目*	北京市沙河镇	住宅	拟建	90.00%	41468	57753	115506	115506	0	0	0	0	0
47	上海保利香槟花园	上海市杨浦区龙江路怀德路 383 弄	住宅	在建	76.60%	110521	37279	112244	136221	0	0	27516	27516	278
48	上海保利海上五月花	上海市嘉定区永靖路 899 弄	住宅	在建	100.00%	201491	234952	321118	393232	28585	0	335542	295404	12406
49	上海保利叶上海	上海市宝山区菊太路 1198 弄	住宅	在建	100.00%	582778	408374	561069	704113	278247	361842	627429	361842	202599
50	上海保利西子湾	上海市松江新城广富林路 1188 号	住宅	在建	100.00%	221703	215561	323269	370482	0	0	370482	370482	32313
51	上海保利林语溪	上海市浦东新区秀沿西路 68 弄	住宅	在建	100.00%	158911	120573	144688	193388	0	0	167656	0	15078

52	上海保利叶语	上海市顾村镇陈富路地块	住宅	在建	100.00%	365002	241796	403913	486361	374021	0	374021	0	32610
53	上海保利黄浦江项目	上海市浦东新区黄浦江中心段 E18 单元 1-8 地块	写字楼	拟建	100.00%	495684	37015	88836	136836	0	0	0	0	0
54	上海保利梧桐语	上海嘉定区和政路嘉戛公路交口	住宅	在建	100.00%	89146	39106	67312	80317	80317	0	80317	0	0
55	上海保利临港新城项目	上海市浦东新区临港新城中心区一期建设区	住宅	拟建	100.00%	192238	141692	141692	186092	0	0	0	0	0
56	上海保利茉莉公馆 (原浦江镇项目)*	上海市浦江镇中心河以南 C1-1、2 和 A3 地块	住宅	拟建	100.00%	390059	199334	242867	274056	0	0	0	0	0
57	嘉兴保利西塘项目*	嘉兴市西塘古镇东南端,北靠西塘古镇	住宅	拟建	70.00%	43279	99721	99721	129486	0	0	0	0	0
58	武汉保利十二橡树庄园	武汉市东湖开发区汤逊湖北路 560 号	住宅	在建	100.00%	98245	490612	193951	246372	0	46618	226914	166122	31149
59	武汉保利心语	武汉市东湖开发区南湖农业园马湖路 2 号	住宅	在建	100.00%	282217	424773	651437	752882	113556	133766	658726	489453	215822
60	武汉保利圆梦城	武汉市阳逻经济开发区圆梦路 1 号	住宅	在建	70.00%	488777	711187	1914531	2158952	124296	117136	310019	161097	111661
61	武汉保利海上五月花	武汉市光谷江夏大道 88 号	住宅	在建	100.00%	153759	209339	441374	517098	196990	0	196990	0	107242
62	武汉保利拉菲	武汉市洪山区名都花园以东、卓刀泉村以西	住宅	拟建	100.00%	138126	93196	260948	282960	0	0	0	0	0
63	武汉保利海寓	武汉市光谷江夏大道 78 号	住宅	在建	100.00%	8058	5146	36076	36596	0	36596	36596	36596	26107
64	武汉保利壹号公馆 (原武汉保利黄冈项目)	黄冈市黄州大道	住宅	拟建	100.00%	25236	33021	82553	86839	0	0	0	0	0
65	武汉保利香槟国际*	武汉市硚口区汉西新村	住宅	拟建	88.00%	148358	51440	205760	221697	0	0	0	0	0
66	武汉保利中央公馆*	武汉市洪山区南湖村	住宅	拟建	51.00%	278565	203045	601852	617662	0	0	0	0	0
67	武汉保利心语六期 (原武汉保利马湖村项目)*	武汉市洪山区马湖村	住宅	拟建	100.00%	279451	199950	613156	651446	0	0	0	0	0
68	重庆保利高尔夫花园	重庆市北部新区经开园留云路 1 号	住宅	在建	100.00%	322117	807410	739524	831894	155470	40398	721469	349592	202799
69	重庆保利香槟花园	重庆市渝北区新溉路旁	住宅	在建	100.00%	164768	258222	526288	644257	0	0	586610	586610	38073
70	重庆保利椰风半岛	重庆市渝北区龙溪街道龙脊小区金岛花园旁	住宅	拟建	100.00%	18055	25780	50000	65000	0	0	0	0	0
71	重庆保利心语	重庆九龙坡区九龙坡区龙江路 8 号	住宅	在建	100.00%	75098	57185	219811	261836	0	0	261836	0	137209
72	重庆保利康桥	重庆市沙坪坝区沙滨路 10 号	住宅	在建	100.00%	56739	29190	167956	194939	0	0	194939	0	90903
73	重庆保利江上明珠	重庆市江北区观音桥鸿恩寺森林公园旁	住宅	在建	100.00%	693634	596498	1253100	1459428	131258	0	131258	0	118794
74	重庆保利香雪花园 (原重庆保利通用厂项目)	重庆市江北区盘溪转盘(大石坝通用厂原址)	住宅	在建	100.00%	367425	141668	594888	694645	80307	0	80307	0	74029
75	重庆保利港湾国际	重庆市九龙坡区黄杨路 83 号	住宅	在建	100.00%	133335	47970	215860	256123	256123	0	256123	0	13285
76	重庆保利可爱岛 (原重庆保利大渡口项目)	重庆市大渡口区双山组团巴国城公园旁	住宅	拟建	100.00%	47659	29833	104430	122000	0	0	0	0	0
77	沈阳保利百合花园	沈阳市铁西区云峰北街 13 号	住宅	在建	55.00%	89156	104144	283954	292828	0	49883	292828	292828	1808

78	沈阳保利花园	沈阳市东陵区东陵路 29 号	住宅	在建	60.00%	262250	578153	1002047	1065574	215191	25702	1065574	801101	189950
79	沈阳保利上林湾	沈阳市白山路 172 号	住宅	在建	92.00%	193647	210000	420000	460000	104470	93609	406070	387265	125871
80	沈阳保利十二橡树庄园	沈阳市东陵区双园路 108 号	住宅	在建	100.00%	55425	245589	101522	118305	56567	30860	102483	30860	48423
81	沈阳保利心语花园	沈阳市铁西区重工街熊家岗路 28 号	住宅	在建	100.00%	221019	320000	640000	719400	291899	116400	464940	168096	155411
82	沈阳保利康桥	沈阳市东陵区长春桥西侧	住宅	拟建	92.00%	67612	31951	111829	121414	0	0	0	0	0
83	沈阳保利溪湖林语	沈阳市皇姑区三台子街道芳溪湖村文大路	住宅	在建	92.00%	270239	429780	859560	933942	151600	0	151600	0	81370
84	沈阳保利海上五月花*	沈阳市东陵区新立堡地块	住宅	拟建	60.00%	220975	390000	507000	542280	0	0	0	0	0
85	丹东保利锦江林语	丹东市振兴区宾馆路宾馆沟(市委党校南)	住宅	在建	46.92%	141375	457276	525895	546931	59628	60120	116447	60120	25286
86	营口保利香槟花园 (原辽宁保利营口项目)*	辽宁省营口市老边区	住宅	拟建	55.00%	299127	330062	1155217	1155217	0	0	0	0	0
87	大连保利西海岸	大连市旅顺口开发区滨港路东侧兴发路西侧	住宅	在建	100.00%	76814	41021	187780	208306	94268	0	94268	0	0
88	湖南保利洞庭东岸	岳阳市巴陵西路与洞庭北路教程口东北侧	综合	在建	80.00%	40013	55300	94500	103000	0	19765	63496	63496	769
89	长沙保利花园一期	长沙市天心区湘府西路与豹子岭路交汇处	住宅	在建	80.00%	26451	33042	80677	99763	0	38751	99763	99763	3967
90	长沙保利润峰云墅	长沙市天心区芙蓉南路	住宅	在建	56.00%	99729	379831	144580	143580	0	24635	143580	94314	58226
91	长沙保利花园二期	长沙市天心区湘府路	住宅	在建	56.00%	84306	103456	234706	251286	0	0	251286	0	170483
92	长沙保利麓谷林语	长沙市河西麓谷科技新城内	住宅	在建	80.00%	427732	790004	1154600	1380545	442878	124972	801817	124972	320876
93	长沙保利南湖广场	长沙市天心区书院路	综合	在建	100.00%	380432	80259	481552	617552	98159	0	98159	0	0
94	包头保利百合花园	包头市东河区东河槽东路(区政府北)	住宅	在建	55.00%	47937	130225	212566	224566	0	0	103660	103660	2192
95	包头保利花园	包头市青山区青东路(青山区政府旁)	住宅	在建	55.00%	267591	508362	926591	1005325	239000	184705	855184	616184	244468
96	包头保利南海公园 (原包头保利南海湖项目)	包头市东河区南海生态体育公园	住宅	拟建	55.00%	93700	409037	168698	168698	0	0	0	0	0
97	包头保利拉菲公馆	包头市昆区林荫路	住宅	在建	55.00%	164017	254251	458285	520674	182514	0	280366	0	166238
98	长春保利净月项目	长春市净月开发区内梧桐街以东	综合	拟建	100.00%	43473	228096	250906	250906	0	0	0	0	0
99	长春保利罗兰香谷	长春市高新区硅谷大街与电台街交汇处	住宅	在建	80.00%	205137	422808	530875	619328	42228	21057	601849	377400	106874
100	长春保利香槟花园 (原长春保利创业文化广场)	长春市净月开发区创业文化广场地块	住宅	拟建	100.00%	138132	168069	268910	315030	0	0	0	0	0
101	长春保利百合香湾	长春市二道区远大大街	住宅	在建	100.00%	165922	214481	444359	504672	504672	0	504672	0	138444
102	长春惠勒斯小镇	长春市净月经济开发区	住宅	在建	50.00%	352420	399715	479220	589762	73655	0	73655	0	32738
103	长春保利林语 (原长春南部新城项目)*	长春市南关区	住宅	在建	100.00%	201141	278255	417383	471851	154105	0	154105	0	32137
104	长春保利散热器厂项目*	长春市绿园区振兴路以东、现状住宅以南、西环城路(三环)以西、红领巾路	住宅	拟建	100.00%	211973	157891	378973	428186	0	0	0	0	0

		以北												
105	成都保利石象湖乡村俱乐部*	成都市蒲江石象湖	住宅	拟建	90.00%	335076	542002	542002	700484	0	0	0	0	0
106	成都保利公园 198 一期	成都新都区蜀龙大道	住宅	在建	90.00%	200458	200000	510000	671002	0	282374	552058	469233	371874
	成都保利公园 198 二期	成都新都区蜀龙大道	住宅	在建	90.00%	215024	200000	480000	646779	250662	92995	355248	92995	
	成都保利公园 198 三期	成都新都区蜀龙大道	住宅	在建	90.00%	100031	100000	240000	289980	140660	0	140660	0	
	成都保利公园 198 四期 (拉菲庄园)*	成都新都区蜀龙大道	住宅	在建	90.00%	215119	299998	678233	678233	49961	0	49961	0	
107	成都保利中心	成都市武侯区人民南路四段领事馆路	综合	在建	51.00%	276326	43682	299959	383948	291124	0	291124	0	123919
108	成都保利金香槟	成都市青羊区西三环 IT 大道以北	住宅	在建	100.00%	90017	45098	130785	188790	188790	0	188790	0	129322
109	成都保利心语花园	成都市高新区剑南大道（伊藤旗舰店旁）	住宅	在建	100.00%	204510	132952	428143	568389	87081	0	87081	0	189172
	成都保利国际广场	成都市高新区天府大道	写字楼		100.00%	280420	121414	208103	286009	0	0	0	0	
110	成都保利花园	成都市武侯区武侯大道聚龙路	住宅	在建	100.00%	344865	173189	484930	620695	304731	0	304731	0	137045
111	成都保利心语四期 (原成都保利心语东侧项目)*	成都市高新区元华路以西，瞻远西三街以南，荣华南路以东，同德街以北	住宅	拟建	100.00%	141603	43822	219112	295150	0	0	0	0	0
112	成都保利茉莉公馆 (原成都保利贝森路项目)*	成都贝森北路与贝森路交界	住宅	拟建	100.00%	82627	23136	87916	120246	0	0	0	0	0
113	成都保利狮山水库项目*	成都市新都区木兰镇狮子社三社、三河街道三都村	住宅	拟建	51.00%	151893	133333	320000	363167	0	0	0	0	0
114	成都保利康桥*	成都东二环外侧，杉板桥路北侧	住宅	拟建	100.00%	274683	82322	246965	320963	0	0	0	0	0
115	杭州保利东湾	杭州市下沙沿江大道	综合	在建	100.00%	483300	289666	685457	857328	275075	293450	744940	293450	203298
116	杭州保利江语海	杭州市经济技术开发区下沙 R21-A-12 地块	住宅	在建	100.00%	165127	52655	136903	180858	180858	0	180858	0	32731
117	杭州保利香槟国际 (原杭州保利申花路项目)	杭州市拱墅区申花路 R21-7 地块	住宅	拟建	100.00%	86636	20454	53180	63955	0	0	0	0	0
118	杭州保利下沙 38#地块*	杭州市下沙沿江居住区南端	住宅	拟建	100.00%	138915	51228	128070	167854	0	0	0	0	0
119	杭州保利下沙 42#地块*	杭州下沙大学城以北，九桥高尔夫南侧	住宅	拟建	100.00%	129936	46063	138189	179822	0	0	0	0	0
120	杭州保利萧山项目*	杭州市萧山开发区市西北部区块	住宅	拟建	90.00%	214628	66920	142378	183548	0	0	0	0	0
121	绍兴保利柯桥项目*	浙江省绍兴柯桥主城区西面	住宅	拟建	100.00%	172835	129110	142021	170793	0	0	0	0	0
122	南昌保利国际高尔夫花园	南昌市红谷滩新区庐山南大道 1999 号	住宅	在建	60.00%	204478	616975	349472	424061	0	261	319946	161916	58076
123	南昌保利半山国际花园	南昌市湾里区红湾公路以北、西外环高速公路以西	住宅	在建	75.00%	336666	1647730	644000	674000	75339	0	75339	0	0
124	南昌保利东湾国际花园*	南昌市高新区京东大道	住宅	在建	100.00%	122707	120880	247804	281669	64121	0	64121	0	9057
125	南昌保利艾溪湖项目*	南昌市高新区昌东大道以东、艾溪湖二路以南、创新一路以西	住宅	拟建	100.00%	212744	191449	421188	522695	0	0	0	0	0



126	天津保利上河雅颂	天津市武清区泉发路西侧	住宅	在建	100.00%	365846	304598	757450	895756	0	210869	607402	263812	234001
127	天津保利香槟国际	天津市和平区和平路	住宅	在建	100.00%	84373	14268	71341	95331	95331	0	95331	0	34713
128	天津保利玫瑰湾	天津市东丽区昆山路	综合	在建	100.00%	424040	247357	582232	706482	253628	0	253628	0	101234
129	天津大都会*	天津市和平区荣业大街与福安大街交口	综合	在建	50.00%	1005354	91569	659400	842750	241247	0	241247	0	65275
130	天津保利海棠湾 (原天津保利英华西项目)*	天津市武清城区光明道南侧、泉达路西侧	住宅	拟建	100.00%	160816	154281	277706	332866	0	0	0	0	4709
131	青岛保利百合花园	青岛市四方区金华支路	住宅	在建	100.00%	112146	68128	204385	230650	0	95604	230650	95604	31309
132	青岛保利百合花园西区	青岛市四方区金沙路	住宅	在建	100.00%	81743	48437	154030	177998	177998	0	177998	0	115237
133	青岛保利里院里*	青岛市四方区嘉定路	住宅	在建	100.00%	156972	78020	210653	273882	109006	0	109006	0	78071
134	青岛保利海上罗兰 (原青岛保利胶南项目)*	青岛胶南市滨海大道北、两河东	住宅	拟建	100.00%	321698	398729	560134	681173	0	0	0	0	0
135	阳江保利罗兰香谷	阳江市江朗大道 48 号	住宅	在建	100.00%	67008	209102	273217	298026	31607	93000	116155	93000	110336
136	阳江保利银滩项目	阳江市海陵镇南村	综合	拟建	100.00%	356787	1623897	665416	829417	0	0	0	0	0
137	南京保利香槟国际	南京市建邺区金沙江东街与庐山路交界西南角	住宅	在建	100.00%	265062	95805	210770	278770	262854	0	262854	0	131750
138	南京保利紫晶山	南京市栖霞区马群大庄 6 号地块	住宅	在建	51.00%	298329	214444	257302	315488	115500	0	115500	0	60887
139	南京保利仙林湖项目*	南京市栖霞区仙林湖以北 1 号	住宅	拟建	100.00%	171826	75467	166026	201597	0	0	0	0	0
140	南京保利江宁项目*	南京市江宁科学园北至规划九路，西至学十三路，东至现状，南至知行路	住宅	拟建	100.00%	244471	155879	327345	401936	0	0	0	0	0
141	无锡保利香槟国际 (原无锡保利蠡湖项目)*	无锡市滨湖区蠡湖大道与周新路交叉口西南侧	住宅	在建	100.00%	268023	149945	269901	341507	66055	0	66055	0	14916
142	连云港保利海上五月花 (原江苏保利连云港项目)*	连云港市连云区海郡路	住宅	拟建	100.00%	132597	145036	319079	377685	0	0	0	0	0
143	江苏保利常州项目*	常州银杏路北侧、月季路东侧	住宅	拟建	100.00%	143047	96780	212916	281077	0	0	0	0	0
144	福州保利电化厂项目*	福州晋安区，化工路以北，连江路东侧，鹤林新区九期北区地块	住宅	拟建	40.00%	591267	213068	703124	855377	0	0	0	0	0
145	厦门保利英环路项目*	厦门乐天路以东，东安路以北，英环路以南，滨海大道以西	住宅	拟建	50.00%	224613	143976	339490	445166	0	0	0	0	0
146	南通保利香槟国际 (原南通自行车厂项目)*	江苏省南通市自行车总厂	住宅	拟建	100.00%	325405	180877	451650	567450	0	0	0	0	0
	其他项目						0	0	0	0	0	0	0	30023
	<b>合计</b>					<b>35322548</b>	<b>31366665</b>	<b>55638572</b>	<b>66989619</b>	<b>10004407</b>	<b>4584005</b>	<b>26014933</b>	<b>12208290</b>	<b>6883902</b>

注：加“\*”为 2010 年公司新拓展项目

## 六、2011年经营计划

公司始终坚定看好房地产行业的中长期发展，将以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，深入学习实践科学发展观，坚持以发展为主题，以经济效益为中心，继续坚持适度规模经营，努力提高开发效益；继续坚持品牌发展战略，全面推进项目品牌标准化产品应用；继续坚持以住宅滚动开发为主，努力培育新的利润增长点。开拓进取，继往开来，保持企业持续稳定快速发展。

2011 年公司重点工作：

- 1、密切关注政策走向，顺应市场调整变化，把握公司发展机遇，确保年度经营任务圆满完成。
- 2、进一步完善全国化布局，做大做强现有区域，积极拓展发展潜力突出的二三线城市，逐步发展养老地产与旅游地产。
- 3、重点打造标准产品线，形成“以产品品牌为基础，以标准化产品线为内核的保利地产产品系列”。
- 4、推进商业地产平台整合，完善相关制度建设，打造成商业标准产品系列。
- 5、全面提升物业服务，大力推行“亲情和院”，打造温情服务标杆。
- 6、高度关注员工培养，进一步完善绩效考核机制，重视企业文化和专业培训，提升企业核心竞争力。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

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

对公司未来发展的展望

公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

### 1、主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
房地产	34,700,693,760.74	23,172,125,164.66	23.55	55.31	61.61	减少 1.71 个百分点
其他	1,189,779,639.02	473,192,787.50	41.27	85.94	155.35	减少 2.48 个百分点
合计	35,890,473,399.76	23,645,317,952.16	24.13	56.16	62.80	减少 1.64 个百分点

### 2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)	上年营业收入
中国广州	5,423,684,836.87	-13.76%	6,288,921,031.53
中国北京	5,448,496,036.21	35.10%	4,032,957,988.81
中国上海	5,641,882,382.00	87.92%	3,002,329,183.00
中国佛山	2,697,432,451.48	45.77%	1,850,481,003.21
中国沈阳(含丹东)	2,308,248,136.56	51.31%	1,525,507,694.75
中国长春	731,439,672.17	-39.44%	1,207,828,969.36
中国武汉	2,372,781,658.92	122.02%	1,068,729,472.88
中国重庆	1,892,974,752.54	114.68%	881,783,483.01
中国成都	2,203,268,871.43	182.91%	778,798,617.06
中国长沙	1,488,211,797.13	99.99%	744,156,026.70
中国南昌	726,232,445.50	29.77%	559,641,075.63

中国天津	1,095,347,682.47	109.76%	522,202,703.85
中国包头	923,962,551.23	77.83%	519,584,299.93
中国杭州	2,011,673,194.94	-	-
中国青岛	569,191,305.56	-	-
中国阳江	355,645,624.75	-	-
<b>合计</b>	<b>35,890,473,399.76</b>	<b>56.16%</b>	<b>22,982,921,549.72</b>

## 3、房地产业务分地区情况表

地区	结算收入	比例 (%)	结算面积	比例 (%)
中国广州	4,784,016,726.06	13.79	414,437.08	9.42
中国北京	5,403,167,148.84	15.57	521,470.83	11.85
中国上海	5,641,882,382.00	16.26	380,325.17	8.64
中国佛山	2,547,082,804.99	7.34	274,385.01	6.23
中国沈阳(含丹东)	2,278,457,567.00	6.57	481,130.93	10.93
中国长春	724,785,199.64	2.09	150,169.37	3.41
中国武汉	2,353,568,266.00	6.78	428,288.76	9.73
中国重庆	1,842,047,389.81	5.31	366,339.91	8.32
中国成都	1,996,524,617.00	5.75	297,912.48	6.77
中国长沙	1,467,941,970.00	4.23	280,572.89	6.37
中国南昌	712,694,007.23	2.05	81,305.42	1.85
中国天津	1,095,347,682.47	3.16	174,376.00	3.96
中国包头	917,096,430.20	2.64	183,801.55	4.18
中国杭州	2,011,660,694.94	5.80	201,131.78	4.57
中国青岛	569,191,305.56	1.64	90,092.31	2.05
中国阳江	355,229,569.00	1.02	76,002.94	1.73
<b>合计</b>	<b>34,700,693,760.74</b>	<b>100.00</b>	<b>4,401,742.43</b>	<b>100.00</b>

## (三) 公司投资情况

## 1、募集资金使用情况

## (1) 募集资金总体使用情况

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

截止2010年12月31日，公司已累计使用募集资金7,815,349,984.14元，占募集资金净额的100.00%，募集资金余额为0元。

## (2) 承诺项目使用情况

## ① 募集资金在募集资金投资项目中的分配调整情况

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

项目名称	项目总投资(万元)	拟投入募集资金(万元)
上海保利叶上海项目	582,778	240,000
上海保利林语溪项目	158,911	70,000

广州保利 V 座项目	102,345	30,000
顺德保利百合花园项目	80,767	40,000
天津保利上河雅颂项目	365,846	131,534.998414
长沙保利麓谷林语项目	427,732	110,000
成都保利公园 198 一期项目	200,458	80,000
长春保利罗兰香谷项目	205,137	80,000

②募集资金使用情况对照表

金额单位：人民币万元

募集资金总额：			781,534.998414			已累计使用募集资金总额：			781,534.998414	
变更用途的募集资金总额：						各年度使用募集资金总额：			781,534.998414	
						2009 年			735,537.153524	
						2010 年：			45,997.84489	
投资项目			募集资金投资总额			截止日募集资金累计投资额			实际投资金额与 募集后承诺投资 金额的差额	项目达到预定可 使用状态日期
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前 承诺投 资金额	募集后承诺 投资金额	实际投资 金额	募集前 承诺投 资金额	募集后承诺 投资金额	实际投资 金额		
1	上海保利叶上海项目	上海保利叶上海项目	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	0	2014 年 3 月
2	上海保利林语溪项目	上海保利林语溪项目	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	0	2011 年 3 月
3	广州保利 V 座项目	广州保利 V 座项目	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	0	2011 年 8 月
4	顺德保利百合花园项目	顺德保利百合花园项目	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	0	2011 年 12 月
5	天津保利上河雅颂项目	天津保利上河雅颂项目	150,000	131,534.998414	131,534.998414	150,000	131,534.998414	131,534.998414	0	2013 年 8 月
6	长沙保利麓谷林语项目	长沙保利麓谷林语项目	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	0	2015 年 12 月
7	成都保利公园 198 一期项目	成都保利公园 198 一期项目	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	0	2011 年 12 月
8	长春保利罗兰香谷项目	长春保利罗兰香谷项目	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	0	2011 年 6 月
	合计	合计	800,000	781,534.998414	781,534.998414	800,000	781,534.998414	781,534.998414	0	

截至 2010 年 12 月 31 日，公司未使用募集资金余额为 0 元，所有募集资金均已使用完。

## ③用募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金情况

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

项目名称	以自筹资金预先投入的建设成本及费用(万元)
上海保利叶上海项目	22,313.05
上海保利林语溪项目	10,555.36
广州保利V座项目	13,944.38
顺德保利百合花园项目	7,630.21
天津保利上河雅颂项目	36,710.70
长沙保利麓谷林语项目	12,807.57
成都保利公园198一期项目	50,561.82
长春保利罗兰香谷项目	85,832.08
<b>合计</b>	<b>240,355.17</b>

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

项目名称	募集前承诺投资金额(万元)	募集后承诺投资金额(万元)	以自筹资金预先投入的建设成本及费用(万元)	使用募集资金置换的金额(万元)
上海保利叶上海项目	240,000	240,000.00	22,313.05	22,313.05
上海保利林语溪项目	70,000	70,000.00	10,555.36	10,555.36
广州保利V座项目	30,000	30,000.00	13,944.38	13,944.38
顺德保利百合花园项目	40,000	40,000.00	7,630.21	7,630.21
天津保利上河雅颂项目	150,000	131,534.998414	36,710.70	36,710.70
长沙保利麓谷林语项目	110,000	110,000.00	12,807.57	12,807.57
成都保利公园198一期项目	80,000	80,000.00	50,561.82	50,561.82
长春保利罗兰香谷项目	80,000	80,000.00	85,832.08	80,000.00
<b>合计</b>	<b>800,000</b>	<b>781,534.998414</b>	<b>240,355.17</b>	<b>234,523.09</b>

④截至2010年12月31日，按照与承诺效益一致的计算口径、计算方法对实现效益进行计算，公司前次募集资金投资项目实现效益情况具体见下表：

金额单位：人民币万元

序号	实际投资项目 项目名称	截止日 投资项目 累计 产能利 用率	承诺 效益	最近三年实际效益			截止日 累计实现 效益	是否 达到 预计 效益
				2008年度	2009年度	2010年度		
1	上海保利叶上海项目	注1	89,172	-552.80	-2,741.37	44,726.79	41,465.03	注2
2	上海保利林语溪项目	注1	22,624	-115.29	-1,403.64	-3,111.27	-4,630.20	注2
3	广州保利V座项目	注1	44,525	-47.83	-182.49	-886.69	-1,117.01	注2
4	顺德保利百合花园项目	注1	10,263	-14.68	-188.57	-402.14	-607.36	注2
5	天津保利上河雅颂项目	注1	49,842	-1,070.00	5,637.00	19,342.00	23,909.00	注2
6	长沙保利麓谷林语项目	注1	64,259	0.00	-1,419.16	2,494.38	1,075.22	注2
7	成都保利公园198一期项目	注1	50,084	-2,067.00	12,846.00	13,306.17	23,864.17	注2
8	长春保利罗兰香谷项目	注1	31,164	3,142.80	13,024.21	8,502.64	24,243.76	注2
	<b>合计</b>		<b>361,933</b>	<b>-724.80</b>	<b>25,571.98</b>	<b>83,971.88</b>	<b>108,202.61</b>	

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

注 2：由于房地产项目开发周期较长，因此截至 2010 年 12 月 31 日，公司会计报表中只反映了募投项目已确认的部分收入和利润。现各募投项目均按照预定计划逐步实施开发建设，并已取得了良好的销售业绩。截至 2010 年 12 月 31 日，各募投项目销售情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	截至 2010 年累计签约金额
上海保利叶上海项目	771, 712
上海保利林语溪项目	278, 184
广州保利 V 座项目	97, 499
顺德保利百合花园项目	105, 295
天津保利上河雅颂项目	346, 631
长沙保利麓谷林语项目	252, 325
成都保利公园 198 一期项目	245, 159
长春保利罗兰香谷项目	282, 280
<b>合计</b>	<b>2, 379, 085</b>

## 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	运作或管理项目
保利增城房地产开发有限公司	5, 000. 00	100%		广州增城保利东江首府
佛山保利恒顺置业有限公司	30, 000. 00		100%	佛山顺德保利商务区项目（1 号地块）
佛山保利正高房地产开发有限公司	1, 000. 00		100%	佛山保利班芙项目
佛山市保利恒信房地产有限公司	2, 000. 00		100%	佛山顺德保利商务区项目（2-5 号地块）
中山祥誉实业有限公司	10, 000. 00		100%	中山保利神涌项目
保利（东莞）房地产开发有限公司	5, 000. 00	100%		东莞保利松山湖项目
保利（东莞）投资有限公司	10, 000. 00	80%		项目正在落实中
保利（海陵岛）房地产开发有限公司	5, 000. 00	100%		阳江保利银滩项目
北京保利营房地产开发有限公司	1, 000. 00		100%	北京保利东郡、北京保利国际广场
成都市保丰投资有限公司	10, 000. 00		51%	项目正在落实中
成都富通置业有限公司	10, 000. 00		100%	成都保利心语四期
成都市保华房地产开发有限公司	10, 000. 00		100%	成都保利康桥
成都市保新房地产开发有限公司	10, 000. 00		51%	成都保利狮子水库项目
保利（德阳）实业有限公司	10, 000. 00		55%	项目正在落实中
青岛保利广成置业有限公司	USD3090		100%	青岛保利里院里
青岛保利广惠置业有限公司	10, 000. 00		100%	青岛保利海上罗兰
上海保利建昊商业投资有限公司	10, 000. 00		100%	上海保利黄浦江项目
上海保利建衡房地产有限公司	10, 000. 00		100%	上海保利茉莉公馆
上海保利建臻房地产有限公司	5, 000. 00		100%	上海保利临港新城项目
杭州保利建嘉房地产开发有限公司	10, 000. 00		90%	杭州保利萧山项目
嘉善安平养生置业有限公司	1, 000. 00		70%	嘉兴保利西塘项目
保利连云港房地产开发有限公司	2, 000. 00		100%	连云港保利海上五月花
保利宁远无锡房地产开发有限公司	2, 000. 00		100%	无锡保利香槟国际
江苏保利宁祥房地产开发有限公司	2, 000. 00		100%	南京保利仙林湖项目
保利常州房地产发展有限公司	2, 000. 00		100%	江苏保利常州项目

保利地产南通有限公司	10,000.00		100%	南通保利香槟国际
长春保利房地产开发有限公司	5,000.00		100%	长春保利散热器厂项目
长春市东朗房地产开发有限公司	1,000.00		100%	长春保利林语
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	5,000.00		50%	长春保利惠勒斯小镇
保利（营口）房地产开发有限公司	5,000.00		55%	营口保利香槟花园
沈阳万怡房产置业有限公司	21,202.32		100%	沈阳保利海上五月花
武汉保利金侨房地产开发有限公司	2,000.00		100%	武汉保利香槟国际
武汉林海房地产开发有限公司	5,000.00		100%	武汉保利拉菲和武汉保利心语六期
武汉林宇房地产开发有限公司	9,803.92		51%	武汉保利中央公馆
保利（江西）房地产开发有限公司	10,000.00	100%		南昌保利东湾国际花园和艾溪湖项目

(2) 其他重大项目投资情况（单位：万元）

序号	项目名称	项目进度	开发主体	项目本年投资	项目累计投资
1	北京保利国际广场	进行前期规划和报建工作	北京保利营房地产开发有限公司	504904	504904
2	北京保利东郡	进行前期规划和报建工作	北京保利营房地产开发有限公司	315473	315473
3	佛山保利东湾	进行主体施工	佛山市顺德区保利房地产有限公司	292395	359265
4	上海保利黄浦江项目	进行前期规划和报建工作	上海保利建昊商业投资有限公司	282143	304463
5	上海保利茉莉公馆	进行前期规划和报建工作	上海保利建衡房地产有限公司	261591	263912
6	成都保利公园 198	进行主体施工	保利(成都)实业有限公司	232276	444486
			成都市新都区保利投资有限公司		
7	广州保利芳村项目	进行前期规划和报建工作	保利房地产(集团)股份有限公司	185428	185428
8	无锡保利香槟国际	进行主体施工	保利宁远无锡房地产发展有限公司	161310	161310
9	成都保利花园	进行主体施工	保利(成都)实业有限公司	153759	192876
10	重庆保利香雪花园	进行主体施工	保利(重庆)投资实业有限公司	150088	175144

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

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

(五) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容



会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2010 年第 1 次临时董事会	2010 年 1 月 28 日	关于 2010 年度财务预算的议案、关于向合作项目公司对等提供股东借款的议案、关于设立房地产基金的议案、关于近期获得房地产项目备案的议案、关于成都、中山、顺德项目跟踪立项的议案、关于对外捐赠预算的议案		
第三届董事会第五次会议	2010 年 2 月 2 日	关于 2009 年度董事会工作报告的议案、关于 2010 年度投资计划的议案、关于 2009 年度财务决算的议案、关于 2009 年度利润分配及资本公积金转增股本预案的议案、关于 2009 年度报告及摘要的议案、关于公司 2010 年度对外担保的议案、关于审计委员会〈关于大信会计师事务所 2009 年度审计工作总结〉的议案、关于续聘会计师事务所的议案、关于内部控制自我评估报告的议案、关于 2009 年度社会责任报告的议案、关于公司募集资金存放与实际使用情况专项报告的议案、关于调整公司组织结构的议案、关于制订〈年报信息披露重大差错责任追究制度〉的议案、关于更换独立董事的议案、关于授权公司经营层积极进行项目拓展的议案、关于在保利财务有限公司办理相关业务的议案、关于召开 2009 年度股东大会的议案	《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券时报》	2010 年 2 月 4 日
2010 年第 2 次临时董事会	2010 年 2 月 9 日	关于对西安公司增资扩股的议案		
第三届董事会第六次会议	2010 年 3 月 18 日	关于近期获得房地产项目备案的议案、关于制定〈内幕信息及知情人管理制度〉的议案、关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案、关于公司 2010 年非公开发行 A 股股票的议案、关于 2010 年非公开发行 A 股股票涉及关联交易的议案、关于 2010 年非公开发行 A 股股票募集资金运用的可行性分析报告的议案、关于前次募集资金使用情况报告的议案、关于授权董事会全权办理 2010 年非公开发行 A 股股票事宜的议案、关于聘请 2010 年非公开发行 A 股股票中介机构的议案、关于召开 2010 年第一次临时股东大会的议案	同上	2010 年 3 月 20 日
2010 年第 3 次临时董事会	2010 年 4 月 22 日	关于 2010 年第一季度报告全文及正文的议案		
2010 年第 4 次临时董事会	2010 年 4 月 28 日	关于制定《外部信息使用人管理制度》的议案、关于修订《董事、监事和高级管理人员持有本公司股份及其变动管理办法》的议案、关于公司信息披露检查专项活动自查分析报告的议案		
2010 年第 5 次临时董事会	2010 年 5 月 21 日	关于近期已取得项目备案的议案、关于广州市黄埔区鱼珠项目立项的议案、关于郑州高新区项目立项备案的议案		
第三届董事会第七次会议	2010 年 5 月 31 日	关于成立恒福（香港）置业有限公司的议案、关于调整公司组织结构的议案	同上	2010 年 6 月 2 日
第三届董事会第八次会议	2010 年 5 月 31 日	关于更换公司董事长的议案、关于选举公司董事的议案、关于聘任公司总经理的议案	同上	2010 年 6 月 2 日
2010 年第 6 次临时董事会	2010 年 8 月 6 日	关于 2010 年半年度报告及摘要的议案、关于 2010 年半年度募集资金存放与实际使用情况专项报告的议案、关于青岛保利广惠置业有限公司股权调整的议案	同上	2010 年 8 月 10 日
第三届董事会第九次会议	2010 年 9 月 27 日	关于近期已取得项目备案的议案、关于中山港口项目立项的议案、关于辽宁营口市南湖公园旁项目立项的议案、关于成都心语北侧项目立项的议案、关于成都新都区狮子水库项目立项的议案、关于四川德阳新城项目立项的议案、关于杭州萧山项目立项的议案、关于上海长风跟踪项目立项的议案、关于佛山张槎玉带路跟踪项目立项的议案、关于信保基金增资南京仙林和武汉南湖项目报备的议案		
2010 年第 7 次临时董事会	2010 年 10 月 22 日	关于 2010 年第三季度报告全文及正文的议案		
2010 年第 8 次临时董事会	2010 年 11 月 17 日	关于公司 2010 年对照上市公司治理常见问题自查报告的议案	同上	2010 年 11 月 19 日
2010 年第 9 次临时董事会	2010 年 12 月 20 日	关于变更公司高级管理人员的议案、关于项目备案及成立子公司的议案	同上	2010 年 12 月 22 日

## 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和一次临时股东大会，董事会能够按照《公司法》、《证券法》及公司章程的有关规定，严格在股东大会授权的范围内进行决策，认真履行董事会职责，逐项落实股东大会决议内容。

## 3、董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

2010 年度，审计委员会按照《审计委员会工作细则》和《审计委员会年度审计工作规程》的具体要求逐项落实相关工作，共计召开了 5 次会议以监督和审议公司定期财务报告的编制工作。针对 2010 年度审计工作，具体情况如下：

### 一、审计计划的确定

2010 年 12 月 22 日，大信会计师事务所有限公司派出审计组对部分分公司进行预审，并根据预审的情况和公司的实际情况编制初步的审计计划。2011 年 1 月 11 日，董事会审计委员会在北京新保利大厦 28 层会议室召开 2011 年第一次董事会审计委员会，审议公司 2010 年年度审计计划事项。在审查审计工作计划过程中，审计委员会对大信会计师事务所有限公司拟安排参加审计人员的专业胜任能力、独立性等方面进行了审核，对审计计划提出的审计风险评估、重点审计内容、采取的审计策略等方面进行了讨论，对审计时间安排进行了沟通和协商。经审计委员会与大信会计师事务所有限公司沟通协商，最终确定 2011 年 2 月 24 日出具 2010 年度审计报告初稿提交审计委员会审阅。

公司副总经理兼财务总监张曦按规定在大信会计师事务所有限公司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

2011 年 1 月 11 日，审计委员会委员收到公司提交的 2010 年度财务报告（未经审计）。2011 年 1 月 22 日，董事会审计委员会在佛山保利洲际酒店 2 层会议室召开 2011 年第二次董事会审计委员会，公司副总经理兼财务总监张曦汇报了公司 2010 年主要经营状况、未经审计财务指标情况。同时，大信会计师事务所有限公司汇报了 2010 年审计最新进展情况以及在审计过程中发现的内部控制、会计核算方面的问题。

董事会审计委员会认为：公司编制的财务报告（未经审计）基本反映了公司截至 2010 年 12 月 31 日的财务状况和 2010 年度的经营成果及现金流量，同意以此财务报告为基础进行 2010 年度财务审计。

### 三、审计过程中的监督与沟通

在前期对部分分公司已进行预审的基础上，大信会计师事务所有限公司派出 11 个审计小组对公司本级和各子公司全面开展审计。

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

2011 年 2 月 18 日，大信会计师事务所有限公司对公司 2010 年度财务审计的现场审计工作结束。

### 四、审计报告初稿的审阅

2011 年 2 月 24 日，大信会计师事务所有限公司向审计委员会提交《保利房地产（集团）股份有限公司审计报告》（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审核报告》、《保利房地产（集团）股份有限公司前次募集资金使用情况审核报告》、《关于保利房地产（集团）股份有限公司控股股东及其关联方占用资金情况的专项审核说明》等专项报告。2011 年 2 月 25 日，审计委员会在广州召开审计委员会 2011 年第三次会议，审阅大信会计师事务所有限公司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。

## 4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

2010 年度，薪酬与考核委员会共计召开了一次会议，审议了《关于建立股权激励计划（讨论稿）

的议案》，同意公司根据有关规定积极推进股权激励计划。同时，薪酬与考核委员会正在研究制定薪酬管理实施办法，以进一步深化分配制度改革，建立适合公司特点的收入分配调控机制。

2011 年董事会薪酬与考核委员会将继续加强有关工作，切实结合监管动态和市场实际运作经验，进一步完善现有方案，积极推动股权激励计划。同时，协助公司更进一步完善薪酬体系。

#### （六）利润分配或资本公积金转增预案

以截止至 2010 年 12 月 31 日公司 4,575,637,430 股总股本为基数，每 10 股派发现金红利 2.13 元（含税），并以资本公积金每 10 股转增 3 股。该预案尚需经公司股东大会审议通过。

#### （七）公司前三年分红情况：

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率（%）
2007	85,832,011.51	1,489,088,024.65	5.76
2008	323,709,300.55	2,238,861,382.60	14.46
2009	351,972,110.00	3,519,226,528.73	10.00

## 九、监事会报告

### （一）监事会的工作情况

召开会议的次数	4
监事会会议情况	监事会会议议题
第三届监事会第五次会议于 2010 年 2 月 2 日在广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 31 层会议室召开	关于 2009 年度监事会工作报告的议案、关于 2009 年度财务决算的议案、关于 2009 年度利润分配及资本公积金转增股本预案的议案、关于 2009 年度报告及摘要的议案、关于公司募集资金存放与实际使用情况专项报告的议案
第三届监事会第六次会议于 2010 年 4 月 22 日以传真方式召开	关于 2010 年第一季度报告全文及正文的议案
第三届监事会第七次会议于 2010 年 8 月 6 日以传真方式召开	关于 2010 年半年度报告及摘要的议案、关于 2010 年半年度募集资金存放与实际使用情况专项报告的议案
第三届监事会第八次会议于 2010 年 10 月 22 日以传真方式召开	关于 2010 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 2010 年度财务决算报告经大信会计师事务所有限公司审计，并以大信审字（2011）第 1-0841 号审计报告予以确认，公允、客观地反映了公司的财务状况和经营成果。

### （四）监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司募集资金实际投入项目和对外披露情况一致。

### （五）监事会对公司关联交易情况的独立意见

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

## 十、重要事项

### （一）重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

## (二) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

## (三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资成本 (元)	持有数量 (股)	占该公司股 权比例 (%)	期末账面价值(元)	会计核算科目
保利财务有限公司	35,000,000	-	10	35,000,000	长期股权投资
韶山光大村镇银行 股份有限公司	4,000,000	-	8	4,000,000	
<b>合计</b>	<b>39,000,000</b>	<b>-</b>	<b>/</b>	<b>39,000,000</b>	

## (四) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本年度公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

## (五) 报告期内公司重大关联交易事项

## 1、关联债权债务往来

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金		
		发生额	余额	发生额	余额	
中国保利集团公司	控股股东			956,038,750.00	977,850,565.07	
上海三利实业有限公司	集团兄弟公司			-1,600,830.83	41,364,591.67	
信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	其他关联人			1,713,270,972.57	1,713,270,972.57	
天津盛世鑫和置业有限公司	合营公司	-176,765,220.72	1,780,942,683.28			
福州中鼎投资有限公司	联营公司	668,000,000.00	668,000,000.00			
福建中联盛房地产开发有限公司	合营公司	253,050,000.00	253,050,000.00			
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	合营公司	320,713,600.00	320,713,600.00			
<b>合计</b>		<b>1,064,998,379.28</b>	<b>3,022,706,283.28</b>	<b>2,667,708,891.74</b>	<b>2,732,486,129.31</b>	
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）						0
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）						0

## (六) 重大合同及其履行情况

## 1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

## (1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

## (2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

## (3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

## 2、担保情况

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	24,059,405,000.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	44,499,000,000.00
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额（A+B）	44,499,000,000.00
担保总额占公司净资产的比例（%）	149.78
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额（D）	43,709,000,000.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）	29,644,354,934.77
上述三项担保金额合计（C+D+E）	43,709,000,000.00

注：公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，报告期内银行按揭担保发生额为 198,521.21 万元，截止至 2010 年 12 月 31 日累计银行按揭担保余额为 1,577,206.70 万元。

### 3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

### 4、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

5、重大土地出让及合作开发合同

(单位：万元)

序号	合同性质	项目名称	地块名称	合同主体	出让方	签约日期	签约金额
1	国 土 出 让 合 同	北京保利国际广场	北京朝阳区崔各庄乡大望京村	北京保利营房地产开发有限公司	北京市国土资源局	2010年4月22日	504000
2		广州保利白云新城项目	广州白云新城 AB2907008-1、AB2907009、AB2907008-2 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	2010年12月16日	350000
3		上海保利茉莉公馆	上海市浦江镇中心河以南 C-1、2 和 A3 地块	上海保利建衡房地产有限公司	上海市闵行区规划和土地管理局	2010年8月25日、 2010年9月3日	260910
4		广州保利芳村项目	广州市原芳村高尔夫球场 AF030616、AF030617、AF030619 地块	保利房地产（集团）股份有限公司	广州市国土资源和房屋管理局	2010年9月19日	180000
5		无锡保利香槟国际	无锡市 XDG-2009-85 地块	保利江苏房地产发展有限公司	无锡市国土资源局	2010年1月8日	154000
6		南通保利香槟国际	南通市原自行车总厂及周边地块	保利地产南通有限公司	南通市国土资源局	2010年12月6日	151936
7		杭州保利萧山项目	杭州市萧储[2009]54 号地块	杭州保利建嘉房地产开发有限公司	中华人民共和国浙江省杭州市国土资源局萧山分局	2010年10月28日	140000
8		南京保利江宁项目	南京市江宁区 2010G51 号地块	保利江苏房地产发展有限公司	南京市国土资源局江宁分局	2010年12月21日	106000
9		青岛保利海上罗兰	泰薛路南、两河东（GA-64-026、GA-64-027、GA-64-028）地块；海滨大道北、两河东（GA-64-029、GA-64-030、GA-64-031）地块	青岛保利广惠置业有限公司	胶南市国土资源局	2010年4月9日	101751
10		珠海保利金湾项目	珠海市金湾西湖区金铭东路南侧、机场东路西侧地块	保利房地产（集团）股份有限公司	珠海市国土资源局	2010年12月7日	82455

6、重大借款合同

借款行	借款金额	合同主体	贷款期限	保证方式及保证方
中信银行	180,000	北京保利营房地产开发有限公司	2010.9.16-2015.9.6	保证加抵押，保利房地产（集团）股份有限公司
西安国际信托	150,000	保利房地产（集团）股份有限公司	2010.1.12-2012.1.12	信用

工商银行	150,000	保利房地产（集团）股份有限公司	2010.6.2-2012.6.2	保证，保利华南实业有限公司
交通银行	150,000	上海保利建锬房地产有限公司	2010.4.22-2013.3.28	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
农业银行	140,000	北京保利兴房地产开发有限公司	2010.6.22-2013.6.22	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
中国银行	140,000	广州市保利国贸投资有限公司	2010.4.2-2020.4.2	抵押
交通银行	110,000	上海保利建霖房地产有限公司	2010.8.20-2013.8.20	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
中海信托	100,000	保利房地产（集团）股份有限公司	2010.3.30-2012.3.30	信用
中海信托	100,000	保利房地产（集团）股份有限公司	2010.4.23-2012.4.23	信用
中信银行	100,000	上海保利建锬房地产有限公司	2010.9.15-2013.6.28	保证，保利房地产（集团）股份有限公司

(七) 承诺事项履行情况

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

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，公司未改聘会计师事务所，公司现聘任大信会计师事务所有限公司为公司的境内审计机构。2011 年度审计费用确定为 150 万元（不含差旅费等工作费用）。截止本报告期末，该会计师事务所已为本公司提供了 4 年审计服务。

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

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

(十) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

(十一) 其他重大事项的说明

1、公司 2010 年非公开发行 A 股已于 2010 年 3 月 18 日公司第三届董事会第六次会议和 2010 年 4 月 20 日公司 2010 年第一次临时股东大会审议通过，各项工作在正常推进中。

2、公司实际控制人中国保利集团公司自 2008 年 9 月 8 日至 2009 年 9 月 8 日期间，通过二级市场买入方式累计增持本公司股份 8,277,108 股，约占公司总股本的 0.1809%。2010 年 4 月中国保利集团公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准豁免中国保利集团公司要约收购保利房地产（集团）股份有限公司股份义务的批复》（证监许可【2010】423 号）。截至 2010 年 12 月 31 日，中国保利集团公司与其全资子公司保利南方集团有限公司（本公司控股股东）合计持有本公司股份 2,118,674,443 股，约占公司总股本的 46.3034%。

3、2010 年 4 月 14 日，中诚信证券评估有限公司（简称“中诚信评估”）对本公司发行的“08 保利债”（债券交易代码：122012）进行了跟踪评级：中诚信评估维持本公司公司债券信用等级为 AAA，维持本公司主体信用等级为 AA+，评级展望由稳定调为正面。2010 年 7 月 12 日，“08 保利债”第二年债券利息派付完毕。

4、2010 年 6 月 1 日，公司作为主发起人的信保（天津）股权投资基金管理有限公司在天津滨海新区注册成立，注册资本人民币 3000 万元，公司持有基金管理公司 40% 股权。信保基金公司作为普通合伙人，发起设立了信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙），基金计划募集规模 30 亿元。截止 2010 年 12 月 31 日，已完成资金募集 24 亿元，其中公司出资 6 亿元；已完成六个项目的投资。

5、公司控股子公司保利博高华（武汉）房地产股份有限公司在建设银行武汉市解放公园路支行营业柜台开立了一般存款账户，由于该支行行长及工作人员串通社会不法分子，伪造保利博高华公司相关开户印鉴私自替换办理开户手续，致使保利博高华公司对该账户实际失控（涉及金额 11000 万元，目前 4000 万元已取回）。目前该案检查机关已立案，与该案有关的建设银行工作人员及其他社会人员已被逮捕，保利博高华公司的开户、存款手续均符合正常规定和要求，案件仍在司法处理阶段。

6、七星摩根广场 A 座写字楼有关情况

(1) 按照公司全资子公司保利（北京）房地产开发有限公司（下称“保利北京”）与盘古氏投资有限公司（以下简称“盘古投资”）2008 年达成的相关协议，盘古投资将其开发建设的七星摩根广场 A 座写字楼整栋房产，以 13.7196078 亿元的价格售予保利北京（具体情况详见 2008 年 5 月 14 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站的编号 2008-019 号临时公告）。在约定时间内，盘古投资未支付回购



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

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

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

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

截至 2009 年 12 月 31 日，盘古投资已向保利北京支付 7 亿元，保利北京共解除七星摩根 A 座写字楼面积 55647 平方米。由于盘古投资未能按时将其余款项支付给保利北京，尚有 76528 平方米的房屋未解除预售合同。

公司在政泉项目总计投入 8 亿元，目前累计收回资金 8 亿元。

(2) 上述仲裁裁决及仲裁和解协议书对预售合同的解除原则进行了约定，在仲裁协议约定的期限内房产与违约金处于变动状态，到 2010 年 1 月 1 日才最终明确，盘古投资没有完成全部付款，保利北京将依据协议持有剩余房产和收取延期交楼违约金。鉴于上述状态变化，保利北京再次向北京仲裁委员会提出仲裁申请，要求通过仲裁确定盘古投资限期将未解除的 73 套、76528 平方米的房产交付给保利北京，办理该部分房产的产权证，并支付延期交楼违约金。

## (十二)信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期
2009 年 12 月份销售情况简报	上海证券报 B9、证券时报 D7、中国证券报 C08	2010 年 1 月 13 日
关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B9、证券时报 D7、中国证券报 C08	2010 年 1 月 13 日
2009 年年度业绩预增公告	上海证券报 28、证券时报 A12、中国证券报 B04	2010 年 1 月 25 日
2009 年年报摘要	上海证券报 B17-B18、证券时报 D2-D6-D7、 中国证券报 C07-C08	2010 年 2 月 4 日
2009 年年报		2010 年 2 月 4 日
第三届董事会第五次会议决议公告暨召开 2009 年度股东大会通知	上海证券报 B17、证券时报 D2、中国证券报 C07	2010 年 2 月 4 日
第三届监事会第五次会议决议公告	上海证券报 B17、证券时报 D2、中国证券报 C07	2010 年 2 月 4 日
关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告	上海证券报 B17、证券时报 D2、中国证券报 C07	2010 年 2 月 4 日
2010 年 1 月份销售情况简报	上海证券报 B32、证券时报 D16、中国证券报 C08	2010 年 2 月 9 日
关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B32、证券时报 D16、中国证券报 C08	2010 年 2 月 9 日
2009 年度股东大会决议公告	上海证券报 B8、证券时报 B9、中国证券报 D005	2010 年 3 月 3 日
2010 年 2 月份销售情况简报	上海证券报 B24、证券时报 D4、中国证券报 D004	2010 年 3 月 9 日
第三届董事会第六次会议决议公告暨召开 2010 年第一次临时股东大会通知	上海证券报 16、证券时报 B8、中国证券报 A12	2010 年 3 月 20 日
关联交易公告	上海证券报 16、证券时报 B8、中国证券报 A12	2010 年 3 月 20 日

2010 年非公开发行 A 股股票预案的公告	上海证券报 15-16、证券时报 B7-B8、 中国证券报 A11-A12	2010 年 3 月 20 日
关于前次募集资金使用情况报告的公告	上海证券报 16、证券时报 B8、中国证券报 A12	2010 年 3 月 20 日
2010 年 3 月份销售情况简报	上海证券报 B56、证券时报 D18、中国证券报 B05	2010 年 4 月 8 日
关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B56、证券时报 D18、中国证券报 B05	2010 年 4 月 8 日
关于召开 2010 年第一次临时股东大会的二次通知	上海证券报 B6、证券时报 D4、中国证券报 A20	2010 年 4 月 14 日
关于“08 保利债(122012)”跟踪评级结果的公告	上海证券报 18、证券时报 A16、中国证券报 C004	2010 年 4 月 19 日
关于非公开发行 A 股股票有关事宜获得国务院国资委批复同意的公告	上海证券报 18、证券时报 A16、中国证券报 C004	2010 年 4 月 19 日
2010 年第一次临时股东大会决议公告	上海证券报 B95、证券时报 D11、中国证券报 A13	2010 年 4 月 21 日
2009 年度利润分配及资本公积金转增股本实施公告	上海证券报 B95、证券时报 D11、中国证券报 A13	2010 年 4 月 21 日
2010 年第一季度报告正文	上海证券报 31、证券时报 C12、中国证券报 C010	2010 年 4 月 26 日
2010 年第一季度报告全文		2010 年 4 月 26 日
关于实际控制人获得中国证监会核准豁免要约收购义务批复的公告	上海证券报 31、证券时报 C12、中国证券报 C010	2010 年 4 月 26 日
2010 年 4 月份销售情况简报	上海证券报 13、证券时报 D4、中国证券报 B004	2010 年 5 月 10 日
第三届董事会第七次会议决议公告	上海证券报 B14、证券时报 A8、中国证券报 B012	2010 年 6 月 2 日
第三届董事会第八次会议决议公告	上海证券报 B14、证券时报 A8、中国证券报 B012	2010 年 6 月 2 日
2010 年 5 月份销售情况简报	上海证券报 B6、证券时报 B8、中国证券报 A29	2010 年 6 月 11 日
关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B6、证券时报 B8、中国证券报 A29	2010 年 6 月 11 日
“08 保利债”2010 年付息公告	上海证券报 B14、证券时报 D5、中国证券报 B009	2010 年 7 月 6 日
2010 年 6 月份销售情况简报	上海证券报 B17、证券时报 D4、中国证券报 B005	2010 年 7 月 8 日
关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B17、证券时报 D4、中国证券报 B005	2010 年 7 月 8 日
关于非公开发行限售股份上市流通的提示性公告	上海证券报 B28、证券时报 D9、中国证券报 B009	2010 年 7 月 9 日
2010 年第 6 次临时董事会决议公告	上海证券报 B33、证券时报 D37、中国证券报 B005	2010 年 8 月 10 日
第三届监事会第七次会议决议公告	上海证券报 B33、证券时报 D37、中国证券报 B005	2010 年 8 月 10 日
关于 2010 年半年度募集资金存放与实际使用情况专项报告	上海证券报 B33、证券时报 D37D38、中国证券报 B005	2010 年 8 月 10 日
2010 年 7 月份销售情况简报	上海证券报 B33、证券时报 D38、中国证券报 B005	2010 年 8 月 10 日
关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B33、证券时报 D38、中国证券报 B005	2010 年 8 月 10 日
2010 年半年报摘要	上海证券报 B33B34、证券时报 D37D38、中国证券报 B005B006	2010 年 8 月 10 日
2010 年半年报全文		2010 年 8 月 10 日
2010 年 8 月份销售情况简报	上海证券报 B33、证券时报 D38、中国证券报 B005	2010 年 9 月 7 日
关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B33、证券时报 D38、中国证券报 B005	2010 年 9 月 7 日
2010 年 9 月份销售情况简报	上海证券报 B24、证券时报 D9、中国证券报 B004	2010 年 10 月 12 日
关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B24、证券时报 D9、中国证券报 B004	2010 年 10 月 12 日
2010 年第三季度报告正文	上海证券报 B14、证券时报 D25、中国证券报 B018	2010 年 10 月 26 日
2010 年第三季度报告全文		2010 年 10 月 26 日
2010 年 10 月份销售情况简报	上海证券报 B6、证券时报 D4、中国证券报 A21	2010 年 11 月 4 日
关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B6、证券时报 D4、中国证券报 A21	2010 年 11 月 4 日
2010 年第 8 次临时董事会决议公告	上海证券报 B9、证券时报 D5、中国证券报 B009	2010 年 11 月 19 日
2010 年 11 月份销售情况简报	上海证券报 B22、证券时报 D4、中国证券报 B005	2010 年 12 月 7 日

关于本公司获得房地产项目的公告	上海证券报 B22、证券时报 D4、中国证券报 B005	2010 年 12 月 7 日
2010 年第 9 次临时董事会决议公告	上海证券报 B14、证券时报 D9、中国证券报 B005	2010 年 12 月 22 日
刊载的互联网网站及检索路径	上海证券交易所网站：www.sse.com.cn, 在“个股查询”中输入“600048”可查询	

## 十一、财务报告

公司年度财务报告已经大信会计师事务所有限公司注册会计师赵斌、王克东审计，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：宋广菊

保利房地产（集团）股份有限公司

2011 年 3 月 1 日

保利房地产（集团）股份有限公司

# 审计报告

大信审字 [2011] 第 1-0841 号

大信会计师事务所有限公司

DAXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

# 目 录

- 审计报告 ..... 第 1-2 页
- 财务报表 ..... 第 3-14 页
- 财务报表附注 ..... 第 15-91 页
- 会计师事务所营业执照、资格证书

# 审计报告

大信审字[2011]第 1-0841 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 2010 年 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表，2010 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 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 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：赵斌

中 国 · 北 京

中国注册会计师：王克东

二〇一一年二月二十五日

## 基本情况表

项目	内 容
被审计单位名称	保利房地产（集团）股份有限公司
会计报表截止日	2010年12月31日
法定代表人	
主管会计工作负责人	
会计机构负责人	
序号	工作表名称
1	合并资产负债表
2	合并资产负债表（续）
3	母公司资产负债表
4	母公司资产负债表（续）
5	合并利润表
6	母公司利润表
7	合并现金流量表
8	母公司现金流量表
9	本期权益变动表（合并）
10	上期权益变动表（合并）
11	本期权益变动表（母公司）
12	上期权益变动表（母公司）



# 合并资产负债表

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司 2010年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	19,151,445,548.58	15,227,911,967.21
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	五、2		5,000,000.00
应收账款	五、3	587,179,871.06	467,048,570.72
预付款项	五、4	13,370,679,535.74	12,234,994,544.48
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、5	3,664,209,563.14	470,286,457.33
买入返售金融资产			
存货	五、6	109,898,142,220.58	60,098,919,702.29
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		146,671,656,739.10	88,504,161,242.03
<b>非流动资产：</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、8	936,959,326.88	246,459,399.85
投资性房地产	五、9	4,239,603,167.46	807,387,936.03
固定资产	五、10	322,944,471.40	206,214,776.96
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	五、11	8,956,359.98	6,501,132.50
开发支出			
商誉	五、12	10,378,093.86	2,667,154.60
长期待摊费用	五、13	5,163,680.75	6,372,062.83
递延所得税资产	五、14	132,310,738.10	50,960,156.54
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,656,315,838.43	1,326,562,619.31
资产总计		152,327,972,577.53	89,830,723,861.34

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合并资产负债表（续）

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司 2010年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五、16	450,000,000.00	308,019,786.77
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	五、17	7,760,100.00	500,000.00
应付账款	五、18	4,209,513,742.17	2,721,142,884.81
预收款项	五、19	51,544,328,495.06	29,830,433,014.19
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、20	240,519,095.01	136,561,763.19
应交税费	五、21	-1,478,091,090.81	-974,886,522.44
应付利息	五、22	143,932,910.96	144,493,456.88
应付股利	五、23	21,397,682.70	
其他应付款	五、24	6,873,513,871.14	2,376,757,582.36
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	五、25	6,883,800,000.00	3,690,595,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		68,896,674,806.23	38,233,616,965.76
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	五、26	47,029,378,401.38	20,249,781,838.75
应付债券	五、27	4,271,786,299.18	4,261,882,636.94
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	五、14	109,802,286.81	123,893,619.94
其他非流动负债			
非流动负债合计		51,410,966,987.37	24,635,558,095.63
负债合计		120,307,641,793.60	62,869,175,061.39
<b>所有者权益：</b>			
实收资本（或股本）	五、28	4,575,637,430.00	3,519,721,100.00
资本公积	五、29	13,279,626,961.94	14,282,156,775.71
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、30	475,630,539.34	419,702,992.34
一般风险准备			
未分配利润	五、31	11,378,702,908.87	6,866,618,567.50
外币报表折算差额		-307,709.68	37,665.64
归属于母公司所有者权益合计		29,709,290,130.47	25,088,237,101.19
少数股东权益		2,311,040,653.46	1,873,311,698.76
所有者权益合计		32,020,330,783.93	26,961,548,799.95
负债和所有者权益总计		152,327,972,577.53	89,830,723,861.34

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 母公司资产负债表

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司 2010年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		4,517,677,485.44	2,664,085,741.96
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十一、1	73,528,779.60	117,491,589.14
预付款项		2,463,649,670.60	1,662,581,304.04
应收利息			
应收股利		14,780,745.52	284,212,237.00
其他应收款	十一、2	22,559,461,607.13	16,339,674,608.92
存货		9,464,456,741.32	6,906,026,665.01
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		39,093,555,029.61	27,974,072,146.07
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一、3	4,707,762,456.02	3,206,858,881.76
投资性房地产		611,563,038.72	134,709,250.58
固定资产		85,302,681.10	12,784,729.11
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		5,605,693.32	5,212,672.23
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		4,912,190.45	5,491,434.65
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,415,146,059.61	3,365,056,968.33
资产总计		44,508,701,089.22	31,339,129,114.40

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 母公司资产负债表（续）

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司 2010年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款		300,000,000.00	
交易性金融负债			
应付票据			500,000.00
应付账款		248,095,840.10	329,982,757.04
预收款项		1,553,473,335.53	1,023,122,877.12
应付职工薪酬		48,834,100.49	35,283,490.90
应交税费		-157,922,640.23	-74,181,290.92
应付利息		143,490,410.96	143,490,410.96
应付股利			
其他应付款		11,857,438,429.86	4,330,512,482.48
一年内到期的非流动负债		780,000,000.00	1,100,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		14,773,409,476.71	6,888,710,727.58
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		5,408,090,000.00	340,000,000.00
应付债券		4,271,786,299.18	4,261,882,636.94
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		423,796.53	847,593.07
其他非流动负债			
非流动负债合计		9,680,300,095.71	4,602,730,230.01
负债合计		24,453,709,572.42	11,491,440,957.59
<b>所有者权益：</b>			
股本		4,575,637,430.00	3,519,721,100.00
资本公积		13,211,416,093.09	14,267,332,423.09
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		475,630,539.34	419,702,992.34
一般风险准备			
未分配利润		1,792,307,454.37	1,640,931,641.38
所有者权益合计		20,054,991,516.80	19,847,688,156.81
负债和所有者权益总计		44,508,701,089.22	31,339,129,114.40

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并利润表

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司 2010年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		35,894,117,625.86	22,986,607,600.50
其中：营业收入	五、32	35,894,117,625.86	22,986,607,600.50
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		28,511,658,213.57	17,767,745,047.96
其中：营业成本	五、32	23,645,483,609.23	14,524,055,170.56
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	五、33	3,584,210,849.87	2,536,427,739.80
销售费用	五、34	802,836,864.37	590,781,469.25
管理费用	五、35	572,539,028.61	456,717,182.13
财务费用	五、36	-102,416,311.90	-66,172,903.74
资产减值损失	五、39	9,004,173.39	-274,063,610.04
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、37		-192,966.50
投资收益（损失以“-”号填列）	五、38	42,002,079.37	1,632,858.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、38	-15,010,072.97	218,170.32
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		7,424,461,491.66	5,220,302,444.90
加：营业外收入	五、40	30,206,790.23	194,737,769.42
减：营业外支出	五、41	50,093,632.03	35,992,751.97
其中：非流动资产处置净损失		97,587.74	35,413.46
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		7,404,574,649.86	5,379,047,462.35
减：所得税费用	五、42	1,899,296,529.47	1,371,320,230.34
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,505,278,120.39	4,007,727,232.01
其中：归属于母公司所有者的净利润		4,919,983,998.37	3,519,226,528.73
少数股东损益		585,294,122.02	488,500,703.28
六、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)	五、43	1.08	0.81
（二）稀释每股收益(元/股)	五、43	1.08	0.81
七、其他综合收益	五、44	-32,292,473.99	-19,455,203.49
八、综合收益总额		5,472,985,646.40	3,988,272,028.52
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额		4,919,638,623.05	3,518,916,118.00
归属于少数股东的综合收益总额		553,347,023.35	469,355,910.52

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 母公司利润表

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司 2010年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十一、4	1,744,936,609.99	3,113,919,107.80
减：营业成本	十一、4	1,101,659,334.08	1,729,868,119.33
营业税金及附加		123,020,874.29	342,489,798.01
销售费用		69,970,303.54	54,076,023.41
管理费用		69,310,577.68	101,205,951.42
财务费用		28,996,790.89	-29,884,766.99
资产减值损失		-1,506,260.06	-288,718,476.85
加：公允价值变动收益			-192,966.50
投资收益	十一、5	299,323,871.44	786,031,628.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-285,064.64	
二、营业利润		652,808,861.01	1,990,721,121.31
加：营业外收入		2,292,592.16	2,618,943.20
减：营业外支出		4,188,526.22	5,406,577.75
其中：非流动资产处置净损失		43,733.99	
三、利润总额		650,912,926.95	1,987,933,486.76
减：所得税费用		91,637,456.96	308,424,566.33
四、净利润		559,275,469.99	1,679,508,920.43
五、每股收益			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		559,275,469.99	1,679,508,920.43

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并现金流量表

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

2010年度

单位：人民币元

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		57,104,089,957.39	42,186,279,386.69
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、45	3,442,061,232.56	1,792,348,892.99
经营活动现金流入小计		60,546,151,189.95	43,978,628,279.68
购买商品、接受劳务支付的现金		74,348,822,489.74	39,065,836,797.66
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		635,821,703.55	404,956,263.64
支付的各项税费		6,703,791,689.52	4,621,427,321.27
支付其他与经营活动有关的现金	五、45	1,227,611,169.40	1,031,199,129.57
经营活动现金流出小计		82,916,047,052.21	45,123,419,512.14
经营活动产生的现金流量净额		-22,369,895,862.26	-1,144,791,232.46
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			1,729,512.36
取得投资收益收到的现金		2,901,748.66	213,563.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		285,069.19	121,098.10
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-12,586,611.71	
收到其他与投资活动有关的现金			20,411,261.53
投资活动现金流入小计		-9,399,793.86	22,475,435.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		66,439,986.09	37,695,012.74
投资支付的现金		710,888,638.90	368,690,919.94
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		1,070,620,400.68	19,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,847,949,025.67	425,385,932.68
投资活动产生的现金流量净额		-1,857,348,819.53	-402,910,497.41
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		330,631,290.00	7,889,839,184.14
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		330,631,290.00	74,489,200.00
取得借款收到的现金		46,315,755,333.87	17,373,973,499.72
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		46,646,386,623.87	25,263,812,683.86
偿还债务支付的现金		15,244,861,451.72	12,170,060,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,235,189,959.48	1,765,708,203.94
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		217,806,614.00	94,054,464.01
支付其他与筹资活动有关的现金	五、45	33,687,963.27	22,190,000.00
筹资活动现金流出小计		18,513,739,374.47	13,957,958,203.94
筹资活动产生的现金流量净额		28,132,647,249.40	11,305,854,479.92
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,868,986.24	-1,308.20
五、现金及现金等价物净增加额		3,903,533,581.37	9,758,151,441.85
加：期初现金及现金等价物余额		15,227,911,967.21	5,469,760,525.36
六、期末现金及现金等价物余额		19,131,445,548.58	15,227,911,967.21

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 母公司现金流量表

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

2010年度

单位：人民币元

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		2,595,216,469.42	2,384,838,662.20
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		36,897,099,005.15	19,353,365,727.94
经营活动现金流入小计		39,492,315,474.57	21,738,204,390.14
购买商品、接受劳务支付的现金		3,776,915,871.34	3,219,373,160.42
支付给职工以及为职工支付的现金		58,430,204.57	71,651,786.89
支付的各项税费		387,531,747.64	557,703,135.24
支付其他与经营活动有关的现金		37,393,696,941.57	21,343,117,996.68
经营活动现金流出小计		41,616,574,765.12	25,191,846,079.23
经营活动产生的现金流量净额		-2,124,259,290.55	-3,453,641,689.09
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,600,000.00	1,729,512.36
取得投资收益收到的现金		284,828,190.56	514,126,563.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		286,428,190.56	515,856,075.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,267,157.82	7,395,162.49
投资支付的现金		729,388,638.90	324,275,474.51
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		773,400,000.00	364,500,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,508,055,796.72	696,170,637.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,221,627,606.16	-180,314,561.36
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			7,815,349,984.14
取得借款收到的现金		7,098,090,000.00	590,000,000.00
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		7,098,090,000.00	8,405,349,984.14
偿还债务支付的现金		1,100,000,000.00	2,243,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		775,133,210.68	729,382,426.30
支付其他与筹资活动有关的现金		23,478,149.13	21,500,000.00
筹资活动现金流出小计		1,898,611,359.81	2,993,882,426.30
筹资活动产生的现金流量净额		5,199,478,640.19	5,411,467,557.84
<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>			
		1,853,591,743.48	1,777,511,307.39
加：期初现金及现金等价物余额		2,664,085,741.96	886,574,434.57
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		4,517,677,485.44	2,664,085,741.96

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 合并所有者权益变动表

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

2010年度

单位：人民币元

项 目	本 期 金 额										
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者 权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润	其他	小计		
一、上年年末余额	3,519,721,100.00	14,282,156,775.71			419,702,992.34		6,866,618,567.50	37,665.64	25,088,237,101.19	1,873,311,698.76	26,961,548,799.95
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	3,519,721,100.00	14,282,156,775.71			419,702,992.34		6,866,618,567.50	37,665.64	25,088,237,101.19	1,873,311,698.76	26,961,548,799.95
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,055,916,330.00	-1,002,529,813.77			55,927,547.00		4,512,084,341.37	-345,375.32	4,621,053,029.28	437,728,954.70	5,058,781,983.98
（一）净利润							4,919,983,998.37		4,919,983,998.37	585,294,122.02	5,505,278,120.39
（二）其他综合收益								-345,375.32	-345,375.32	-31,947,098.67	-32,292,473.99
上述（一）和（二）小计							4,919,983,998.37	-345,375.32	4,919,638,623.05	553,347,023.35	5,472,985,646.40
（三）所有者投入和减少资本		53,386,516.23							53,386,516.23	123,586,228.05	176,972,744.28
1.所有者投入资本		53,386,516.23							53,386,516.23	123,586,228.05	176,972,744.28
2.股份支付计入所有者权益的金额											
3.其他											
（四）利润分配					55,927,547.00	-407,899,657.00			-351,972,110.00	-239,204,296.70	-591,176,406.70
1.提取盈余公积					55,927,547.00	-55,927,547.00					
2.提取一般风险准备											
3.对所有者的分配						-351,972,110.00			-351,972,110.00	-239,204,296.70	-591,176,406.70
4.其他											
（五）所有者权益内部结转	1,055,916,330.00	-1,055,916,330.00									
1.资本公积转增资本	1,055,916,330.00	-1,055,916,330.00									
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
（六）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（七）其他											
四、本期期末余额	4,575,637,430.00	13,279,626,961.94			475,630,539.34		11,378,702,908.87	-307,709.68	29,709,290,130.47	2,311,040,653.46	32,020,330,783.93

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合并所有者权益变动表

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

2010年度

单位：人民币元

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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 母公司所有者权益变动表

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

2010年度

单位：人民币元

项 目	本 期 金 额							
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	3,519,721,100.00	14,267,332,423.09			419,702,992.34		1,640,931,641.38	19,847,688,156.81
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	3,519,721,100.00	14,267,332,423.09			419,702,992.34		1,640,931,641.38	19,847,688,156.81
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,055,916,330.00	-1,055,916,330.00			55,927,547.00		151,375,812.99	207,303,359.99
（一）净利润							559,275,469.99	559,275,469.99
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							559,275,469.99	559,275,469.99
（三）所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
（四）利润分配					55,927,547.00		-407,899,657.00	-351,972,110.00
1.提取盈余公积					55,927,547.00		-55,927,547.00	
2.提取一般风险准备								
3.对所有者的分配							-351,972,110.00	-351,972,110.00
4.其他								
（五）所有者权益内部结转	1,055,916,330.00	-1,055,916,330.00						
1.资本公积转增资本	1,055,916,330.00	-1,055,916,330.00						
2.盈余公积转增资本								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
（六）专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	4,575,637,430.00	13,211,416,093.09			475,630,539.34		1,792,307,454.37	20,054,991,516.80

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 母公司所有者权益变动表

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

2010年度

单位：人民币元

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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 保利房地产（集团）股份有限公司

## 财务报表附注

2010 年 1 月 1 日——2010 年 12 月 31 日

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

### 一、公司的基本情况

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

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

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

2006 年 3 月，公司更名为“保利房地产（集团）股份有限公司”。

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

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

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

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

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

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

2010 年 4 月 27 日，公司以 2009 年 12 月 31 日股本为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股，共计转增 1,055,916,330 股。本次转增后总股本数为 4,575,637,430 股。

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

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

## 二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

### 1. 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

### 2. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况、2010 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

### 3. 会计期间

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

### 4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

## 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### （1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

同一控制下的企业合并中，合并方发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

### （2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

非同一控制下的企业合并中，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## 6. 合并财务报表的编制方法

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

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

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

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

## 7. 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

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

## 8. 外币业务及外币财务报表折算

### （1）外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

### （2）外币财务报表折算

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

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

外币现金流量按照系统合理方法确定的，采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## 9. 金融工具

### （1）金融工具的分类、确认和计量

金融工具划分为金融资产或金融负债。

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



金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）以及其他金融负债。

本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债。

本公司金融资产或金融负债初始确认按公允价值计量。后续计量则分类进行处理：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；财务担保合同及以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量。

本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

## （2）金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司金融资产转移的确认依据：金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分的账面价值与终止确认部分的收到对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

### （3）金融负债终止确认条件

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

### （4）金融资产和金融负债的公允价值确认方法

本公司对金融资产和金融负债的公允价值的确认方法：如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。

估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时，优先最大程度使用市场参数，减少使用与本公司及其子公司特定相关的参数。

### （5）金融资产减值

本公司在资产负债日对除以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行减值检查，当客观证据表明金融资产发生减值，则应当对该金融资产进行减值测试，以根据测试结果计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

持有至到期投资、贷款和应收款项发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

### （6）金融资产重分类

尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产主要判断依据：

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

4) 其他表明本公司没有能力持有至到期。

重大的尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产需经董事会审批后决定。

## 10. 应收款项

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

### (1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项应收款项账面余额超过 10,000.00 万元以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

### (2) 按组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据	
信用期及账龄	以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合
按组合计提坏账准备的计提方法	余额百分比法

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备情况如下：

组合名称	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合	5	5

### (3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明可能发生了减值，如债务人出现撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回、现金流量严重不足等情况的。
坏账准备的计提方法	对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项，将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，确认减值损失。

## 11. 存货

### (1) 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括开发成本、开发产品、库存商品、低值易耗品等。

### (2) 发出存货的计价方法

存货发出时，采取个别认定法确定其发出的实际成本。

### （3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

存货可变现净值的确定依据：①产成品可变现净值为估计售价减去估计的销售费用和相关税费后金额；②为生产而持有的材料等，当用其生产的产成品的可变现净值高于成本时按照成本计量；当材料价格下降表明产成品的可变现净值低于成本时，可变现净值为估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。③持有待售的材料等，可变现净值为市场售价。

### （4）存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

### （5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品领用按一次摊销法摊销。

## 12. 长期股权投资

### （1）投资成本的确定

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

②以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；

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

④投资者投入的长期股权投资，初始投资成本为合同或协议约定的价值；

⑤非货币性资产交换取得或债务重组取得的，初始投资成本根据准则相关规定确定。

### （2）后续计量及损益确认方法

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

采用成本法核算的长期股权投资，除追加或收回投资外，账面价值一般不变。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，确认投资收益。

长期股权投资具有共同控制、重大影响的采用权益法核算，其他采用成本法核算。

### （3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

确定对被投资单位具有重大影响的依据：当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：

- ①在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；
- ②参与被投资单位的政策制定过程；
- ③向被投资单位派出管理人员；
- ④被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；
- ⑤其他能足以证明对被投资单位具有重大影响的情形。

#### （4）减值测试方法及减值准备计提方法

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

可收回金额按照长期股权投资出售的公允价值净额与预计未来现金流量的现值之间孰高确定。长期股权投资出售的公允价值净额，如存在公平交易的协议价格，则按照协议价格减去相关税费；若不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去相关税费。

### 13. 投资性房地产

#### （1）投资性房地产的种类和计量模式

本公司投资性房地产的种类：出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。

本公司投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

#### （2）采用成本模式核算政策

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧。具体核算政策与固定资产部分相同。

本公司投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销。具体核算政策与无形资产部分相同。

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

### 14. 固定资产

#### （1）固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：

①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

## （2）固定资产分类和折旧方法

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

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

## （3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

固定资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。固定资产的公允价值减去处置费用后净额，如存在公平交易中的销售协议价格，则按照销售协议价格减去可直接归属该资产处置费用的金额确定；或不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去处置费用后的金额确定。

## （4）融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

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

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

## 15. 在建工程

### （1）在建工程的类别

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

### （2）在建工程结转固定资产的标准和时点

本公司在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

- ①固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；
- ②已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；
- ③该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；
- ④所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

### （3）在建工程减值测试方法、减值准备计提方法

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

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

## 16. 借款费用

### （1）借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

### （2）资本化金额计算方法

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

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

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

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

## 17. 无形资产

### （1）无形资产的计价方法

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

本公司无形资产后续计量，分别为①使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。②使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

### （2）使用寿命有限的无形资产使用寿命估计

本公司对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：①运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；②技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；③以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；④现在或潜在的竞争者预期采取的行动；⑤为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；⑥对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；⑦与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

### （3）使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确认为使用寿命不确定的无形资产。



使用寿命不确定的判断依据：①来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；②综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

#### **(4) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法**

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

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

#### **18. 商誉及其他资产减值准备的确认方法**

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

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

#### **19. 长期待摊费用**

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括车位使用费、房屋装修费等。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

#### **20. 预计负债**

##### **(1) 预计负债的确认标准**

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。

## （2）预计负债的计量方法

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

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

## 21. 股份支付及权益工具

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

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；

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

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

## 22. 收入

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

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

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

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

#### （4） 其他收入

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

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

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

### 23. 政府补助

#### （1）政府补助类型

政府补助主要包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

#### （2）政府补助会计处理

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

### 24. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债的确认：

（1）根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

（2）递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

（3）对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

**25. 持有待售资产****(1) 持有待售资产的确认标准**

同时满足下列条件:公司已经就处置该资产作出决议; 公司已经与受让方签订了不可撤消的转让协议; 该项资产转让将在一年内完成。

**(2) 持有待售资产的会计处理**

对于持有待售的固定资产, 应当调整该项固定资产的预计净残值, 使该固定资产的预计净残值反映其公允价值减去处置费用后的金额, 但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值, 原账面价值高于调整后预计净残值的差额, 应作为资产减值损失计入当期损益。

对于持有待售其他非流动资产, 比照上述原则处理, 持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组, 处置组是指作为整体出售或其他方式一并处置的一组资产。

**26. 主要会计政策变更、会计估计变更的说明****(1) 主要会计政策变更说明**

无

**(2) 主要会计估计变更说明**

无

**27. 前期会计差错更正**

无

**三、税项****(一) 主要税种及税率:**

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	注
营业税	房地产销售收入、建筑服务收入等	3%、5%或 20%
城市维护建设税	营业税 (或已交增值税)	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	营业税 (或已交增值税)	按公司所在地政策缴纳
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%
契税	土地使用权的出售、出让金额	3%-5%

注: 除以下所列地区公司外, 本集团的子公司适用的所得税税率为 25%; 上海保利在报告期内企业所得税税率为 22%, 恒利置业按香港当地的税法规定执行 16.5%的所得税率。

## （二）税收优惠及批文：

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

上海保利地处上海浦东新区，原执行18%的企业所得税税率，根据国发[2007]39号文件，本期所得税税率为22%。

## 四、企业合并及合并财务报表

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

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

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

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

### 1. 子公司情况

#### （1）通过设立或投资等方式取得的子公司

金额单位：人民币万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
1-1. 保利广州房地产开发有限公司（“保利广州”）	控股子公司	广州市	房地产开发	2,000.00	房地产开发、经营等	1,020.00		51.00	51.00	是	57,066.48	
1-2. 广州保利荔城房地产开发有限公司（“保利荔城”）	控股子公司	广州市	房地产开发	1,000.00	房地产开发、经营等	1,000.00		100.00	100.00	是		
1-3. 中山祥誉实业有限公司（“中山祥誉”）	控股子公司	中山市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、经营等	10,000.00		100.00	100.00	是		
2. 广州科学城保利房地产开发有限公司（“科学城”）	全资子公司	广州市	房地产开发	5,000.00	房地产开发、经营等	6,015.60		100.00	100.00	是		
3-1. 保利华南实业有限公司（“华南实业”）	全资子公司	佛山市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营、物业管理等	10,000.00		100.00	100.00	是		
3-2. 佛山市顺德区保利房地产有限公司（“顺德保利”）	全资子公司	佛山市	房地产开发	2,000.00	房地产开发经营	2,000.00		100.00	100.00	是		

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司投资的其账面余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
3-3. 佛山市保利水城商业经营有限公司(“南海水城”)	全资子公司	佛山市	房地产开发	500.00	房地产经营	500.00		100.00	100.00	是		
3-4. 保利(佛山)酒店有限公司(“佛山酒店”)	全资子公司	佛山市	酒店管理	100.00	旅业、餐饮、酒店管理服务等	100.00		100.00	100.00	是		
3-5. 佛山保利房地产开发有限公司(“佛山保利”)	全资子公司	佛山市	房地产开发	2,000.00	房地产开发经营	2,000.00		100.00	100.00	是		
3-6. 佛山物业服务集团有限公司(“佛山物业”)	全资子公司	佛山市	物业管理	50.00	物业管理	50.00		100.00	100.00	是		
3-7. 佛山保利正高房地产开发有限公司(“佛山正高”)	全资子公司	佛山市	房地产开发	1,000.00	房地产开发经营	1,000.00		100.00	100.00	是		
3-8. 佛山市保利恒信房地产开发有限公司(“佛山恒信”)	全资子公司	佛山市	房地产开发	2,000.00	房地产开发经营	2,000.00		100.00	100.00	是		
3-9. 佛山保利恒顺置业有限公司(“佛山恒顺”)	全资子公司	佛山市	房地产开发	30,000.00	房地产开发经营	13,293.20		100.00	100.00	是		
4. 保利广州物业管理有限公司(“广州物业”)	全资子公司	广州市	物业管理	500.00	物业管理、室内外装饰等	500.00		100.00	100.00	是		
5. 广州保利地产会所管理有限公司(“保利会所”)	全资子公司	广州市	会所管理	300.00	酒店管理	300.00		100.00	100.00	是		
6. 保利增城房地产开发有限公司(“保利增城”)	全资子公司	广州市	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营等	5,000.00		100.00	100.00	是		
7-1. 广州市保利国贸投资有限公司(“保利国贸”)	控股子公司	广州市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营等	5,100.00		51.00	51.00	是	10,139.61	
7-2. 广州市保利世贸物业管理有限公司(“世贸物业”)	控股子公司	广州市	物业管理	100.00	物业管理等	100.00		100.00	100.00	是		
8-1. 保利(沈阳)房地产开发有限公司(“保利沈阳”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	10,000.00	房地产开发等	6,000.00		60.00	60.00	是	19,650.64	
8-2. 沈阳保利溪岸房地产开发有限公司(“沈阳溪岸”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	5,000.00	房地产开发、销售等	2,550.00		51.00	51.00	是	3,368.75	
9-1. 沈阳保利盛华房地产开发有限公司(“沈阳盛华”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	1,000.00	房地产开发、销售等	988.86		55.00	55.00	是	1,487.06	
9-2. 沈阳盛兴图书城投资开发有限公司(“图书城”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	800.00	房屋开发、商品房出租等	720.00		90.00	90.00	是	96.55	
10-1. 辽宁保利房地产开发有限公司(“辽宁保利”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、商品房销售等	10,000.00		100.00	100.00	是		
10-2. 保利物业管理沈阳有限公司(“沈阳物业”)	控股子公司	沈阳市	物业管理	300.00	物业管理等	300.00		100.00	100.00	是		
10-3. 沈阳保利溪湖房地产开发有限公司(“沈阳溪湖”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	5,000.00	房地产开发、商品房销售等	5,000.00		100.00	100.00	是		
11-1. 保利(北京)房地产开发有限公司(“保利北京”)	全资子公司	北京市	房地产开发	30,000.00	房地产开发、商品房销售等	30,493.24		100.00	100.00	是		
11-2. 保利物业管理(北京)有限公司(“北京物业”)	全资子公司	北京市	物业管理	300.00	物业管理、家居装饰等	300.00		100.00	100.00	是		
11-3. 北京保利兴房地产开发有限公司(“北京保利兴”)	全资子公司	北京市	房地产开发	1,000.00	房地产开发与经营	1,000.00		100.00	100.00	是		
11-4. 北京保利营房地产开发有限公司(“北京保利营”)	全资子公司	北京市	房地产开发	1,000.00	房地产开发与经营	1,000.00		100.00	100.00	是		
12-1. 上海保利房地产开发有限公司(“上海保利”)	控股子公司	上海市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、经营等	6,087.00		61.00	61.00	是	4,591.42	
12-2. 上海君兰置业有限公司(“君兰置业”)	控股子公司	上海市	房地产开发	1,000.00	房地产开发经营等	1,000.00		100.00	100.00	是		
13-1. 上海建锦房地产有限公司(“上海建锦”)	全资子公司	上海市	房地产开发	5,000.00	房地产开发、经营等	5,000.00		100.00	100.00	是		
13-2. 上海保利建隼房地产有限公司(“上海建隼”)	全资子公司	上海市	房地产开发	5,000.00	房地产开发、经营等	5,000.00		100.00	100.00	是		
13-3. 上海保利建晔房地产有限公司(“上海建晔”)	全资子公司	上海市	房地产开发	5,000.00	房地产开发、经营等	5,000.00		100.00	100.00	是		
13-4. 上海保利建昊商业投资有限公司(“上海建昊”)	全资子公司	上海市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、经营等	10,000.00		100.00	100.00	是		
13-5. 上海保利建臻房地产有限公司(“上海建臻”)	全资子公司	上海市	房地产开发	5,000.00	房地产开发、经营等	5,000.00		100.00	100.00	是		
13-6. 嘉善安平养生置业有限公司(“嘉善置业”)	控股子公司	上海市	房地产开发	1,000.00	房地产开发、经营等	700.00		70.00	70.00	是	219.94	
13-7. 上海保利建衡房地产有限公司(“上海建衡”)	全资子公司	上海市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、经营等	10,000.00		100.00	100.00	是		
13-8. 保利地产南通房地产有限公司(“保利南通”)	全资子公司	南通市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、经营等	10,000.00		100.00	100.00	是		
13-9. 上海保利建瓴投资咨询有限公司(“上海建瓴”)	全资子公司	上海市	商业开发	100.00	房地产开发、经营等	100.00		100.00	100.00	是		
14-1. 保利(重庆)投资实业有限公司(“重庆投资”)	全资子公司	重庆市	房地产开发	10,000.00	项目投资等	10,000.00		100.00	100.00	是		
14-2. 保利重庆物业管理有限公司(“重庆物业”)	全资子公司	重庆市	物业管理	300.00	物业管理等	300.00		100.00	100.00	是		

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司投资的其账面余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
15-1.湖南保利房地产开发有限公司(“湖南保利”)	控股子公司	长沙市	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营等	4,000.00		80.00	80.00	是	6,889.47	
15-2.长沙永峰生态动物园建设开发有限公司(“长沙永峰”)	控股子公司	长沙市	房地产开发	2,000.00	房地产开发等	1,400.00		70.00	70.00	是	600.00	
16-1.长沙市保利物业管理有限公司(“长沙物业”)	控股子公司	长沙市	物业管理	300.00	物业管理等	300.00		100.00	100.00	是		
16-2.岳阳保利置业有限公司(“岳阳保利”)	控股子公司	岳阳市	房地产开发	2,000.00	房地产开发、经营等	2,000.00		100.00	100.00	是		
17-1.长沙金利和泰房地产开发有限公司(“长沙金利和泰”)	控股子公司	长沙市	房地产开发	1,000.00	房地产开发与经营	700.00		70.00	70.00	是	84.14	
17-2.长沙南湖广场置业有限公司(“南湖置业”)	控股子公司	长沙市	房地产开发	1,000.00	房地产开发与经营	1,000.00		100.00	100.00	是		
18-1.保利(武汉)房地产开发有限公司(“保利武汉”)	全资子公司	武汉市	房地产开发	10,000.00	房地产开发和商品房销售等	10,132.00		100.00	100.00	是		
18-2.保利(武汉)物业管理有限公司(“武汉物业”)	控股子公司	武汉市	物业管理	508.00	物业管理等	478.00		94.09	94.09	是	35.51	
18-3.武汉保利百合房地产开发有限公司(“武汉百合”)	全资子公司	武汉市	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营	5,000.00		100.00	100.00	是		
18-4.黄冈保利房地产开发有限公司(“黄冈保利”)	全资子公司	武汉市	房地产开发	2,000.00	房地产开发等	2,000.00		100.00	100.00	是		
18-5.武汉保利五月花房地产开发有限公司(“武汉五月花”)	全资子公司	武汉市	房地产开发	2,000.00	房地产开发等	2,000.00		100.00	100.00	是		
18-6.武汉保利金桥房地产开发有限公司(“武汉金桥”)	控股子公司	武汉市	房地产开发	2,000.00	房地产开发等	2,000.00		100.00	100.00	是		
18-7.武汉林宇房地产开发有限公司(“武汉林宇”)	控股子公司	武汉市	房地产开发	9,803.92	房地产开发等	5,000.00		51.00	51.00	是	5,883.09	
18-8.武汉林海房地产开发有限公司(“武汉林海”)	全资子公司	武汉市	房地产开发	5,000.00	房地产开发等	5,000.00		100.00	100.00	是		
19-1.保利(包头)房地产开发有限公司(“保利包头”)	控股子公司	包头市	房地产开发	8,000.00	房地产开发等	4,400.00		55.00	55.00	是	13,517.61	
19-2.保利(包头)物业管理有限公司(“包头物业”)	控股子公司	包头市	物业管理	20.00	物业管理等	20.00		100.00	100.00	是		
20-1.恒利(香港)置业有限公司(“恒利置业”)	全资子公司	香港	房地产销售及租赁代理	HKD100	房地产销售及租赁代理业务等	HKD100		100.00	100.00	是		
20-2.青岛恒利基础工程有限公司(“青岛恒利”)	全资子公司	青岛市	工程建设	USD1500	基础工程建设等	USD1500		100.00	100.00	是		
21.保利(长春)物业管理有限公司(“长春物业”)	控股子公司	长春市	物业管理	50.00	物业管理等	50.00		100.00	100.00	是		
22.保利博高华(武汉)房地产股份有限公司(“保利博高华”)	控股子公司	武汉市	房地产开发	15,000.00	房屋开发等	10,500.00		70.00	70.00	是	3,892.11	
23.保利安信(青岛)房地产开发有限公司(“青岛安信”)	控股子公司	青岛市	房地产开发	10,000.00	房屋开发等	6,400.00		64.00	64.00	是	3,558.49	
24-1.保利(成都)实业有限公司(“保利成都”)	全资子公司	成都市	房地产开发	20,000.00	房地产开发经营	20,000.00		100.00	100.00	是		
24-2.成都市新都区保利投资有限公司(“新都保利”)	控股子公司	成都市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营等	9,000.00		90.00	90.00	是	4,325.57	
24-3.成都市香宸房地产开发有限公司(“成都香宸”)	全资子公司	成都市	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营等	5,000.00		100.00	100.00	是		
24-4.保利(成都)房地产开发有限公司(“成都房地产”)	全资子公司	成都市	房地产开发	20,000.00	房地产开发经营	20,000.00		100.00	100.00	是		
24-5.成都市保华房地产开发有限公司(“成都保华”)	全资子公司	成都市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	10,000.00		100.00	100.00	是		
24-6.保利(德阳)实业有限公司(“保利德阳”)	控股子公司	德阳市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	5,500.00		55.00	55.00	是	4,499.69	
24-7.成都市保丰投资有限公司(“成都保丰”)	控股子公司	成都市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	5,100.00		51.00	51.00	是	4,900.53	
25.保利(西安)房地产开发有限公司(“保利西安”)	控股子公司	西安市	房地产开发	100.00	房地产开发经营、物业管理等	70.00		70.00	70.00	是	-162.71	
26-1.上海保利建霖房地产有限公司(“上海建霖”)	全资子公司	上海市	房地产开发	10,000.00	房屋开发经营等	10,000.00		100.00	100.00	是		
26-2.上海保利建银房地产有限公司(“上海建银”)	全资子公司	上海市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、经营等	10,000.00		100.00	100.00	是		
27.保利(海陵岛)房地产开发有限公司(“保利海陵岛”)	全资子公司	阳江市	房地产开发	5,000.00	房地产开发与经营等	5,000.00		100.00	100.00	是		
28-1.浙江保利房地产开发有限公司(“浙江保利”)	全资子公司	杭州市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	10,000.00		100.00	100.00	是		
28-2.浙江保利建乾房地产发展有限公司(“杭州建乾”)	全资子公司	杭州市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	10,000.00		100.00	100.00	是		
28-3.杭州保利建嘉房地产开发有限公司(“杭州建嘉”)	控股子公司	杭州市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	9,000.00		90.00	90.00	是	999.62	

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司投资的其账面余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
28-4.浙江保利物业管理有限公司(“浙江物业”)	全资子公司	杭州市	物业管理	500.00	物业管理	500.00		100.00	100.00	是		
29-1.保利(天津)房地产开发有限公司(“天津保利”)	全资子公司	天津市	房地产开发	20,000.00	房地产开发等	20,000.00		100.00	100.00	是		
29-2.天津保利香槟房地产开发有限公司(“天津香槟”)	全资子公司	天津市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营等	10,000.00		100.00	100.00	是		
29-3.天津保利昆仑房地产开发有限公司(“天津昆仑”)	全资子公司	天津市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营等	10,000.00		100.00	100.00	是		
29-4.天津保利金融街物业服务集团有限公司(“天津物业”)	全资子公司	天津市	物业管理	50.00	物业管理	50.00		100.00	100.00	是		
30-1.保利(青岛)实业有限公司(“保利青岛”)	全资子公司	青岛市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、物业管理等	10,000.00		100.00	100.00	是		
30-2.青岛保利广成置业有限公司(“青岛广成”)	全资子公司	青岛市	房地产开发	USD3090	房地产开发、物业管理等	USD3090		100.00	100.00	是		
30-3.青岛保利广惠置业有限公司(“青岛广惠”)	全资子公司	青岛市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、物业管理等	10,000.00		100.00	100.00	是		
31-1.保利(阳江)房地产开发有限公司(“阳江保利”)	全资子公司	阳江市	房地产开发	6,000.00	房地产开发经营等	6,000.00		100.00	100.00	是		
31-2.广东保利南海一号文化实业有限公司(“南海一号”)	控股子公司	阳江市	文化展览	6,666.00	旅游服务、博物馆经营等	2,000.00		75.01	75.01	是	-21.79	
31-3.阳江保利物业管理有限公司(“阳江物业”)	全资子公司	阳江市	物业管理	100.00	物业管理	100.00		100.00	100.00	是		
32-1.保利(长春)恒富房地产开发有限公司(“长春恒富”)	全资子公司	长春市	房地产开发	5,000.00	房地产开发与经营等	5,000.00		100.00	100.00	是		
32-2.长春广田房地产开发有限公司(“长春广田”)	全资子公司	长春市	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营	5,000.00		100.00	100.00	是		
32-2-1.长春保利房地产开发有限公司(“长春保利”)	全资子公司	长春市	房地产开发	5,000.00	房地产开发、经营等	5,000.00		100.00	100.00	是		
32-3.长春市东朗房地产开发有限公司(“长春东朗”)	全资子公司	长春市	房地产开发	1,000.00	房地产开发与经营等	1,000.00		100.00	100.00	是		
33.成都市保蓉房地产开发有限公司(“成都保蓉”)	控股子公司	成都市	房地产开发	5,000.00	房地产开发与经营等	2,550.00		51.00	51.00	是	1,814.52	
34.广州市琶洲投资有限公司(“琶洲投资”)	控股子公司	广州市	房地产开发	10,000.00	房地产开发与经营等	8,000.00		80.00	80.00	是	1,872.05	
35-1.保利江苏房地产发展有限公司(“保利江苏”)	全资子公司	南京市	房地产开发	10,000.00	房地产开发与经营等	10,000.00		100.00	100.00	是		
35-2.保利常州房地产发展有限公司(“保利常州”)	全资子公司	常州市	房地产开发	2,000.00	房地产开发与经营等	2,000.00		100.00	100.00	是		
35-3.保利江苏宁祥房地产有限公司(“江苏宁祥”)	全资子公司	南京市	房地产开发	2,000.00	房地产开发与经营等	2,000.00		100.00	100.00	是		
35-4.保利宁远无锡房地产发展有限公司(“宁远无锡”)	全资子公司	南京市	房地产开发	2,000.00	房地产开发与经营等	2,000.00		100.00	100.00	是		
35-5.保利连云港房地产开发有限公司(“保利连云港”)	全资子公司	连云港市	房地产开发	2,000.00	房地产开发与经营等	2,000.00		100.00	100.00	是		
36.江苏保利宁远房地产开发有限公司(“江苏宁远”)	控股子公司	南京市	房地产开发	9,803.92	房地产开发与经营等	5,000.00		51.00	51.00	是	7,497.53	
37-1.保利(大连)房地产开发有限公司(“保利大连”)	全资子公司	大连市	房地产开发	10,000.00	房地产开发与经营等	10,000.00		100.00	100.00	是		
37-2.大连滨港房地产开发有限公司(“大连滨港”)	全资子公司	大连市	房地产开发	10,000.00	房地产开发与经营等	10,000.00		100.00	100.00	是		
38-1.保利(营口)房地产开发有限公司(“保利营口”)	控股子公司	营口市	房地产开发	5,000.00	房地产开发与经营等	2,750.00		55.00	55.00	是	2,223.47	
38-2.沈阳恒富房地产开发有限公司(“沈阳恒富”)	全资子公司	沈阳市	房地产开发	USD4000	房地产开发与经营	USD4000		100.00	100.00	是		
39.保利(东莞)房地产开发有限公司(“保利东莞”)	全资子公司	东莞市	房地产开发	5,000.00	房地产开发与经营等	5,000.00		100.00	100.00	是		
40.保利(东莞)投资有限公司(“东莞投资”)	控股子公司	东莞市	房地产开发	10,000.00	房地产开发与经营等	8,000.00		80.00	80.00	是	1,999.15	
41.恒福(香港)置业有限公司(“香港恒福”)注	全资子公司	香港	房地产开发、经营、管理	USD100万元	房地产开发、经营、管理			100.00	100.00	否		

注：2010年10月，公司在香港注册成立恒福（香港）置业有限公司，截至2010年12月31日，公司尚未实际投入资金，



该公司也未有经营业务，因而未纳入合并范围。

## (2) 同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
重庆保利高尔夫球会有限公司（“重庆高尔夫”）	全资子公司	重庆市	高尔夫球场经营	6,000.00	高尔夫球场等	5,075.10		100.00	100.00	是		

## (3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
1. 广州华储房地产开发有限公司（“华储公司”）	全资子公司	广州市	房地产开发	800.00	房地产经营、销售等	800.00		100.00	100.00	是		
2. 广州保利地产代理有限公司（“保利代理”）	全资子公司	广州市	房产销售代理	1,000.00	房地产代理的房地产中介服务	1,234.79		100.00	100.00	是		
3. 广州保利数码科技有限公司（“保利数码”）	全资子公司	广州市	小区智能	800.00	安装小区智能化系统等	850.00		100.00	100.00	是		
4. 广州富利建筑安装工程有限公司（“富利建安”）	全资子公司	广州市	土木工程建筑	10,000.00	土木工程建筑、建筑设计等	13,313.73		100.00	100.00	是		
5. 广州市佳利装饰工程有限公司（“佳利装饰”）	全资子公司	广州市	装饰、设计	2,400.00	室内装修、装饰设计等	3,593.57		100.00	100.00	是		
6. 丹东保利天赐房地产开发有限公司（“丹东保利”）	控股子公司	丹东市	房地产开发	10,000.00	房地产开发、商品房销售等	5,100.00		51.00	51.00	是	5,008.73	
7. 北京源鑫房地产开发有限公司（“北京源鑫”）	全资子公司	北京市	房地产开发	2,000.00	房地产开发与经营	2,000.00		100.00	100.00	是		
8. 北京金成华房地产开发有限公司（“金成华”）	控股子公司	北京市	房地产开发	3,000.00	房地产开发等	2,550.00		85.00	85.00	是	6,243.17	
9. 上海建乔房地产有限公司（“上海建乔”）	控股子公司	上海市	房地产开发	2,000.00	房地产开发经营等	1,800.00		90.00	90.00	是	332.72	
10. 上海城乾房地产开发有限公司（“上海城乾”）	全资子公司	上海市	房地产开发	22,500.00	房地产开发与经营	27,983.36		100.00	100.00	是		
11. 重庆盛创鑫浩房地产开发有限责任公司（“重庆盛创”）	全资子公司	重庆市	房地产开发	2,000.00	房屋开发等	2,000.00		100.00	100.00	是		
12. 广州怡顺房地产开发有限公司（“广州怡顺”）	全资子公司	广州市	房地产开发	USD5,176	房屋开发等	USD5,176		100.00	100.00	是		
13. 江西金通泰置业有限公司（“江西金通泰”）	控股子公司	南昌市	房地产开发	3,000.00	房地产开发经营、物业管理等	2,250.00		75.00	75.00	是	591.72	
14. 长春市轻轨六合房地产开发有限公司（“长春六合”）	控股子公司	长春市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	8,000.00		80.00	80.00	是	6,762.02	
15. 保利(成都)石象湖旅游发展有限公司（“成都石象湖”）	控股子公司	成都市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	9,000.00		90.00	90.00	是	996.33	
16. 南昌铭雅欧洲城实业有限公司（“南昌铭雅”）	控股子公司	南昌市	房地产及体育	USD2500	房地产开发及体育健身中心、旅游景点开发及餐饮	USD1500		60.00	60.00	是	19,867.05	
16-1. 南昌保利物业管理有限公司（“南昌物业”）	控股子公司	南昌市	物业管理	121.33	物业管理	121.33		100.00	100.00	是		
16-2. 南昌雅高实业有限公司（“南昌雅高”）	控股子公司	南昌市	体育场馆管理	60.68	体育场馆及健身活动中心管理	60.68		100.00	100.00	是		
17. 沈阳广田房地产开发有限公司（“沈阳广田”）	全资子公司	沈阳市	房地产开发	1,000.00	房地产开发经营	1,000.00		100.00	100.00	是		
18. 广州天利房地产开发有限公司（“广州天利”）	控股子公司	广州市	房地产开发	11,000.16	房地产开发经营	11,071.08		51.00	51.00	是	12,622.29	
19. 广州金地房地产开发有限公司（“广州金地”）	全资子公司	广州市	房地产开发	1,000.00	房地产开发经营等	3,993.97		100.00	100.00	是		

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
20. 青岛西海房地产开发有限公司(“青岛西海”)	全资子公司	青岛市	房地产开发	1,000.00	房地产开发、物业管理等	1,000.00		100.00	100.00	是		
21. 广州市保利锦汉展览有限公司(“保利锦汉”)	控股子公司	广州市	展览服务	320.00	展览服务、场地出租等	163.20		51.00	51.00	是	4,130.49	
22. 广东省重工建筑设计院有限公司(“重工设计院”)	控股子公司	广州市	建筑工程	1,145.40	建筑工程设计等	1,056.78		60.00	60.00	是	998.72	
22-1. 广东重工建设监理有限公司(“重工监理”)	控股子公司	广州市	建设监理	600.00	建设监理	647.88		100.00	100.00	是		
23. 广州金诺房地产开发有限公司(“广州金诺”)	控股子公司	广州市	房地产开发	1,500.00	房地产开发	900.00		60.00	60.00	是	505.53	
24. 沈阳万怡房产置业有限公司(“沈阳万怡”)	全资子公司	沈阳市	房地产开发	21,202.30	房地产开发	21,202.30		100.00	100.00	是		
25. 湖南华源房地产开发有限公司(“湖南华源”)	控股子公司	长沙市	房地产开发	800.00	房地产开发	1,800.00		100.00	100.00	是		
26. 成都市保新房地产开发有限公司(“成都保新”)	控股子公司	成都市	房地产开发	10,000.00	房地产开发	5,100.00		51.00	51.00	是	4,894.08	
27. 保利(江西)房地产开发有限公司(“保利江西”)	全资子公司	南昌市	房地产开发	10,000.00	房地产开发等	63,540.00		100.00	100.00	是		
28. 成都富通置业有限公司(“成都富通”)	全资子公司	成都市	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	26,691.05		100.00	100.00	是		

## 2. 特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	与公司主要业务往来	在合并报表内确认的主要资产期末余额	在合并报表内确认的负债期末余额
广州保利紫薇花园项目(注)	50%	347,559,060.03	209,137,770.84
广州琶州项目部	80%	2,315,885,395.99	2,316,009,418.17

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

## 3. 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

### (1) 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	期末净资产	本期净利润
中山祥誉	99,945,128.23	-54,871.77
佛山正高	9,742,243.58	-257,756.42
佛山恒信	19,988,355.45	-11,644.55
佛山恒顺	132,887,275.00	-44,725.00
保利增城	48,587,403.33	-1,412,596.67
北京保利营	6,018,279.16	-3,981,720.84
上海建昊	97,629,531.65	-2,370,468.35
上海建臻	48,413,992.53	-1,586,007.47
嘉善置业	9,731,284.35	-268,715.65

名称	期末净资产	本期净利润
上海建衡	99,144,143.56	-855,856.44
保利南通	99,914,336.42	-85,663.58
上海建瓴	999,830.15	-169.85
武汉金研	19,979,191.51	-20,808.49
武汉林宇	120,062,964.63	-107,725.37
武汉林海	49,597,081.67	-402,918.33
青岛恒利	99,343,500.00	
成都富通	99,469,264.89	-530,735.11
成都保华	99,966,909.39	-33,090.61
保利德阳	99,993,117.50	-6,882.50
成都保丰	100,010,795.79	10,795.79
杭州建嘉	99,962,395.09	-37,604.91
浙江物业	4,993,576.22	-6,423.78
天津物业	186,580.07	-313,419.93
青岛广成	207,454,055.52	-951,444.48
青岛广惠	99,435,546.56	-564,453.44
长春东朗	2,897,808.62	-7,086,282.28
保利常州	20,000,000.00	
江苏宁祥	20,000,000.00	
宁远无锡	14,692,955.44	-5,307,044.56
保利连云港	19,657,353.58	-342,646.42
保利营口	49,410,481.28	-589,518.72
保利东莞	49,954,523.47	-45,476.53
东莞投资	99,957,700.00	-42,300.00
广州琶州项目部	-124,022.18	-124,022.18
保利海陵岛	49,499,354.96	-500,645.04
保利江西	313,365,547.11	-5,163,554.01
阳江物业	448,756.73	-551,243.27
长春保利	50,000,000.00	
沈阳万怡	205,508,161.43	-5,649,623.75
湖南华源	-16,076,127.78	479,764.57
成都保新	99,879,174.15	-120,825.85
重工监理	9,040,667.51	2,122,856.77

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	期末净资产	本期净利润
广州富利建筑设计有限公司		11,059.22

名称	期末净资产	本期净利润
广州保利会展服务有限公司		-407,213.90
沈阳恒桥投资咨询有限公司		
沈阳恒湖投资咨询有限公司		
青岛保利舒斯贝尔置业有限公司		
广州保利康桥项目		135,823.20

注 1：广州富力建筑设计有限公司、广州保利会展服务有限公司、沈阳恒桥投资咨询有限公司、沈阳恒湖投资咨询有限公司本期已办理注销。

注 2：根据相关股权转让协议，公司本期对外转让青岛保利舒斯贝尔置业有限公司的全部股权。

注 3：根据相关项目清算协议，公司本期在取得广州保利康桥项目相应收益后，退出该项目的合作开发。

#### 4. 本期发生的非同一控制下企业合并

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
重工监理	50,939.26	合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额
保利江西	7,660,000.00	合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额
成都富通	无商誉	合并成本等于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额
湖南华源	无商誉	合并成本等于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额
沈阳万怡	无商誉	合并成本等于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额
成都保新	无商誉	合并成本等于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额

#### 5. 本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

子公司	出售日	损益确认方法
青岛保利舒斯贝尔置业有限公司	2010 年 1 月 4 日	出售过程未发生损益

#### 6. 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

对本期子公司恒利（香港）置业有限公司外币报表进行折算。对于资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率 0.8509 折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。

## 五、合并财务报表重要项目注释

### 1. 货币资金

#### (1) 货币资金按类别列示如下

项 目	期末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	—	—	7,115,050.04	—	—	6,396,827.91
其中：人民币	—	—	7,115,050.04	—	—	6,396,827.91
银行 存 款：	—	—	19,113,133,050.64			14,994,675,961.86
其中：人民币	—	—	18,870,246,980.04	—	—	14,728,161,763.68
港 元	219,108.24	0.8509	186,439.20	68,342,990.90	0.8805	60,176,003.49
美 元	36,646,629.23	6.6227	242,699,631.40	30,218,534.12	6.8282	206,338,194.69
其他货币资金：	—	—	31,197,447.90			226,839,177.44
其中：人民币	—	—	31,197,447.90	—	—	225,842,865.44
美 元				145,911.37	6.8282	996,312.00
合 计	—	—	19,151,445,548.58	—	—	15,227,911,967.21

#### (2) 其他货币资金按明细列示如下

项 目	期末余额	年初余额
保证金存款	11,197,447.90	226,839,177.44
其他存款（注 1）	20,000,000.00	
合 计	31,197,447.90	226,839,177.44

注 1：2,000.00 万元资金处于司法查封状态，详见附注五.5（4）；

注 2：除上述款项外，公司不存在其他受限、质押的货币资金。

### 2. 应收票据

#### (1) 应收票据按类别列示如下

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

### 3. 应收账款

#### (1) 应收账款按种类列示如下

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	618,084,074.80	100.00	30,904,203.74	5
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	618,084,074.80	100.00	30,904,203.74	5

(续)

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	491,630,074.44	100.00	24,581,503.72	5
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	491,630,074.44	100.00	24,581,503.72	5

注：应收账款种类的划分及坏账计提政策详见附注二.10。

#### 组合中，按余额百分比法计提坏账准备的应收账款情况：

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1 年以内	502,537,569.83	81.31	25,126,878.49	428,225,742.01	87.10	21,411,287.10
1 至 2 年	93,648,274.63	15.15	4,682,413.73	62,269,486.14	12.67	3,113,474.31
2 至 3 年	21,796,061.54	3.52	1,089,803.08	1,134,846.29	0.23	56,742.31
3 年以上	102,168.80	0.02	5,108.44			
合 计	618,084,074.80	100.00	30,904,203.74	491,630,074.44	100.00	24,581,503.72

期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

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

#### (3) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
1. 招商银行股份有限公司广州分行	客户	63,505,618.82	1-2 年	10.27
2. 熊伟	客户	15,670,780.00	1 年以内	2.54

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
3. 北京光谷科技园开发建设有限公司	客户	10,935,135.00	1年以内	1.77
4. 翁良栋	客户	9,840,000.00	1年以内	1.59
5. 徐富洪	客户	9,200,000.00	1年以内	1.49
合 计	—	109,151,533.82	—	17.66

#### 4. 预付款项

##### (1) 预付款项按账龄列示如下

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	9,479,734,575.58	70.90	9,002,570,581.68	73.58
1至2年	1,807,677,799.81	13.52	1,724,365,680.81	14.09
2至3年	1,191,261,016.54	8.91	1,211,771,900.15	9.91
3年以上	892,006,143.81	6.67	296,286,381.84	2.42
合 计	13,370,679,535.74	100.00	12,234,994,544.48	100.00

注：预付超过1年的款项主要为房地产项目合作款、工程款等，因在项目处于合作期或未办理结算所致。

##### (2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	占预付款项总额的比例%	时间	未结算原因
1. 盘古氏投资公司	无关联	828,364,309.00	6.20	2-3年	详见附注十. 其他重要事项
2. 北京海开房地产开发有限公司	无关联	773,724,226.40	5.79	1-4年	项目合作款
3. 广东物资集团公司	无关联	700,000,000.00	5.24	1年以内	项目合作款
4. 广州市富景房地产开发有限公司	无关联	580,224,855.90	4.34	0-4年	项目合作款
5. 北京市土地整理储备中心	无关联	505,000,000.00	3.78	1年以内	土地保证金
合 计	—	3,387,313,391.30	25.35	—	—

##### (3) 本报告期预付款项中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东欠款情况。

#### 5. 其他应收款

##### (1) 其他应收款按种类列示如下

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	3,022,706,283.28	81.74		
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款	675,266,610.38	18.26	33,763,330.52	5
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	3,697,972,893.66	100.00	33,763,330.52	5

(续)

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款	495,038,376.14	100.00	24,751,918.81	5
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	495,038,376.14	100.00	24,751,918.81	5

注：其他应收款种类的划分及坏账计提政策详见附注二.10。

#### 组合中，按余额百分比法计提坏账准备的其他应收款情况：

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1年以内	498,559,657.59	73.83	24,927,982.88	241,625,706.00	48.81	12,081,285.30
1至2年	143,758,236.18	21.29	7,187,911.81	139,386,488.57	28.16	6,969,324.43
2至3年	16,444,936.07	2.44	822,246.80	60,373,811.06	12.20	3,018,690.55
3年以上	16,503,780.54	2.44	825,189.03	53,652,370.51	10.83	2,682,618.53
合 计	675,266,610.38	100.00	33,763,330.52	495,038,376.14	100.00	24,751,918.81

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

(3) 单项金额较大的其他应收款的性质或内容，及无需计提坏账准备的原因：

单位名称	金额	其他应收款性质或内容
1. 天津盛世鑫和置业有限公司（“盛世鑫和”）	1,780,942,683.28	项目合作资金，本公司全资子公司天津香槟合营企业
2. 福州中鼎投资有限公司（“福州中鼎”）	668,000,000.00	项目合作资金，本公司全资子公司广州金地联营企业
3. 长春万科溪之谷房地产开发有限公司（“长春溪之谷”）	320,713,600.00	项目合作资金，本公司全资子公司长春恒富合营企业
4. 福建中联盛房地产开发有限公司（“福建中联盛”）	253,050,000.00	项目合作资金，本公司全资子公司广州金地合营企业
合 计	3,022,706,283.28	——

注：上述款项均为公司按照相关项目合作协议，按股权比例对等向联营和合营企业投入的款项，公司对其采用个别认定法进行减值测试，由于公司能有效参与上述公司的经营管理，且上述公司所开发的房地产项目均具有较好的经济效益，经测算未发现存在减值迹象，因而未计提坏账准备。

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
1. 盛世鑫和	合营企业	1,780,942,683.28	1-2年	48.16
2. 福州中鼎	联营企业	668,000,000.00	1年以内	18.07



单位名称	与本公司	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
3. 长春溪之谷	合营企业	320,713,600.00	1年以内	8.67
4. 福建中联盛	合营企业	253,050,000.00	1年以内	6.84
5. 中国建设银行股份有限公司武汉解放公园路支行（注）	无关联	70,000,000.00	1年以内	1.89
合计	—	3,092,706,283.28		83.63

注：因银行工作人员涉嫌与社会不法分子串通伪造印鉴、非法挪用我司控股子公司保利博高华（武汉）房地产股份有限公司存放于银行建行武汉解放公园路支行账户的资金，截至报告日7,000.00万元未收回，在该项列示，另有2,000万元资金处于司法查封状态。目前该案检察机关已立案，尚处于司法处理阶段。

#### （6）应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
1. 盛世鑫和	本公司的合营企业	1,780,942,683.28	48.16
2. 福州中鼎	本公司的联营企业	668,000,000.00	18.07
3. 长春溪之谷	本公司的合营企业	320,713,600.00	8.67
4. 福建中联盛	本公司的合营企业	253,050,000.00	6.84
合计	—	3,022,706,283.28	81.74

## 6. 存货

### （1）按存货种类分项列示如下

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	303,588,000.33		303,588,000.33	74,717,716.01		74,717,716.01
开发成本	106,332,916,460.91		106,332,916,460.91	56,144,095,892.76		56,144,095,892.76
开发产品	3,260,155,955.28		3,260,155,955.28	3,885,782,399.88	6,329,938.34	3,879,452,461.54
低值易耗品	1,481,804.06		1,481,804.06	653,631.98		653,631.98
合计	109,898,142,220.58		109,898,142,220.58	60,105,249,640.63	6,329,938.34	60,098,919,702.29

### （2）开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广州保利北京大厦	2001年9月	4,286,203.49			4,286,203.49
广州保利红棉花园	2001年12月	2,795,937.34	9,942,725.88	11,115,679.39	1,622,983.83
广州保利大厦	2006年4月	4,968,962.46			4,968,962.46
广州保利花园二期	2006年12月	23,604,551.60	1,370,308.82	3,273,485.66	21,701,374.76
广州保利白云山庄	2002年12月	3,968,788.86	131,571.51		4,100,360.37
广州保利百合花园	2005年4月	2,632,164.47	496,203.35		3,128,367.82

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广州保利百合花园二期	2007年4月	14,945,716.76	480,846.30		15,426,563.06
广州香槟花园	2005年11月	4,754,625.15	2,442,640.94	127,553.20	7,069,712.89
广州保利香雪山	2011年3月	15,991,444.51	645,984,452.78	584,157,677.52	77,818,219.77
广州保利西子湾	2010年12月	50,231,586.99	610,472.00	5,300,166.15	45,541,892.84
广州保利海棠花园	2006年6月	1,499,142.70	130,000.00	155,156.45	1,473,986.25
广州保利国际广场	2007年3月	726,411,524.15		419,139,186.69	307,272,337.46
广州保利林海山庄	2010年2月	7,747,456.00	64,517,535.52	2,935,471.39	69,329,520.13
广州保利中心	2010年7月	84,160,289.65	80,847,382.10	2,641,955.61	162,365,716.14
广州保利公馆2010	2011年6月		470,658,090.43	413,699,836.62	56,958,253.81
广州保利林语山庄	2011年6月	41,967,537.43	28,060,400.00	37,996,852.88	32,031,084.55
广州保利麓苑	2007年9月	61,914,054.79	7,332,362.21	63,201,194.58	6,045,222.42
广州保利紫薇花园	2011年12月	2,438,877.12	316,608,592.56	319,037,555.87	9,913.81
广州保利心语花园	2010年6月	34,145,953.82	81,625,457.22	59,880,026.63	55,891,384.41
广州增城保利壹号公馆	2010年12月		348,818,863.17	318,204,798.06	30,614,065.11
广州保利康桥	2008年12月	128,087,073.86		128,087,073.86	
广州保利世贸中心	2012年12月		17,753,200.00	17,753,200.00	
广州保利中环广场	2011年3月		821,473,013.34	812,711,177.46	8,761,835.88
南海保利水城	2011年6月	139,366,807.31	94,846,965.03	83,828,411.56	150,385,360.78
南海保利花园	2011年6月	30,119,324.95	1,177,743,026.66	1,166,308,109.93	41,554,241.68
南海保利星座	2010年5月		576,474,908.86	534,455,005.55	42,019,903.31
沈阳保利花园	2011年6月	81,254,439.94	408,525,117.63	444,032,629.07	45,746,928.50
沈阳海棠花园	2007年7月	9,421,728.28		4,555,650.24	4,866,078.04
沈阳保利上林湾	2012年12月	244,517,917.33	329,137,493.17	363,113,138.84	210,542,271.66
丹东保利锦江林语	2013年12月		154,746,585.09	127,929,588.00	26,816,997.09
沈阳保利百合花园	2010年7月		151,313,663.49	29,439,482.15	121,874,181.34
北京保利欣苑	2005年7月	5,479,211.20	10,800.80		5,490,012.00
北京保利蔷薇花园	2010年3月	10,515,999.45	48,376,230.20	39,000,248.92	19,891,980.73
北京保利香槟花园	2009年12月	13,895,899.62		7,033,110.36	6,862,789.26
北京保利西山林语	2014年12月	411,507,168.01	718,762,434.78	1,129,093,000.48	1,176,602.31
北京保利百合花园	2010年3月	51,359,888.32	87,572,722.87	133,754,434.22	5,178,176.97
武汉保利花园	2008年7月	7,069,628.34	32,974,652.69		40,044,281.03
武汉保利十二橡树庄园	2012年6月	4,301,571.20	262,885,329.16	255,774,746.89	11,412,153.47
武汉保利心语花园	2011年12月	509,523,882.83	737,478,841.96	1,098,805,170.03	148,197,554.76
武汉保利海寓	2010年12月		74,327,573.91	68,730,241.80	5,597,332.11
武汉保利圆梦城	2015年12月		357,753,593.12	292,824,247.10	64,929,346.02
长沙今利园	2002年12月	4,687,117.23		464,000.00	4,223,117.23
长沙保利苑	2002年1月	196,099.71			196,099.71
湖南文化大厦	2004年1月	577,260.88	1,863,023.19	2,440,284.07	

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长沙保利花园一期	2010年1月	21,553,047.04	58,654,333.87	9,684,542.10	70,522,838.81
长沙保利麓谷林语	2012年12月		1,057,502,271.97	775,485,477.03	282,016,794.94
长沙保利闽峰云墅	2011年12月	139,341,109.84	258,360,000.00	286,661,943.44	111,039,166.40
上海保利香槟花园	2013年12月	39,020,065.19		10,698,711.36	28,321,353.83
上海十二橡树庄园	2008年12月	6,305,876.01		2,022,179.53	4,283,696.48
上海保利西子湾	2010年11月	7,368,008.45	341,584,297.65	340,184,941.77	8,767,364.33
上海保利海上五月花	2011年6月	5,075,770.64	138,443,368.47	143,519,139.11	
上海保利叶上海	2012年12月		3,678,864,326.00	3,523,835,869.00	155,028,457.00
重庆保利高尔夫花园	2011年6月	21,366,661.60	868,827,158.31	845,009,066.55	45,184,753.36
重庆保利香槟花园	2012年6月	451,709,927.90	5,606,240.23	448,830,987.93	8,485,180.20
重庆国宾上院	2010年3月	56,236,498.50		40,790,760.30	15,445,738.20
包头保利百合花园	2011年12月	732,151.74		732,151.74	
包头保利花园	2012年6月	7,976,939.56	515,264,835.80	523,126,419.71	115,355.65
南昌保利国际高尔夫花园	2011年12月	145,058,803.28	302,146,572.33	376,643,618.25	70,561,757.36
长春保利罗兰香谷	2011年8月	88,223,192.53	484,977,074.74	518,074,251.51	55,126,015.76
成都保利公园198一期	2013年12月	7,388,229.15	677,168,529.05	652,739,721.29	31,817,036.91
成都保利公园199二期	2012年6月		682,437,999.21	675,616,276.90	6,821,722.31
天津保利上河雅颂	2012年12月	71,719,337.91	714,636,725.61	737,204,434.46	49,151,629.06
沈阳保利心语花园	2012年12月	76,360,944.79	421,620,674.41	448,987,937.32	48,993,681.88
沈阳保利十二橡树庄园	2011年12月		345,780,270.76	179,635,426.59	166,144,844.17
青岛保利百合花园	2011年12月		399,311,371.15	391,308,987.86	8,002,383.29
杭州保利东湾	2012年12月		1,748,387,545.69	1,527,484,729.61	220,902,816.08
北京保利嘉园	2011年6月		1,737,346,876.59	1,737,346,876.59	
北京保利垄上别墅	2011年6月		363,698,470.00	363,698,470.00	
阳江保利罗兰香谷	2012年12月		174,015,740.12	174,015,740.12	
合计		3,885,782,399.88	23,088,711,762.70	23,714,338,207.30	3,260,155,955.28

## (3) 开发成本

编号	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1	广州保利中心	2006年7月	2010年7月	84,974.00	197,932,803.75	71,720,327.01	269,653,130.76	
2	广州保利香雪山	2007年2月	2011年3月	204,566.00	605,585,210.86	225,200,272.29	645,984,452.78	184,801,030.37
3	广州保利西子湾	2007年5月	2010年12月	96,416.00	12,210,750.00		12,210,750.00	
4	广州保利公馆2010	2008年2月	2011年6月	77,300.00	585,054,467.34	135,695,940.46	470,658,090.43	250,092,317.37
5	广州保利西海岸	2009年9月	2014年12月	701,895.00	3,774,350,089.94	1,174,490,032.69		4,948,840,122.63
6	广州保利春天里	2010年6月	2012年6月	22,671.00	120,205,287.73	57,584,470.22		177,789,757.95
7	广州保利星海花园(原广州保利金沙洲B3702A09地块)	2010年9月	2012年12月	151,744.00	400,447,557.73	524,451,329.85		924,898,887.58

编号	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
8	广州保利芳村项目	2011年6月	2014年6月	352,681.00		1,864,235,039.47		1,864,235,039.47
9	广州番禺保利市良路项目	2011年4月	2013年4月	46,278.00		222,019,697.88		222,019,697.88
10	广州科学城 J2-1 地块	2010年10月	2012年12月		22,230,684.39	4,109,097.43		26,339,781.82
11	广州保利林语山庄	2004年8月	2011年6月	152,626.00		46,915,725.84	28,060,400.00	18,855,325.84
12	广州保利世贸中心	2006年12月	2012年12月	390,549.00	2,385,241,460.75	510,713,111.89	2,398,181,400.00	497,773,172.64
13	广州保利心语花园	2005年10月	2010年6月		3,195,975.29	107,393,647.44	81,625,457.22	28,964,165.51
14	广州保利V座	2007年12月	2012年6月	102,345.00	322,774,217.06	283,256,600.35		606,030,817.41
15	广州保利中环广场	2006年10月	2011年3月	164,548.00	972,153,689.48	475,902,965.13	821,473,013.34	626,583,641.27
16	广州保利中字广场	2008年5月	2011年6月	46,306.00	250,308,203.12	109,045,687.72		359,353,890.84
17	广州保利克洛维广场	2009年9月	2012年12月	78,049.00	553,050,981.62	99,987,075.86		653,038,057.48
18	中山保利神涌项目	2011年2月	2014年6月	731,647.00		1,958,631,790.08		1,958,631,790.08
19	广州保利昌岗中路项目				221,096,183.52		221,096,183.52	
20	广州增城保利壹号公馆	2008年7月	2010年12月	36,979.00	198,750,680.52	150,068,182.65	348,818,863.17	
21	广州保利紫薇花园	2006年4月	2011年12月	52,294.00	205,133,115.72	153,210,513.72	316,608,592.56	41,735,036.88
22	广州保利中汇广场	2012年9月	2012年3月	72,350.00	270,719,101.71	97,921,326.54		368,640,428.25
23	广州保利琶洲村项目	2010年12月	2015年12月	1,148,872.00	1,250,475,641.78	1,066,011,834.37		2,316,487,476.15
24	广州增城保利东江首府	2010年5月	2013年12月	452,389.00		2,185,645,709.47		2,185,645,709.47
25	顺德保利百合花园	2008年4月	2011年12月	80,767.00	485,976,329.99	229,661,021.41		715,637,351.40
26	南海保利水城	2006年1月	2011年6月	254,379.00	473,900,042.79	458,176,477.30	840,447,567.77	91,628,952.32
27	南海保利花园	2007年1月	2011年6月	312,196.00	1,256,097,661.94	460,042,246.58	1,177,743,026.66	538,396,881.86
28	佛山保利东湖林语	2010年6月	2012年6月	154,169.00	580,863,699.36	133,433,530.18		714,297,229.54
29	佛山保利香槟花园	2010年10月	2012年12月	161,904.00	200,500,247.00	529,613,203.70		730,113,450.70
30	佛山保利外滩一号	2010年6月	2013年12月	211,317.00	1,133,000,085.00	95,741,703.14		1,228,741,788.14
31	佛山保利东湾一期	2010年9月	2015年12月	454,842.00	408,544,424.59	1,682,194,174.19		2,090,738,598.78
32	佛山保利东湾二期	2010年9月	2015年12月	408,460.00	260,151,939.41	1,253,528,987.11		1,513,680,926.52
33	佛山保利班美项目	2011年4月	2014年12月	180,708.00		541,055,651.83		541,055,651.83
34	佛山顺德保利商务区项目	2011年5月	2015年6月	562,487.00		736,327,112.80		736,327,112.80
35	南海保利星座	2008年4月	2010年5月	60,379.00	474,689,210.94	101,785,697.92	576,474,908.86	
36	广州保利中辰广场	2008年7月	2011年12月	55,086.00	384,162,217.22	73,759,379.65		457,921,596.87
37	沈阳保利花园	2004年3月	2011年6月	262,250.00	485,973,206.93	388,849,018.69	408,525,117.63	466,297,107.99
38	沈阳保利海上五月花	2011年3月	2014年6月	220,975.00		642,245,995.60		642,245,995.60
39	沈阳保利百合花园	2006年6月	2010年7月	89,156.00	103,523,773.90	53,640,913.76	151,313,663.49	5,851,024.17
40	沈阳保利上林湾	2007年5月	2012年12月	193,647.00	120,474,939.40	411,164,650.96	329,137,493.17	202,502,097.19
41	沈阳保利溪湖林语	2010年4月	2015年6月	270,239.00	453,732,980.00	156,031,925.05		609,764,905.05
42	沈阳保利康桥	2011年6月	2013年6月	67,612.00		376,770,977.86		376,770,977.86
43	丹东保利锦江林语	2009年3月	2013年12月	141,375.00	119,511,196.52	289,773,887.48	154,746,585.09	254,538,498.91
44	沈阳保利心语花园	2008年6月	2012年12月	221,019.00	728,646,347.23	484,756,597.82	421,620,674.41	791,782,270.64
45	营口保利香槟花园(原辽宁保利营口项目)	2011年6月	2015年6月	299,127.00		271,283,179.12		271,283,179.12

编号	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
46	沈阳保利十二橡树庄园	2009年5月	2011年12月	55,425.00	224,145,304.68	310,423,028.59	345,780,270.76	188,788,062.51
47	大连保利西海岸	2010年11月	2012年12月	76,814.00		259,688,722.94		259,688,722.94
48	包头保利花园	2006年6月	2012年6月	267,591.00	563,825,130.76	200,205,965.77	515,264,835.80	248,766,260.73
49	包头保利百合花园	2006年10月	2011年12月	47,937.00	16,442,606.47	30,467,629.45		46,910,235.92
50	包头保利南海公园(原包头保利南海湖项目)	2011年3月	2013年12月	93,700.00	335,541,835.55	230,084,311.96		565,626,147.51
51	包头保拉拉菲公馆	2009年4月	2012年12月	164,017.00	506,403,430.97	331,995,992.71		838,399,423.68
52	北京保利垄上别墅	2005年7月	2011年6月	183,175.00	314,068,781.33	294,543,675.55	363,698,470.00	244,913,986.88
53	北京保利蔷薇花园	2005年11月	2010年3月	41,500.00	37,206,833.74	11,464,090.03	48,376,230.20	294,693.57
54	北京保利百合花园	2008年1月	2010年3月	172,661.00	42,208,178.15	57,295,858.15	87,572,722.87	11,931,313.43
55	北京保利西山林语	2007年4月	2014年12月	844,382.00	356,960,362.77	654,698,822.98	718,762,434.78	292,896,750.97
56	北京保利嘉园	2007年12月	2011年6月	193,298.00	1,557,246,808.07	304,114,765.80	1,737,346,876.59	124,014,697.28
57	北京保利茉莉公馆	2009年4月	2012年12月	262,338.00	1,682,423,333.50	170,160,382.83		1,852,583,716.33
58	北京保利花园	2010年3月	2012年12月	117,089.00	240,689,035.51	306,900,709.52		547,589,745.03
59	北京保利东郡(原北京保利石佛营项目)	2010年9月	2013年6月	430,882.00		3,150,967,186.75		3,150,967,186.75
60	北京保利国际广场(原北京保利大望京项目)	2011年3月	2014年12月	715,132.00		5,049,007,601.23		5,049,007,601.23
61	上海保利蔷薇花园	2004年12月	2013年12月	110,521.00	234,461,868.95	24,106,618.83		258,568,487.78
62	上海保利海上五月花	2007年4月	2011年6月	201,491.00	3,250,211.78	264,784,996.30	138,443,368.47	129,591,839.61
63	上海保利西子湾	2008年2月	2010年11月	221,703.00	224,846,317.67	319,807,823.59	341,584,297.65	203,069,843.61
64	上海保利梧桐语	2010年9月	2012年12月	89,146.00	79,079,479.00	500,967,190.14		580,046,669.14
65	上海保利林语溪	2008年9月	2011年6月	158,911.00	1,061,646,718.06	206,823,668.04		1,268,470,386.10
66	上海保利黄浦江项目	2011年6月	2013年6月	495,684.00		3,015,736,318.50		3,015,736,318.50
67	上海保利临港新城项目	2011年3月	2013年3月	192,238.00		1,203,521,773.25		1,203,521,773.25
68	嘉兴保利西塘项目	2011年5月	2013年5月	43,279.00		68,926,299.80		68,926,299.80
69	南通保利香槟国际(原南通自行车厂项目)	2011年6月	2014年12月	325,405.00		759,914,027.37		759,914,027.37
70	上海保利茉莉公馆(原浦江镇项目)	2011年5月	2013年6月	390,059.00		2,614,672,478.60		2,614,672,478.60
71	武汉保利十二橡树庄园	2006年10月	2012年6月	98,245.00	372,412,415.24	63,304,429.47	262,885,329.16	172,831,515.55
72	武汉保利心语花园	2007年1月	2011年12月	282,217.00	626,273,447.99	344,826,602.60	737,478,841.96	233,621,208.63
73	武汉保利海上五月花	2009年6月	2013年12月	153,759.00	347,433,034.26	158,430,710.10		505,863,744.36
74	武汉保拉拉菲	2011年1月	2013年12月	138,126.00	654,192,516.38	107,050,476.21		761,242,992.59
75	武汉保利海寓	2009年12月	2010年12月	8,058.00	60,254,861.14	14,072,712.77	74,327,573.91	
76	武汉保利香槟国际	2011年7月	2013年12月	148,358.00		893,736,934.20		893,736,934.20
77	武汉保利心语六期(原武汉保利马湖村项目)	2011年4月	2015年6月	279,451.00		1,170,724,277.74		1,170,724,277.74
78	武汉保利中央公馆	2011年4月	2015年6月	278,565.00		1,114,172,012.32		1,114,172,012.32
79	武汉保利壹号公馆(原武汉保利黄冈项目)	2011年3月	2013年3月	25,236.00		114,651,381.96		114,651,381.96
80	武汉保利圆梦城	2008年4月	2015年12月	488,777.00	656,909,235.58	173,959,661.27	357,753,593.12	473,115,303.73
81	湖南保利洞庭东岸	2007年9月	2011年6月	40,013.00	189,920,154.79	13,725,829.10		203,645,983.89
82	长沙保利花园一期	2007年5月	2010年1月	26,451.00	30,584,058.74	28,070,275.13	58,654,333.87	
83	长沙保利麓谷林语	2009年3月	2012年12月	427,732.00	1,163,413,753.46	877,664,466.06	1,057,502,271.97	983,575,947.55

编号	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
84	长沙保利园峰云墅	2006年6月	2011年12月	99,729.00	72,447,797.29	222,549,775.26	258,360,000.00	36,637,572.55
85	长沙保利花园二期	2009年7月	2012年12月	84,306.00	285,631,374.39	235,725,502.07		521,356,876.46
86	长沙保利南湖广场	2011年3月	2014年12月	380,432.00	918,272,694.00	427,257,543.25		1,345,530,237.25
87	重庆保利高尔夫花园	2004年8月	2011年6月	322,117.00	710,952,032.89	590,374,316.76	868,827,158.31	432,499,191.34
88	重庆保利香樟花园	2005年4月	2012年6月	164,768.00	29,939,949.66	66,255,923.94	5,606,240.23	90,589,633.37
89	重庆保利心语	2009年7月	2011年12月	75,098.00	258,327,654.80	229,704,328.26		488,031,983.06
90	重庆保利康桥	2009年7月	2011年12月	56,739.00	201,921,406.70	181,191,545.45		383,112,952.15
91	重庆国宾上院	2007年6月	2010年3月		10,076,851.05		10,076,851.05	
92	重庆保利椰风半岛	2011年3月	2013年12月	18,055.00	72,661,512.74	9,970,018.58		82,631,531.32
93	重庆保利江上明珠	2010年8月	2013年12月	693,634.00	2,938,392,506.80	805,911,467.19		3,744,303,973.99
94	重庆保利香雪花园(原重庆保利通用项目)	2010年8月	2012年12月	367,425.00	250,567,450.00	1,466,712,437.80		1,717,279,887.80
95	重庆保利可爱岛(原重庆保利大渡口项目)	2011年3月	2013年3月	47,659.00	198,141,349.00	14,649,196.83		212,790,545.83
96	重庆保利港湾国际	2010年7月	2012年6月	133,335.00	593,046,644.76	94,471,946.63		687,518,591.39
97	长春保利罗兰香谷	2007年8月	2011年8月	205,137.00	216,359,258.43	268,617,816.31	484,977,074.74	
98	长春保利百合香湾	2010年6月	2013年6月	165,922.00		538,143,931.24		538,143,931.24
99	南昌保利国际高尔夫花园		2011年12月	204,478.00	366,047,633.26	65,368,656.80	302,146,572.33	129,269,717.73
100	南昌保利半山国际花园(原湾里项目)	2010年10月	2015年12月	336,666.00		706,464,859.32		706,464,859.32
101	成都保利石象湖乡村俱乐部	2011年3月	2015年12月	335,076.00	163,981,257.57	430,763,140.72		594,744,398.29
102	成都保利心语花园(含国际广场)	2010年4月	2013年12月	484,930.00	186,459,370.00	585,185,258.81		771,644,628.81
103	成都保利心语四期(原成都保利心语东侧项目)	2011年6月	2013年12月	141,603.00		426,689,290.35		426,689,290.35
104	成都保利康桥	2011年4月	2013年12月	274,683.00		926,948,887.60		926,948,887.60
105	成都狮山水库项目	2011年3月	2015年6月	151,893.00		177,030,000.00		177,030,000.00
106	成都保利茉莉公馆(原成都保利贝森路项目)	2011年6月	2013年12月	82,627.00		268,208,777.40		268,208,777.40
107	成都保利金香樟(原香樟花园)	2010年5月	2012年12月	90,017.00	141,251,613.00	451,341,977.28		592,593,590.28
108	成都保利花园	2010年5月	2013年12月	344,865.00	391,172,924.00	1,427,510,243.56		1,818,683,167.56
109	成都保利公园198一期	2008年4月	2013年12月	200,458.00	624,918,751.02	575,631,584.99	677,168,529.05	523,381,806.96
110	成都保利公园198二期	2009年2月	2012年6月	215,024.00	620,098,713.47	713,193,329.30	682,437,999.21	650,854,043.56
111	成都保利公园198三期)	2010年12月	2013年12月	100,031.00	334,250,293.88	12,841,278.40		347,091,572.28
112	成都保利公园198四期(拉菲庄园)	2010年8月	2014年12月	215,119.00		687,603,508.16		687,603,508.16
113	成都保利中心	2010年6月	2012年12月	276,326.00	805,201,778.29	694,671,698.26		1,499,873,476.55
114	上海保利叶上海	2008年2月	2012年12月	582,778.00	3,989,304,812.04	1,067,068,223.27	3,678,864,326.00	1,377,508,709.31
115	上海保利叶语	2010年8月	2013年12月	365,002.00	1,339,491,575.60	265,140,961.85		1,604,632,537.45
116	杭州保利江语海	2010年6月	2012年6月	165,127.00	204,200,000.00	882,019,222.73		1,086,219,222.73
117	杭州保利香樟国际(原杭州保利申花路项目)	2011年3月	2013年3月	86,636.00	117,010,260.00	487,702,844.45		604,713,104.45
118	杭州保利下沙38#地块	2011年7月	2013年12月	138,915.00		394,035,590.00		394,035,590.00
119	杭州保利下沙42#地块	2011年7月	2013年12月	129,936.00		363,286,526.00		363,286,526.00

编号	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
120	杭州保利萧山项目	2011年7月	2013年12月	214,628.00		1,435,003,000.00		1,435,003,000.00
121	杭州保利东湾	2008年3月	2012年12月	483,300.00	2,825,788,195.24	556,776,784.79	1,748,387,545.69	1,634,177,434.34
122	天津保利上河雅颂	2008年3月	2012年12月	365,846.00	982,699,288.69	621,998,149.47	714,636,725.61	890,060,712.55
123	天津保利玫瑰湾	2010年9月	2013年12月	424,040.00	1,240,299,602.59	919,292,228.04		2,159,591,830.63
124	天津保利香槟国际	2010年7月	2012年6月	84,373.00	386,846,582.76	27,303,004.78		414,149,587.54
125	天津保利海棠湾（原天津保利英华西项目）	2011年1月	2013年12月	160,816.00		561,215,066.30		561,215,066.30
126	青岛保利百合花园西区	2010年6月	2012年12月	81,743.00	188,582,612.00	210,715,784.84		399,298,396.84
127	青岛保利海上罗兰（原青岛保利胶南项目）	2011年4月	2013年12月	321,698.00		518,159,270.38		518,159,270.38
128	青岛保利百合花园	2008年7月	2011年12月	112,146.00	680,655,085.94	243,601,064.84	399,311,371.15	524,944,779.63
129	青岛里院里	2010年8月	2012年12月	156,972.00		565,290,189.06		565,290,189.06
130	长春保利创业文化广场	2011年7月	2013年12月	138,132.00		603,741,114.06		603,741,114.06
131	长春保利林语（原长春南部新城项目）	2010年6月	2013年6月	201,141.00		850,213,560.84		850,213,560.84
132	长春保利净月项目	2011年3月	2013年12月	43,473.00	105,033,414.00	5,008,825.93		110,042,239.93
133	阳江保利罗兰香谷	2009年9月	2012年12月	67,008.00	67,893,475.61	231,825,929.58	174,015,740.12	125,703,665.07
134	阳江保利银滩项目	2010年9月	2014年12月	356,787.00	13,495,759.63	752,446,140.83		765,941,900.46
135	南京保利香槟国际	2010年6月	2013年12月	265,062.00	1,114,712,849.90	762,187,033.03		1,876,899,882.93
136	无锡保利香槟国际（原无锡保利蠡湖项目）	2010年11月	2014年6月	268,023.00		1,607,941,750.58		1,607,941,750.58
137	江苏保利常州项目	2011年6月	2013年6月	143,047.00		319,308,039.71		319,308,039.71
138	南京保利仙林湖项目	2011年6月	2013年6月	171,826.00		760,000,000.00		760,000,000.00
139	连云港保利海上五月花（原江苏保利连云港项目）	2011年3月	2013年3月	132,597.00		82,065,650.69		82,065,650.69
140	南京保利紫晶山	2010年9月	2013年12月	298,329.00	895,457,442.69	1,058,193,015.23		1,953,650,457.92
141	东莞保利松山湖项目	2011年6月	2013年12月	170,826.00		395,015,290.43		395,015,290.43
142	南昌保利东湾国际花园	2010年8月	2013年12月	122,707.00		556,188,603.26		556,188,603.26
	合计				56,144,095,892.76	76,713,447,523.61	26,524,626,955.46	106,332,916,460.91

(4) 各项存货跌价准备的增减变动情况列示如下：

存货项目	年初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
开发产品	6,329,938.34		6,329,938.34		
合计	6,329,938.34		6,329,938.34		

(5) 资本化利息：

报告期末资本化利息余额 3,839,319,208.44 元，本期利息资本化比例为 99.09%。

(6) 存货抵押：

公司账面价值合计为 823,443.99 万元的北京保利东郡等存货项目已作抵押，具体见附注七.4 资产抵押。

## 7. 对合营投资和联营企业投资

## (1) 合营企业基本情况

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
1. 盛世鑫和	50.00	50.00	5,521,782,572.80	5,137,650,963.01	384,131,609.79		-15,860,290.21
2. 福建中联盛	50.00	50.00	1,093,861,537.39	1,044,721,071.30	49,140,466.09		-859,533.91
3. 长春溪之谷	50.00	50.00	952,410,964.82	914,091,608.54	38,319,356.28		-11,680,643.72

## (2) 联营企业基本情况

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
1. 广州市葆成企业管理有限公司（“广州葆成”）	30.00	30.00	1,262,396.97	2,507,097.23	-1,244,700.26		78,718.75
2. 福州中鼎	40.00	40.00	1,769,856,678.51	1,670,623,188.70	99,233,489.81	55,888.07	-766,510.19
3. 信保（天津）股权投资基金管理有限公司	40.00	40.00	184,999,285.81	158,111,947.42	26,887,338.39		-712,661.61

## 8. 长期股权投资

## (1) 长期股权投资情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
北京新保利大厦房地产开发有限公司（“新保利大厦”）	成本法	14,822,800.00	10,751,229.53		10,751,229.53	10.53	10.53				2,100,000.00
保利财务有限公司（“保利财务”）	成本法	35,000,000.00	35,000,000.00		35,000,000.00	10	10				801,748.66
韶山光大村镇银行股份有限公司	成本法	4,000,000.00	4,000,000.00		4,000,000.00	8	8				
信保（天津）股权投资基金管理有限公司	权益法	12,000,000.00		11,714,935.36	11,714,935.36	40	40				
广州葆成（注1）	权益法	30,000.00				30	30				
重工监理	权益法	490,000.00	708,170.32	-708,170.32							
盛世鑫和	权益法	200,000,000.00	196,000,000.00	-3,930,145.11	192,069,854.89	50	50				
福建中联盛	权益法	25,000,000.00		24,570,233.04	24,570,233.04	50	50				
福州中鼎	权益法	40,000,000.00		39,693,395.92	39,693,395.92	40	40				
长春溪之谷	权益法	25,000,000.00		19,159,678.14	19,159,678.14	50	50				
信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（注2）		600,000,000.00		600,000,000.00	600,000,000.00						
合计	—	956,342,800.00	246,459,399.85	690,499,927.03	936,959,326.88	—	—	—			2,901,748.66



注1: 该公司期初和期末净资产为负数, 相应的长期股权投资账面余额为零。

注2: 2010年8月, 公司之联营企业信保(天津)股权投资基金管理有限公司作为普通合伙人, 发起设立了信保(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙), 公司为有限合伙人, 共认缴出资600,000,000.00元, 截止期末已出资600,000,000.00元。

## (2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

本公司的投资变现及投资收益汇回没有受到重大限制。

## 9. 投资性房地产

### (1) 按成本计量的投资性房地产

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	836,961,511.22	3,605,398,989.76	15,571,275.00	4,426,789,225.98
房屋建筑物	836,961,511.22	3,605,398,989.76	15,571,275.00	4,426,789,225.98
土地使用权	-			
二、累计折旧和累计摊销合计	29,573,575.19	161,603,508.43	3,991,025.10	187,186,058.52
房屋建筑物	29,573,575.19	161,603,508.43	3,991,025.10	187,186,058.52
土地使用权				
三、投资性房地产减值准备累计金额合计				
房屋建筑物				
土地使用权				
四、投资性房地产账面价值合计	807,387,936.03	3,443,795,481.33	11,580,249.90	4,239,603,167.46
房屋建筑物	807,387,936.03	3,443,795,481.33	11,580,249.90	4,239,603,167.46
土地使用权				

注1: 本期折旧和摊销额为161,603,508.43元;

注2: 本期投资性房地产无减值。

注3: 账面价值为274,698.75万元的投资性房地产已作抵押, 具体详见附注七.4资产抵押。

## 10. 固定资产

### (1) 固定资产及其累计折旧明细项目和增减变动如下:

项 目	年初数	本期增加额		本期减少额	期末余额
一、账面原值合计	276,185,884.00	152,526,248.00		3,718,635.30	424,993,496.70
房屋及建筑物	69,393,001.35	94,447,197.77		281,943.00	163,558,256.12
运输工具	82,627,863.99	24,105,090.60		1,061,995.00	105,670,959.59
办公设备	41,646,003.69	18,966,842.05		1,489,612.30	59,123,233.44
其他设备	82,519,014.97	15,007,117.58		885,085.00	96,641,047.55
		本期新增	本期计提	---	---
二、累计折旧合计	69,971,107.04	34,311,975.33	32,678,840.43	2,234,057.07	102,049,025.30
房屋及建筑物	1,707,534.39	3,255,034.36	3,255,034.36	171,051.71	4,791,517.04
运输工具	28,538,783.02	9,971,091.61	9,229,516.61	787,710.93	37,722,163.70

项 目	年初数	本期增加额		本期减少额	期末余额
办公设备	20,685,481.21	11,170,762.93	10,279,203.03	1,186,929.64	30,669,314.50
其他设备	19,039,308.42	9,915,086.43	9,915,086.43	88,364.79	28,866,030.06
三、固定资产账面净值合计	206,214,776.96	118,214,272.67		1,484,578.23	322,944,471.40
房屋及建筑物	67,685,466.96	91,192,163.41		110,891.29	158,766,739.08
运输工具	54,089,080.97	14,133,998.99		274,284.07	67,948,795.89
办公设备	20,960,522.48	7,796,079.12		302,682.66	28,453,918.94
其他设备	63,479,706.55	5,092,031.15		796,720.21	67,775,017.49
四、减值准备合计					
房屋及建筑物					
运输工具					
办公设备					
其他设备					
五、固定资产账面价值合计	206,214,776.96	118,214,272.67		1,484,578.23	322,944,471.40
房屋及建筑物	67,685,466.96	91,192,163.41		110,891.29	158,766,739.08
运输工具	54,089,080.97	14,133,998.99		274,284.07	67,948,795.89
办公设备	20,960,522.48	7,796,079.12		302,682.66	28,453,918.94
其他设备	63,479,706.55	5,092,031.15		796,720.21	67,775,017.49

注 1：本期折旧额为 32,678,840.43 元，固定资产本期增加额中无在建工程转入。

注 2：公司期末固定资产未出现可变现净值低于账面价值的情形，因此未计提减值准备。

注 3：账面价值为 4,580.71 万元的北京垄上别墅会所已作抵押，具体见附注七.4 资产抵押。

注 4：公司期末不存在闲置的固定资产。

## 11. 无形资产

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、账面原值合计	8,573,563.40	4,433,803.80		13,007,367.20
软件	8,573,563.40	4,433,803.80		13,007,367.20
二、累计摊销额合计	2,072,430.90	1,978,576.32		4,051,007.22
软件	2,072,430.90	1,978,576.32		4,051,007.22
三、无形资产账面净值合计	6,501,132.50	2,455,227.48		8,956,359.98
软件	6,501,132.50	2,455,227.48		8,956,359.98
四、减值准备合计				
软件				
五、无形资产账面价值合计	6,501,132.50	2,455,227.48		8,956,359.98
软件	6,501,132.50	2,455,227.48		8,956,359.98

注：本期摊销额为 1,978,576.32 元。

**12. 商誉**

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	期末减值准备
上海保利	4,769.05			4,769.05	
上海建乔	518,996.21			518,996.21	
保利数码	1,779,460.75			1,779,460.75	
君兰置业	232,946.59			232,946.59	
武汉物业	35,586.56			35,586.56	
岳阳保利	95,395.44			95,395.44	
重工监理		50,939.26		50,939.26	
保利江西		7,660,000.00		7,660,000.00	
合 计	2,667,154.60	7,710,939.26		10,378,093.86	

**13. 长期待摊费用**

项 目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
办公楼装修等	6,372,062.83	2,747,800.03	3,956,182.11		5,163,680.75
合 计	6,372,062.83	2,747,800.03	3,956,182.11		5,163,680.75

**14. 递延所得税资产、递延所得税负债****(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债**

项 目	期末余额	年初余额
递延所得税资产：		
坏账准备	16,166,883.57	12,333,355.63
股权投资差额	2,658,297.65	2,658,297.65
存货跌价准备		1,582,484.59
内部未实现收益	48,187,422.08	18,744,644.08
预提费用等	65,298,134.80	15,641,374.59
小 计	132,310,738.10	50,960,156.54
递延所得税负债：		
股份制改组时评估增值调账应计所得税（注）	423,796.53	847,593.07
被收购企业计税价值同公允价值差异的递延所得税负债	109,378,490.28	123,046,026.87
小 计	109,802,286.81	123,893,619.94

注：本公司 2002 年 9 月根据中喜会计师事务所评报字（2002）第 10031 号资产评估报告书，调整评估增值额 12,842,319.56 元，根据财政部、国家税务总局财税（1998）50 号文规定，按 33% 的税率计算应计提递延税款 4,237,965.45 元，并按 10 年摊销。

## (2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项 目	金 额
应纳税差异项目：	
股份制改组时评估增值调账应计所得税	1,695,186.12
被收购企业计税价值同公允价值差异的递延所得税负债	437,513,961.12
小 计	439,209,147.24
可抵扣差异项目：	
坏账准备	64,667,534.26
股权投资差额	10,633,190.60
内部未实现收益	192,749,688.32
预提费用等	261,192,539.20
小 计	529,242,952.38

## 15. 资产减值准备明细

项 目	年初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
一、坏账准备	49,333,422.53	15,334,111.73			64,667,534.26
二、存货跌价准备	6,329,938.34		6,329,938.34		
合 计	55,663,360.87	15,334,111.73	6,329,938.34		64,667,534.26

## 16. 短期借款

## (1) 短期借款按分类列示如下

借款条件	期末余额	年初余额
质押借款		208,019,786.77
抵押借款		100,000,000.00
保证借款	350,000,000.00	
信用借款	100,000,000.00	
合 计	450,000,000.00	308,019,786.77

(2) 以上借款不存在逾期未偿还情况。

(3) 保证借款详见附注七.1 担保情况及附注七.2 子公司为公司担保情况。

## 17. 应付票据

项 目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	7,760,100.00	500,000.00
商业承兑汇票		
合 计	7,760,100.00	500,000.00

注：应付票据期末余额中下一会计期间将到期的金额为 7,760,100.00 元。

**18. 应付账款****(1) 应付账款按账龄列示如下**

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	3,177,455,149.72	75.48	1,749,903,329.51	64.31
1 至 2 年	868,724,543.01	20.64	817,711,331.27	30.05
2 至 3 年	163,034,889.82	3.87	147,404,453.84	5.42
3 年以上	299,159.62	0.01	6,123,770.19	0.22
合 计	4,209,513,742.17	100.00	2,721,142,884.81	100.00

**(2) 期末应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%) 上表决权股份的股东单位情况****(3) 账龄超过一年的大额应付账款情况**

公司一年以上的应付款主要系房地产项目的预提工程成本和费用。

**19. 预收款项****(1) 预收款项按账龄列示如下**

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	47,226,871,637.76	91.62	29,413,584,884.31	98.60
1 至 2 年	4,301,798,900.69	8.35	416,829,629.88	1.40
2 至 3 年	15,657,956.61	0.03	13,920.00	
3 年以上			4,580.00	
合 计	51,544,328,495.06	100.00	29,830,433,014.19	100.00

**(2) 预收款项中，预收售房款明细如下**

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
广州保利西海岸	49,606,933.00		2014.12	85.00
广州保利星海花园	457,618,295.00		2012.12	75.00
广州保利国际广场		17,015,839.90		84.00
广州保利林海山庄	2,593,257.00	3,124,933.00		100.00
广州红棉花园	113,331.67			100.00
广州保利中汇广场	292,555,907.00		2012.9	100.00
广州保利中辰广场	75,097,976.00		2011.12	60.30
广州保利百合花园	2,935,698.00			100.00
广州保利心语花园	1,028,623,727.75	1,020,114,168.45		100.00
广州保利康桥		14,301,543.00		100.00
广州保利林语山庄	90,800,357.17	33,166,764.37	2011.06	97.37

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
广州保利麓苑	7,858,115.00			98.28
广州保利紫薇花园	872,790.00	447,492,861.00	2011.12	100.00
广州增城保利壹号公馆	44,482,562.00	7,047,000.00	2010.12	96.26
广州保利V座	926,245,160.00		2012.06	100.00
广州保利中心		12,279,324.00		99.52
广州保利香雪山	348,385,337.86	755,734,008.00	2011.03	100.00
广州保利西子湾	5,339,828.00	4,779,142.00	2010.12	100.00
广州保利中环广场	711,831,673.00	1,734,268,936.84	2011.03	98.56
广州保利中宇广场	954,606,791.00	332,694,181.00	2011.06	98.87
广州保利春天里	328,975,328.00		2012.6	100.00
广州保利世界贸易中心	685,305,962.28	20,992,255.07	2012.12	80.76
广州保利公馆2010	356,386,846.00	169,861,184.00	2011.06	100.00
南海保利花园	1,458,286,367.75	1,996,764,625.52	2011.06	93.80
南海保利星座	13,320,612.00	603,964,325.00		91.48
顺德保利百合花园	999,366,692.00	354,863,212.47	2011.12	98.52
佛山保利外滩一号	42,326,875.00		2013.12	45.30
佛山保利东湾	581,054,622.00		2015.12	94.55
佛山保利香槟花园	173,792,654.00		2012.12	85.61
佛山保利东湖林语	267,139,127.10		2012.6	67.49
武汉保利花园	1,655,564.40	45,705.40		100.00
武汉保利十二橡树庄园	204,131,198.00	271,199,355.00	2012.06	92.31
武汉保利心语	891,124,472.00	992,979,176.00	2011.12	96.07
武汉保利圆梦城	146,586,423.00	162,937,825.59	2015.12	90.71
武汉保利海上五月花	479,236,064.00		2013.12	74.30
武汉保利海寓	3,930,984.00		2010.12	90.86
湖南文化大厦	2,334.00	113,328.00		
长沙保利天心嘉园	2,355,083.00			
长沙保利花园一期	27,460,910.93	17,906,049.00		94.83
长沙保利花园二期	821,987,444.00		2012.12	92.63
长沙保利麓谷林语	1,356,645,522.00	723,233,801.00	2012.12	92.32
长沙保利阅峰云墅	159,420,055.55	73,825,870.00	2011.12	95.21
湖南保利洞庭东岸	29,391,615.80	9,915,979.01	2011.06	84.05
沈阳保利海上五月花	94,231,239.00		2014.06	81.00
沈阳保利溪湖林语	193,094,794.00		2015.06	95.00
沈阳保利花园	819,952,990.69	541,307,108.35	2011.06	95.12
沈阳保利百合花园	2,131,548.40		2010.07	98.00
沈阳保利海棠花园	291,096.00	891,557.00		98.00
沈阳保利上林湾	130,124,119.40	67,168,763.00	2012.12	68.97

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
沈阳保利十二橡树庄园	345,722,199.00	97,649,909.00	2011.12	81.06
沈阳保利心语花园	408,844,256.88	278,075,019.88	2012.12	84.87
北京保利茉莉公馆	1,834,777,528.70		2012.12	99.91
北京保利垄上别墅	480,621,459.80	169,886,361.00	2011.06	86.01
北京保利蔷薇花园	20,000.00	2,079,947.00		100.00
北京保利香槟花园	50,000.00	150,000.00		100.00
北京保利百合花园	50,021,767.00	187,983,534.00		100.00
北京保利嘉园	116,176,789.60	1,920,136,484.00	2011.06	98.41
北京保利西山林语	677,127,360.40	1,572,662,475.24	2014.12	99.28
北京保利花园	970,214,496.00		2012.12	100.00
重庆保利香槟花园	35,666,327.81	547,526,128.98	2012.06	99.48
重庆保利高尔夫花园	669,704,629.59	882,085,678.86	2011.06	99.67
重庆保利康桥	765,346,962.06	176,826,083.06	2011.12	98.76
重庆保利心语	994,242,251.08	179,924,175.08	2011.12	99.87
重庆保利国宾上院	138,781.32	372,710.96		99.09
重庆保利江上明珠	947,787,748.00		2013.12	88.76
重庆保利香雪花园	262,760,928.00		2012.12	82.68
重庆保利港湾国际	41,175,675.00		2012.06	41.15
南昌保利国际高尔夫花园	204,019,436.51	268,050,743.29	2011.12	98.17
南昌保利东湾国际花园	42,485,828.00		2013.12	33.73
南昌保利半山国际花园	94,844,813.40		2015.12	100.00
上海保利叶语	192,244,903.11		2013.12	97.68
上海保利十二橡树庄园	5,943,203.76	6,697,075.76		100.00
上海保利香槟花园	160,000.00	410,856.00	2013.12	94.40
上海保利西子湾	85,565,028.00	365,766,501.00	2010.11	99.54
上海保利海上五月花	97,970,332.11	191,131,618.11	2011.06	96.73
上海保利林语溪	2,743,767,577.40	1,918,579,958.24	2011.06	99.47
上海保利叶上海	2,141,230,915.44	3,003,045,246.56	2012.12	95.25
包头保利花园	749,827,211.02	785,486,252.00	2012.06	94.72
包头保利百合花园	39,560,680.86	16,702,252.76	2011.12	93.89
包头保利拉菲公馆	1,041,696,712.00	288,549,842.00	2012.12	95.64
长春保利罗兰香谷	506,398,738.13	392,342,019.63	2011.08	96.40
长春保利百合香湾	546,006,150.00		2013.06	74.40
长春保利林语	222,044,264.97		2013.06	75.23
成都保利公园 198 一期	706,360,453.00	910,332,451.00	2013.12	92.21
成都保利公园 198 二期	909,086,212.00	851,118,470.00	2012.06	85.29
成都保利公园 198 三期	440,929,438.00		2013.12	69.18
成都保利花园	1,009,601,382.00		2013.12	82.39

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
成都保利金香槟	870,555,052.00		2012.12	97.25
成都保利心语	1,498,273,957.00		2013.12	99.09
成都保利中心	1,699,358,857.00		2012.12	98.60
杭州保利江语海	316,184,214.00		2012.06	53.88
杭州保利东湾	3,033,269,074.90	2,360,597,343.00	2012.12	85.67
天津保利香槟国际	560,977,812.33		2012.06	83.00
天津保利玫瑰湾	632,748,635.47		2013.12	89.00
天津保利上河雅颂	1,768,752,632.36	1,003,955,728.30	2012.12	75.00
丹东保利锦江林语	151,298,584.68	89,929,929.00	2013.12	73.91
青岛保利百合花园	744,116,616.20	925,385,352.00	2011.12	99.57
青岛保利百合花园西区	766,529,815.40		2012.12	97.68
青岛里院里	28,258,344.00		2012.12	79.97
青岛保利海上罗兰	654,144,859.00		2013.12	93.29
阳江保利罗兰香谷	138,055,925.00		2012.12	71.77
南京保利紫晶山	879,154,574.30		2013.12	94.65
南京保利香槟国际	1,863,318,958.05		2013.12	87.39
无锡保利香槟国际	135,261,306.00		2014.06	94.23
大连保利西海岸	38,283,000.00		2012.12	
合计	51,427,960,941.39	29,783,428,966.68		

注：预收款项主要是未达到收入确认条件的预收房款。预售比例的计算基数为满足销售条件的房产，不包含该项目中未开发或正在开发但未达到销售条件的部分。

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

#### 20. 应付职工薪酬

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	117,470,865.40	612,233,802.02	511,754,963.13	217,949,704.29
二、职工福利费		21,399,315.17	21,399,315.17	
三、社会保险费	1,473,928.22	46,764,535.74	46,048,255.91	2,190,208.05
其中：医疗保险费	442,048.31	13,144,052.09	12,970,212.11	615,888.29
基本养老保险费	919,768.59	30,021,648.14	29,553,454.57	1,387,962.16
年金缴费		79,203.82	79,203.82	-
失业保险费	75,484.70	1,528,980.15	1,509,043.46	95,421.39
工伤保险费	15,654.98	1,016,039.92	988,531.38	43,163.52
生育保险费	20,971.64	974,611.62	947,810.57	47,772.69
四、住房公积金	599,449.35	23,723,116.64	23,190,126.40	1,132,439.59
五、工会经费和职工教育经费	15,294,706.84	6,778,969.90	5,926,270.39	16,147,406.35
六、非货币性福利	337.50	637,713.19	84,294.18	553,756.51
七、因解除劳动关系给予的补偿		303,003.03	303,003.03	-
八、其他	1,722,475.88	27,938,579.68	27,115,475.34	2,545,580.22
其中：以现金结算的股份支付				
合计	136,561,763.19	739,779,035.37	635,821,703.55	240,519,095.01



注：应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额；工会经费和职工教育经费金额为 16,147,406.35 元；非货币性福利金额 553,756.51 元；因解除劳动关系给予补偿金额为 303,003.03 元。

## 21. 应交税费

税 种	期末余额	年初余额	备注
营业税	-1,410,977,593.17	-988,567,801.57	3%、5%或 20%
增值税	-413,162.98	-425,547.60	
城建税	-83,623,813.73	-55,771,510.90	流转税的 1%-7%
教育费附加	-47,742,004.79	-28,506,136.83	流转税的 3%
企业所得税	124,994,708.32	123,803,911.25	
土地增值税	-102,708,968.53	-68,738,060.46	
其他税金	42,379,744.07	43,318,623.67	
合 计	-1,478,091,090.81	-974,886,522.44	

## 22. 应付利息

项 目	期末余额	年初余额
公司债券利息	143,932,910.96	144,493,456.88
合 计	143,932,910.96	144,493,456.88

## 23. 应付股利

投资者名称	期末余额	年初余额	超过一年未支付原因
沈阳盛世高中压阀门有限公司	21,397,682.70		
合 计	21,397,682.70		

## 24. 其他应付款

### (1) 其他应付款按账龄列示如下

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	5,967,150,560.90	86.81	1,143,867,769.52	48.13
1 至 2 年	302,334,630.16	4.40	982,229,460.22	41.33
2 至 3 年	513,739,109.26	7.48	98,144,531.87	4.13
3 年以上	90,289,570.82	1.31	152,515,820.75	6.41
合 计	6,873,513,871.14	100.00	2,376,757,582.36	100.00

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

单位名称	本公司关系	期末余额	年初余额
1. 保利集团	最终控制方	977,850,565.07	21,811,815.07
2. 上海三利	同受最终控制方控制	41,364,591.67	42,965,422.50
合 计		1,019,215,156.74	64,777,237.57

**(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况**

公司账龄一年以上的其他应付款主要系子公司合作方对等投入的款项，由于房地产项目开发周期较长所致。

**(4) 金额较大的其他应付款说明**

单位名称	金额	其他应付款性质或内容
1. 信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1,713,270,972.57	合作方对等投入款
2. 保利集团	977,850,565.07	资金支持及利息、担保费
3. 中山市凯茵豪园房地产开发有限公司	979,024,250.00	合作方对等投入款
4. 广东中益投资有限公司	239,807,500.00	合作方对等投入款
5. 广州市康隆投资有限责任公司	239,777,500.00	合作方对等投入款
合 计	4,149,730,787.64	——

**25. 一年内到期的非流动负债****(1) 一年内到期的非流动负债按类别列示如下**

类 别	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	6,883,800,000.00	3,690,595,000.00
一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款		
合 计	6,883,800,000.00	3,690,595,000.00

**(2) 一年内到期的长期借款**

借款条件	期末余额	年初余额
信用借款	780,000,000.00	1,100,000,000.00
质押借款		
保证借款	5,603,800,000.00	2,290,595,000.00
抵押借款	500,000,000.00	300,000,000.00
合 计	6,883,800,000.00	3,690,595,000.00

注：保证借款详见附注七.1及附注七.2；抵押借款详见附注七.4资产抵押。

**(3) 金额前五名的一年内到期的长期借款**

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额		期初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国民生银行上海市南支行	2009.6.30	2011.6.29	人民币	5.795		670,000,000.00		50,000,000.00
中国光大银行上海徐汇支行	2008.4.3	2011.4.2	人民币	6.100		360,000,000.00		400,000,000.00
中国光大银行重庆分行营业部	2008.2.4	2011.2.3	人民币	4.860		300,000,000.00		300,000,000.00
中信银行杭州市凤起支行	2009.6.29	2011.12.17	人民币	5.850		300,000,000.00		100,000,000.00
中国民生银行重庆分行营业部	2009.12.11	2011.12.10	人民币	5.400		300,000,000.00		300,000,000.00
合 计						1,930,000,000.00		1,150,000,000.00

## 26. 长期借款

### (1) 长期借款按分类列示如下

借款类型	期末余额	还款期限				期初余额
		1-2年	2-3年	3-5年	5年以上	
信用借款	10,196,090,000.00	6,248,090,000.00	3,848,000,000.00	100,000,000.00		340,000,000.00
质押借款	760,788,401.38	290,950,000.00	469,838,401.38			455,781,838.75
保证借款	27,763,450,000.00	9,276,000,000.00	15,817,450,000.00	2,670,000,000.00		14,789,000,000.00
抵押借款	8,309,050,000.00	2,735,000,000.00	2,960,000,000.00	423,300,000.00	2,190,750,000.00	4,665,000,000.00
合计	47,029,378,401.38	18,550,040,000.00	23,095,288,401.38	3,193,300,000.00	2,190,750,000.00	20,249,781,838.75

注：保证借款详见附注七.1及附注七.2；抵押借款详见附注七.4资产抵押；质押借款系以子公司香港恒利股权做质押取得借款。

### (2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额		期初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
西安国际信托有限公司	2010.1.12	2012.1.12	人民币	5.85		1,498,000,000.00		
中国银行广州东山支行	2010.4.2	2020.4.2	人民币	5.346		1,230,000,000.00		
中国农业银行北京经济技术开发区支行	2010.6.24	2013.6.24	人民币	5.40		1,100,000,000.00		
中海信托股份有限公司	2010.3.30	2012.3.30	人民币	6.1425		1,000,000,000.00		
中海信托股份有限公司	2010.4.23	2012.4.23	人民币	6.1425		1,000,000,000.00		
合计						5,828,000,000.00		

## 27. 应付债券

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	年初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
公司债券	4,300,000,000.00	2008.7.11	5	4,300,000,000.00	143,490,410.96	301,000,000.00	301,000,000.00	143,490,410.96	4,271,786,299.18
合计	4,300,000,000.00			4,300,000,000.00	143,490,410.96	301,000,000.00	301,000,000.00	143,490,410.96	4,271,786,299.18

## 28. 股本

### (一) 股本变动情况

#### 1、股份变动情况表：

项目	年初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1、国家持股							
2、国有法人持股	62,189,050.00			18,656,715.00		18,656,715.00	80,845,765.00

项目	年初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
3、其他内资持股	269,485,908.00			80,845,772.00	-350,331,680.00	-269,485,908.00	
4、外资持股							
有限售条件股份合计	331,674,958.00			99,502,487.00	-350,331,680.00	-250,829,193.00	80,845,765.00
二、无限售条件流通股							
1、人民币普通股	3,188,046,142.00			956,413,843.00	350,331,680.00	1,306,745,523.00	4,494,791,665.00
无限售条件流通股合计	3,188,046,142.00			956,413,843.00	350,331,680.00	1,306,745,523.00	4,494,791,665.00
三、股份总数	3,519,721,100.00			1,055,916,330.00		1,055,916,330.00	4,575,637,430.00

注 1：根据公司 2009 年度股东大会决议，2010 年 4 月 27 日公司以 2009 年 12 月 31 日股本为基数，以资本公积每 10 股转增 3 股。新增股本经大信会计师事务所出具大信验字[2010]第 1-0022 号验资报告验证。

注 2：2010 年 7 月 14 日，公司 2009 年非公开发行 7 名特定投资者承诺限售股份到期解除限售，共计 350,331,680 股有限售条件流通股上市流通。

## 29. 资本公积

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
资本溢价	14,264,585,648.69		1,055,916,330.00	13,208,669,318.69
其他资本公积	17,571,127.02	53,386,516.23		70,957,643.25
合计	14,282,156,775.71	53,386,516.23	1,055,916,330.00	13,279,626,961.94

注：根据公司 2009 年度股东大会决议，2010 年 4 月 27 日公司以 2009 年 12 月 31 日股本为基数，以资本公积每 10 股转增 3 股，使资本公积减少 1,055,916,330.00 元。

## 30. 盈余公积

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	419,702,992.34	55,927,547.00		475,630,539.34
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	419,702,992.34	55,927,547.00		475,630,539.34

注：按母公司净利润的 10%计提法定盈余公积。

## 31. 未分配利润

### (1) 未分配利润明细如下

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	6,866,618,567.50	---
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		---
调整后年初未分配利润	6,866,618,567.50	---

项 目	金 额	提取或分配比例
加：本期归属于母公司所有者的净利润	4,919,983,998.37	—
减：提取法定盈余公积	55,927,547.00	母公司净利润的 10%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	351,972,110.00	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	11,378,702,908.87	

注：根据公司 2009 年度股东大会决议，公司以 2009 年 12 月 31 日总股数 3,519,721,100 股为基数，每 10 股派发发现金红利 1.0 元（含税），共计分配利润 351,972,110.00 元。

### 32. 营业收入和营业成本

#### (1) 营业收入明细如下

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	35,890,473,399.76	22,982,921,549.72
其他业务收入	3,644,226.10	3,686,050.78
营业收入合计	35,894,117,625.86	22,986,607,600.50

#### (2) 营业成本明细如下

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本	23,645,317,952.16	14,523,965,638.26
其他业务成本	165,657.07	89,532.30
营业成本合计	23,645,483,609.23	14,524,055,170.56

#### (3) 主营业务按行业分项列示如下

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	34,700,693,760.74	23,172,125,164.66	22,343,034,289.75	14,338,652,224.94
其他	1,189,779,639.02	473,192,787.50	639,887,259.97	185,313,413.32
合 计	35,890,473,399.76	23,645,317,952.16	22,982,921,549.72	14,523,965,638.26

注：其他收入系建筑、装饰、租赁、物业管理、销售代理、展览、服务费等收入。

#### (4) 主营业务收入按地区分项列示如下

地区	营业收入	营业收入比上年增减%	上年营业收入
中国广州	5,423,684,836.87	-13.76	6,288,921,031.53
中国北京	5,448,496,036.21	35.10	4,032,957,988.81
中国上海	5,641,882,382.00	87.92	3,002,329,183.00
中国佛山	2,697,432,451.48	45.77	1,850,481,003.21
中国沈阳	2,308,248,136.56	51.31	1,525,507,694.75

中国长春	731,439,672.17	-39.44	1,207,828,969.36
中国武汉	2,372,781,658.92	122.02	1,068,729,472.88
中国重庆	1,892,974,752.54	114.68	881,783,483.01
中国成都	2,203,268,871.43	182.91	778,798,617.06
中国长沙	1,488,211,797.13	99.99	744,156,026.70
中国南昌	726,232,445.50	29.77	559,641,075.63
中国天津	1,095,347,682.47	109.76	522,202,703.85
中国包头	923,962,551.23	77.83	519,584,299.93
中国杭州	2,011,673,194.94		
中国青岛	569,191,305.56		
中国阳江	355,645,624.75		
合计	35,890,473,399.76	56.16	22,982,921,549.72

## (5) 本期公司前五名客户的营业收入情况

项目	营业收入	占公司全部营业收入比例%
1. 中国进出口银行广东省分行	182,563,718.00	0.51
2. 赵欣	35,134,202.00	0.10
3. 陈嘉诚	31,794,242.00	0.09
4. 王春妹	26,834,870.00	0.07
5. 刘寿康	22,907,950.00	0.06
合计	299,234,982.00	0.83

## 33. 营业税金及附加

项目	计缴标准	本期发生额	上期发生额
营业税	3%、5%或20%	1,927,955,201.20	1,269,346,852.59
城建税	按流转税的1%-7%	106,727,307.96	77,160,971.02
教育费附加	按流转税的3%	54,626,845.74	36,927,395.91
土地增值税	增值额的30%-60%	1,451,216,053.85	1,118,499,603.07
其他		43,685,441.12	34,492,917.21
合计		3,584,210,849.87	2,536,427,739.80

## 34. 销售费用

项目	本年数	上年数
职工薪酬	103,134,145.28	93,589,590.94
广告费	289,711,818.48	249,600,637.35
销售代理费	190,187,779.66	116,536,103.89
销售现场费用	42,134,545.26	31,260,283.93
宣传活动费	70,216,425.31	46,362,430.92
其他	107,452,150.38	53,432,422.22
小计	802,836,864.37	590,781,469.25

**35. 管理费用**

项 目	本年数	上年数
职工薪酬	268,826,445.50	231,260,401.38
差旅交通费	35,160,516.96	27,292,823.95
办公与租赁费	67,572,268.20	46,157,351.69
税费	90,047,016.62	65,882,102.68
折旧费	29,120,539.59	19,594,226.51
其他	81,812,241.74	66,530,275.92
小计	572,539,028.61	456,717,182.13

**36. 财务费用**

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	24,895,149.55	17,779,229.06
减：利息收入	135,729,943.21	95,122,664.27
汇兑损失	2,322,684.59	1,063,236.12
减：汇兑收益	12,025,084.07	169,940.34
其他支出	18,120,881.24	10,277,235.69
合 计	-102,416,311.90	-66,172,903.74

**37. 公允价值变动收益**

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

**38. 投资收益****(1) 投资收益明细情况**

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	55,407,085.32	213,563.28
权益法核算的长期股权投资收益	-15,010,072.97	218,170.32
处置长期股权投资产生的投资收益（注）	1,605,067.02	
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有持有至到期投资期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		1,201,125.26

处置持有至到期投资取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
其他		
合 计	42,002,079.37	1,632,858.86

注：保利成都处置对子公司股权取得处置收益 1,605,067.02 元。

### （2）按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
新保利大厦	2,100,000.00		上期无分红
保利财务	801,748.66	213,563.28	
广州保利康桥项目	52,505,336.66		上期无分红
合 计	55,407,085.32	213,563.28	

### （3）按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
重工监理	-218,170.32	218,170.32	
盛世鑫和	-7,930,145.11		上期新设，被投资单位无损益
福建中联盛	-429,766.96		本期新增投资
福州中鼎	-306,604.08		本期新增投资
长春溪之谷	-5,840,321.86		本期新增投资
信保（天津）股权投资基金管理有限公司	-285,064.64		本期新增投资
合 计	-15,010,072.97	218,170.32	

### （4）投资收益的说明

本公司投资收益汇回不存在重大限制的。

## 39. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	15,334,111.73	19,032,975.52
二、存货跌价损失	-6,329,938.34	-293,096,585.56
合 计	9,004,173.39	-274,063,610.04

## 40. 营业外收入

### （1）营业外收入明细如下

项 目	本期发生额		上期发生额	
	金额	计入当期非经常性损益的金额	金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	60,546.30	60,546.30	35,679.68	35,679.68
其中：固定资产处置利得	60,546.30	60,546.30	35,679.68	35,679.68



项 目	本期发生额		上期发生额	
	金额	计入当期非经常性损益的金额	金额	计入当期非经常性损益的金额
无形资产处置利得				
债务重组利得				
非货币性资产交换利得				
捐赠利得				
罚款收入	17,639,248.56	17,639,248.56	3,944,088.95	3,944,088.95
违约金收入			156,403,529.00	156,403,529.00
盘盈利得	3,085.63	3,085.63		
其他	12,503,909.74	12,503,909.74	34,354,471.79	34,354,471.79
合 计	30,206,790.23	30,206,790.23	194,737,769.42	194,737,769.42

#### 41. 营业外支出

项 目	本期发生额		上期发生额	
	金额	计入当期非经常性损益的金额	金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	158,134.04	158,134.04	71,093.14	71,093.14
其中：固定资产处置损失	158,134.04	158,134.04	71,093.14	71,093.14
无形资产处置损失				
债务重组损失				
非货币性资产交换损失				
对外捐赠支出	1,936,000.00	1,936,000.00	4,000,000.00	4,000,000.00
非常损失	8,008,870.42	8,008,870.42		
盘亏损失				
罚款支出	12,421,464.98	12,421,464.98	8,871,029.25	8,871,029.25
其他	27,569,162.59	27,569,162.59	23,050,629.58	23,050,629.58
合 计	50,093,632.03	50,093,632.03	35,992,751.97	35,992,751.97

#### 42. 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,994,738,444.16	1,330,394,688.35
递延所得税调整	-95,441,914.69	40,925,541.99
其中：递延所得税资产	-81,350,581.56	58,122,425.97
递延所得税负债	-14,091,333.13	-17,196,883.98
合 计	1,899,296,529.47	1,371,320,230.34

#### 43. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

本公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》（中国证券监督管理委员会公告[2010]2 号）、《公

开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》（中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号）要求计算的每股收益如下：

项 目	代 码	本期发生额	上期发生额
归属于公司普通股股东的净利润(I)	P0	4,919,983,998.37	3,519,226,528.73
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润(II)	P0	4,928,069,176.79	3,414,017,080.71
期初股份总数	S0	3,519,721,100.00	3,188,046,142.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1	1,055,916,330.00	956,413,843.00
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si		431,177,445.00
报告期因回购等减少股份数	Sj		
报告期缩股数	Sk		
报告期月份数	M0	12.00	12.00
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi	8.00	5.00
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	Mj		
发行在外的普通股加权平均数	S	4,575,637,430.00	4,324,117,254.00
基本每股收益(I)		1.08	0.81
基本每股收益(II)		1.08	0.79
调整后的归属于普通股股东的当期净利润(I)	P1	4,919,983,998.37	3,519,226,528.73
调整后扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润(II)	P1	4,928,069,176.79	3,414,017,080.71
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数			
稀释后的发行在外普通股的加权平均数		4,575,637,430.00	4,324,117,254.00
稀释每股收益(I)		1.08	0.81
稀释每股收益(II)		1.08	0.79

### (1) 基本每股收益

基本每股收益= P0 ÷ S

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

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

### (2) 稀释每股收益

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

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

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

#### 44. 其他综合收益

项 目	本期发生额	上期发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计		
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计		
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小 计		
4. 外币财务报表折算差额	-345,375.32	-310,410.73
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小 计	-345,375.32	-310,410.73
5. 其他	-31,947,098.67	-19,144,792.76
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计	-31,947,098.67	-19,144,792.76
合 计	-32,292,473.99	-19,455,203.49

#### 45. 现金流量表项目注释

##### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
合作方对等投入	2,498,269,229.68
与有关单位往来	175,388,902.07
购房诚意金	187,424,545.43
保证金	413,306,376.26
其他	167,672,179.12
合 计	3,442,061,232.56

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
期间费用	1,007,303,944.07
其他	220,307,225.33
合 计	1,227,611,169.40

## (3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额
融资费用	33,687,963.27
合 计	33,687,963.27

## 46. 现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	5,505,278,120.39	4,007,727,232.01
加：资产减值准备	9,004,173.39	-274,063,610.04
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	194,282,348.86	47,055,886.83
无形资产摊销	1,978,576.32	465,279.98
长期待摊费用摊销	3,956,182.11	4,155,678.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-97,587.74	
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		192,966.50
财务费用（收益以“－”号填列）	24,895,149.55	17,779,229.06
投资损失（收益以“－”号填列）	-42,002,079.37	-1,632,858.86
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-81,350,581.56	58,122,425.97
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-14,091,333.13	-17,196,883.98
存货的减少（增加以“－”号填列）	-49,799,222,518.29	-19,903,301,219.97
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-4,444,739,397.41	-5,632,191,086.30
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	26,272,213,084.62	20,548,095,728.28
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-22,369,895,862.26	-1,144,791,232.46
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	19,131,445,548.58	15,227,911,967.21
减：现金的期初余额	15,227,911,967.21	5,469,760,525.36
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	3,903,533,581.37	9,758,151,441.85

**(2) 当期取得或处置子公司及其他营业单位的相关情况**

项 目	金 额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	
1、取得子公司及其他营业单位的价格	1,092,812,248.35
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	1,092,812,248.35
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	22,191,847.67
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,070,620,400.68
4、取得子公司的净资产	623,048,804.69
流动资产	1,235,990,913.16
非流动资产	946,328.51
流动负债	613,888,436.98
非流动负债	-
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	
1、处置子公司及其他营业单位的价格	268,348,600.00
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	268,348,600.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	280,935,211.71
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-12,586,611.71
4、处置子公司的净资产	419,496,594.79
流动资产	680,404,295.40
非流动资产	321,980.01
流动负债	261,229,680.62
非流动负债	

**(3) 现金及现金等价物**

项 目	本期金额	上期金额
一、现金	19,131,445,548.58	15,227,911,967.21
其中：库存现金	7,115,050.04	6,396,827.91
可随时用于支付的银行存款	19,113,133,050.64	14,994,675,961.86
可随时用于支付的其他货币资金	11,197,447.90	226,839,177.44
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	19,131,445,548.58	15,227,911,967.21

注：期末货币资金余额有 2,000.00 万元系受限货币资金，未认定为现金及现金等价物，具体详见详见附注五.5（4）。

## 六、关联方及关联交易

### 1. 本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
中国保利集团公司	实际控制人	国有独资	北京	张振高	对集团所属企业的生产经营活动实施组织、协调、管理等	150000万元	1.95	1.95	是	100012885
保利南方集团公司	控股股东	国有独资	广州	张振高	房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、批发及零售贸易等	10050万元	44.36	44.36		190472278

注：保利南方系保利集团的全资子公司。

### 2. 本企业的子公司情况

详见附注四.1 子公司情况。

### 3. 本企业的合营和联营企业情况

详见附注五.7 对合营企业投资和联营企业投资。

### 4. 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码证
上海三利实业有限公司（“上海三利”）	同受保利集团控制	13221596-X
保利财务有限公司（“保利财务”）	同受保利集团控制	71788174-9
保利建设开发总公司（“保利建设”）	同受保利南方控制	10203414-8
信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	注	

注：根据 2010 年第 1 次临时董事会决议，公司与金尚（天津）投资管理有限公司等共同成立信保（天津）股权投资基金管理有限公司，公司持有 40% 的股权。信保（天津）股权投资基金管理有限公司作为普通合伙人，发起设立了信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙），公司为有限合伙人，共认缴并实际出资 6 亿元。

### 5. 关联交易情况

#### (1) 关联交易

关联方	交易类型	金额	占该项目比例(%)
保利集团注 1	占用资金	950,000,000.00	13.82
保利集团注 1	资金使用费支出	53,831,125.00	1.96
保利集团注 2	担保费	21,500,000.00	100.00
上海三利注 3	占用资金	39,000,000.00	0.57
上海三利注 3	资金使用费支出	2,364,591.67	0.09
保利财务注 4	借款资金	100,000,000.00	0.18
保利财务注 4	资金使用费支出	5,201,250.00	0.19
保利财务注 5	存放存款	1,046,272,108.18	5.46

关联方	交易类型	金额	占该项目比例 (%)
保利建设注 6	承建工程	41,098,516.37	0.06
盛世鑫和注 7	收回资金	176,765,220.72	4.82
福州中鼎注 8	提供资金	668,000,000.00	18.23
福建中联盛注 9	提供资金	253,050,000.00	6.91
长春溪之谷注 10	提供资金	320,713,600.00	8.75
信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）注 11	接受资金投入	2,008,402,262.57	27.88

注 1：报告期内保利集团向本公司提供资金及资金使用费发生情况如下：

2010 年 1 月，保利集团向本公司提供 4.5 亿元，资金占用费按固定利率 4.1% 计算，该款本期已归还。本期发生资金占用费 2,665,000.00 元。

2010 年 1 月，保利集团向本公司提供 5 亿元，资金占用费按固定利率 5.22% 计算。本期发生资金占用费 26,462,500.00 元，欠付 16,675,000.00 元。

2010 年 2 月，保利集团向本公司提供 4.5 亿元，资金占用费按一年期人民银行贷款基准利率加一个百分点计算，其中 335,418,012.34 元（5000 万美元）提供给本公司全资子公司香港恒利。本期发生资金占用费 24,703,625.00 元，欠付 926,250.00 元。

注 2：保利集团为本公司发行公司债券 43 亿元提供担保，年担保费率分别为 0.5%，本期发生担保费 21,500,000.00 元，欠付 10,249,315.07 元。

注 3：2004 年 6 月，上海保利和保利上海集团签订了资金占用协议，约定保利上海集团向上海保利提供最高限额为 4,000 万元的资金，资金占用费率按同期人民银行贷款基准利率确定。2006 年保利上海集团注销，其对上海保利的债权转移到上海三利。截至 2010 年 12 月 31 日，上海三利向上海保利提供的资金余额为 3,900 万元，本期发生资金占用费 2,364,591.67 元，欠付 2,364,591.67 元。

注 4：2009 年 10 月，保利北京与保利财务签订借款合同，保利财务公司向保利北京提供借款 1 亿元，借款利率为 5.13%（如借款期间人民银行调整贷款基准利率，则按利率调整比率上下浮动）。本期发生借款利息 5,201,250.00 元。

注 5：截至 2010 年 12 月 31 日，本公司及保利北京、沈阳溪湖存放于保利财务的存款余额为 1,046,272,108.18 元，存款利率按照人民银行的相关规定执行。

注 6：根据保利北京、重庆投资与保利建设签订的工程合同，本期该两家公司按照工程进度合计需向保利建设支付工程款 41,098,516.37 元。

注 7：本期全资子公司天津香槟从合营公司盛世鑫和收回投入资金 176,765,220.72 元。

注 8：根据相关项目合作约定，本期全资子公司广州金地向联营公司福州中鼎按股权比例投入合作开发资金 668,000,000.00 元。

注 9：根据相关项目合作约定，本期全资子公司广州金地向合营公司福建中联盛按股权比例投入合作开发资金 253,050,000.00 元。

注 10：根据相关项目合作约定，本期全资子公司长春恒富向合营公司长春溪之谷按股权比例投入合作开发资金 320,713,600.00 元。

注 11：根据相关项目合作约定，本期信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）共向本公司南京保利紫晶山、武汉保利中央公馆、沈阳保利香槟花园等项目投入资金 2,008,402,262.57 元，其中股权投资资金 295,131,290.00 元，债权投入资金 1,713,270,972.57 元。

## (2) 关联方应收应付款项

往来项目	关联公司名称	经济内容	期末余额	期初余额
其他应收款	盛世鑫和	对等投入资金	1,780,942,683.28	1,957,707,904.00
其他应收款	长春溪之谷	对等投入资金	320,713,600.00	
其他应收款	福州中鼎	对等投入资金	668,000,000.00	
其他应收款	福建中联盛	对等投入资金	253,050,000.00	
其他应付款	保利集团	占用资金及应付的资金使用费、担保费	977,850,565.07	21,811,815.07
其他应付款	上海三利	占用资金及应付的资金使用费	41,364,591.67	42,965,422.50
其他应付款	信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	接受对等投入资金	1,713,270,972.57	

## (2) 关联担保情况

公司与子公司之间的抵押担保详见附注七.或有事项。

## 七、或有事项

## 1. 本公司为子公司担保情况

截止2010年12月31日，报告期内本公司对子公司担保发生额合计2,405,940.50万元，截止2010年12月31日本公司对子公司担保余额合计4,449,900万元，具体担保情况如下：

被担保单位	债务类型	贷款金额 (万元)	贷款期限	
			借款日	到期日
保利包头	长期借款	14,780	2010-4-2	2012-12-19
	长期借款	19,000	2009-9-11	2012-9-10
	长期借款	27,000	2010-8-13	2012-8-13
保利北京	长期借款	40,000	2009-6-18	2012-6-18
	长期借款	45,000	2009-6-4	2012-6-4
	长期借款	44,000	2010-4-1	2013-4-1
	长期借款	40,000	2010-4-20	2013-4-20
	长期借款	40,000	2010-5-13	2013-5-13
	长期借款	24,345	2010-4-23	2013-4-23
	长期借款	35,000	2010-4-2	2013-4-1
北京保利兴	长期借款	110,000	2010-6-23	2013-6-22
	长期借款	30,000	2010-6-28	2013-6-22
	长期借款	30,000	2010-9-20	2013-9-20
	长期借款	90,000	2010-6-21	2013-6-21
	长期借款	30,000	2010-9-17	2013-9-17
北京保利营	长期借款	40,000	2010-10-12	2015-10-12
金成华	长期借款	40,000	2009-10-23	2012-10-22



被担保单位	债务类型	贷款金额 (万元)	贷款期限	
			借款日	到期日
	长期借款	15,000	2009-10-23	2012-10-22
长春轻轨	长期借款	29,000	2010-4-22	2013-4-22
	长期借款	30,000	2010-1-14	2012-1-14
长春广田	长期借款	50,000	2010-12-1	2013-11-30
	长期借款	25,000	2010-7-30	2013-7-30
	长期借款	9,000	2010-10-8	2013-6-4
保利成都	长期借款	8,000	2010-1-8	2012-6-30
	长期借款	40,000	2010-2-26	2012-8-26
	长期借款	22,000	2009-12-19	2012-11-18
	长期借款	5,000	2009-3-31	2012-3-30
	长期借款	15,000	2010-6-23	2012-6-22
	长期借款	30,000	2010-7-8	2012-7-8
新都保利	长期借款	28,000	2009-10-12	2012-10-11
	长期借款	22,000	2010-5-4	2013-5-4
	长期借款	21,000	2010-5-26	2013-5-26
	长期借款	32,000	2010-3-10	2012-3-9
	长期借款	10,000	2010-9-18	2013-3-9
成都石象湖	长期借款	10,000	2010-9-21	2015-9-20
成都房地产	长期借款	30,800	2010-9-28	2012-9-27
保利广州	长期借款	60,000	2009-4-21	2012-5-26
	长期借款	40,000	2010-3-16	2013-3-16
	长期借款	23,000	2010-7-23	2013-7-23
保利荔城	长期借款	15,000	2010-3-26	2012-3-21
	长期借款	20,000	2009-3-31	2012-3-31
浙江保利	长期借款	50,000	2009-10-15	2012-10-15
	长期借款	55,000	2009-10-28	2012-10-27
	长期借款	5,000	2010-8-13	2012-8-12
湖南保利	长期借款	8,000	2009-8-14	2013-3-1
	长期借款	10,000	2010-6-18	2013-6-18
	长期借款	40,000	2010-3-5	2013-3-22
	长期借款	50,000	2010-7-6	2012-7-6
	长期借款	45,000	2010-5-14	2013-5-14
长沙永峰	长期借款	10,000	2009-10-21	2012-10-20
长沙金利和泰	长期借款	26,500	2009-10-23	2012-10-22
南海水城	长期借款	30,000	2008-12-31	2013-12-30
华南实业	长期借款	60,000	2010-1-27	2022-1-26
	长期借款	36,075	2009-3-31	2020-3-31
	长期借款	15,000	2009-10-22	2012-10-21
	长期借款	40,000	2009-10-30	2012-10-29
	长期借款	40,000	2009-10-22	2012-10-21
	长期借款	20,000	2010-1-4	2012-11-26

被担保单位	债务类型	贷款金额 (万元)	贷款期限	
			借款日	到期日
	长期借款	30,000	2009-10-23	2012-10-22
	长期借款	10,000	2009-4-30	2012-3-31
	长期借款	7,000	2009-3-31	2012-3-31
	长期借款	20,000	2009-7-1	2012-7-1
	长期借款	20,000	2010-9-30	2013-9-29
	长期借款	20,000	2010-7-29	2013-1-28
	长期借款	40,000	2010-7-13	2013-7-12
	长期借款	80,000	2010-5-18	2013-5-17
	长期借款	29,300	2010-2-5	2013-2-4
	长期借款	30,000	2010-2-26	2012-2-25
	长期借款	40,000	2010-7-5	2013-1-7
	长期借款	15,000	2010-6-1	2012-5-31
	长期借款	25,000	2010-4-28	2013-3-27
	长期借款	30,000	2010-4-28	2013-3-27
	长期借款	50,000	2010-7-8	2013-7-5
	长期借款	10,000	2010-10-19	2013-10-18
	长期借款	25,000	2009-6-30	2012-6-29
	长期借款	25,000	2009-11-16	2012-11-15
	长期借款	12,000	2009-6-30	2012-6-29
	长期借款	55,000	2010-3-19	2013-3-19
	长期借款	19,000	2009-10-30	2012-10-29
	长期借款	20,000	2009-2-9	2012-2-8
	长期借款	20,000	2010-10-27	2013-10-27
	长期借款	42,000	2010-6-30	2013-6-30
	长期借款	20,000	2010-8-26	2013-8-26
	长期借款	21,000	2010-10-29	2013-10-29
	长期借款	10,000	2010-5-31	2013-5-21
	长期借款	30,000	2010-4-30	2013-4-30
	长期借款	20,000	2010-11-5	2013-11-5
	长期借款	16,000	2009-9-18	2012-9-30
	长期借款	16,120	2010-1-26	2012-12-25
	长期借款	20,000	2010-1-22	2013-1-21
	长期借款	12,500	2010-12-13	2013-12-12
	长期借款	20,000	2010-7-29	2013-7-28
	长期借款	38,000	2010-12-15	2014-6-21
	长期借款	10,000	2010-1-11	2012-1-11
	长期借款	76,100	2010-4-8	2013-4-8
	长期借款	82,800	2010-4-22	2013-3-28
	长期借款	50,000	2009-9-30	2012-9-28
	长期借款	10,000	2010-11-5	2012-10-15
	长期借款	13,000	2010-4-14	2013-1-21

被担保单位	债务类型	贷款金额 (万元)	贷款期限	
			借款日	到期日
	长期借款	25,000	2010-1-25	2012-7-24
上海建锟	长期借款	35,000	2010-8-20	2013-8-20
	长期借款	49,000	2010-8-12	2013-8-9
	长期借款	21,000	2010-9-30	2013-9-29
	长期借款	20,000	2010-9-16	2013-6-28
辽宁保利	长期借款	10,000	2010-10-20	2012-8-21
保利沈阳	长期借款	29,000	2010-6-1	2013-6-1
	长期借款	20,000	2010-7-14	2012-7-13
沈阳恒富	长期借款	20,000	2010-1-14	2013-1-13
沈阳广田	长期借款	24,000	2009-9-29	2012-9-28
	长期借款	10,000	2010-9-21	2013-9-20
丹东保利	长期借款	10,000	2010-7-29	2013-7-28
天津保利	长期借款	34,000	2010-3-19	2013-3-18
	长期借款	40,000	2010-4-19	2013-4-18
	长期借款	20,000	2009-9-7	2012-9-7
	长期借款	17,000	2009-9-25	2012-9-25
天津香槟	长期借款	20,000	2010-7-23	2013-7-23
天津昆仑	长期借款	40,000	2010-9-21	2013-9-21
保利武汉	长期借款	20,000	2010-1-8	2013-1-8
武汉百合	长期借款	29,000	2010-6-9	2013-6-8
	长期借款	15,000	2010-6-9	2013-6-8
	长期借款	18,000	2010-2-26	2013-2-26
保利博高华	长期借款	4,000	2009-2-27	2012-2-27
	长期借款	32,000	2009-1-16	2012-1-16
	长期借款	2,200	2010-2-3	2012-1-16
阳江保利	长期借款	15,000	2010-2-2	2013-2-2
	长期借款	3,000	2010-12-6	2013-12-6
	长期借款	25,000	2010-1-18	2012-10-20
	长期借款	10,000	2010-1-18	2013-1-18
重庆投资	长期借款	5,000	2009-9-22	2012-9-21
	长期借款	12,000	2009-10-19	2012-9-21
	长期借款	8,000	2009-12-1	2012-9-21
	长期借款	65,000	2010-8-20	2013-8-19
	长期借款	5,000	2009-9-22	2012-9-21
	长期借款	25,000	2009-11-5	2012-9-21
	长期借款	2,000	2009-12-1	2012-9-21
	长期借款	30,000	2010-6-22	2013-6-21
	长期借款	30,000	2009-8-13	2012-3-24
	长期借款	23,000	2010-6-25	2013-6-24
保利北京	一年内到期的非流动负债	10,000	2008-4-2	2011-2-1

被担保单位	债务类型	贷款金额 (万元)	贷款期限	
			借款日	到期日
	一年内到期的非流动负债	10,000	2009-10-2	2011-10-1
	一年内到期的非流动负债	20,000	2009-11-9	2011-11-8
长春轻轨	一年内到期的非流动负债	19,000	2009-10-10	2011-10-9
保利成都	一年内到期的非流动负债	14,000	2009-5-21	2011-5-21
	一年内到期的非流动负债	21,500	2009-3-31	2011-12-31
	一年内到期的非流动负债	18,600	2009-12-10	2011-12-3
顺德保利	一年内到期的非流动负债	26,000	2010-1-3	2011-7-30
浙江保利	一年内到期的非流动负债	30,000	2009-6-29	2011-12-17
保利江苏	一年内到期的非流动负债	18,000	2010-6-30	2011-12-30
	一年内到期的非流动负债	20,000	2010-8-26	2011-3-31
保利青岛	一年内到期的非流动负债	5,380	2008-12-19	2011-12-31
	一年内到期的非流动负债	4,000	2009-9-18	2011-10-31
上海建锦	一年内到期的非流动负债	36,000	2008-4-3	2011-4-2
上海建霖	一年内到期的非流动负债	25,000	2009-11-12	2011-12-28
	一年内到期的非流动负债	67,000	2009-6-30	2011-6-29
沈阳恒富	一年内到期的非流动负债	15,000	2009-7-28	2011-7-28
沈阳广田	一年内到期的非流动负债	15,000	2009-11-16	2011-11-15
保利武汉	一年内到期的非流动负债	15,000	2009-12-7	2011-12-6
	一年内到期的非流动负债	8,800	2009-12-7	2011-12-6
	一年内到期的非流动负债	25,100	2008-2-18	2011-10-22
	一年内到期的非流动负债	15,000	2007-10-30	2011-10-22
	一年内到期的非流动负债	5,000	2008-1-4	2011-10-22
重庆投资	一年内到期的非流动负债	25,000	2009-12-11	2011-12-10
	一年内到期的非流动负债	25,000	2009-12-11	2011-12-10
	一年内到期的非流动负债	30,000	2009-12-11	2011-12-10
	一年内到期的非流动负债	20,000	2009-8-31	2011-8-30
	一年内到期的非流动负债	18,480	2009-9-24	2011-3-11
	一年内到期的非流动负债	1,520	2009-8-12	2011-3-11
	一年内到期的非流动负债	30,000	2008-2-4	2011-2-3
富利建安	短期借款	5,000	2010-12-7	2011-12-6
保利武汉	短期借款	10,000	2010-9-17	2011-9-13
合计		4,449,900		

## 2、子公司为本公司担保情况

截止 2010 年 12 月 31 日子公司对本公司担保余额合计 65,000.00 万元，具体担保情况如下：

担保单位	债务类型	贷款金额 (万元)	贷款期限	
			借款日	到期日
保利北京	短期借款	20,000	2010-11-29	2011-11-28
上海建锦				

重庆投资				
华南实业	长期借款	30,000	2010-6-2	2012-6-2
保利北京	长期借款	2,000	2010-9-27	2013-9-26
华南实业	长期借款	13,000	2010-9-8	2013-9-8
保利江西				
合计		65,000		

### 3、银行按揭贷款担保

本公司本部及下属地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2010 年 12 月 31 日止累计担保余额为人民币 1,577,206.70 万元。担保类型分阶段性担保和全程担保，阶段性担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。截止 2010 年 12 月 31 日，本公司承担阶段性担保额为人民币 1,574,527.10 万元，承担全程担保额为人民币 2,679.60 万元。

### 4、资产抵押

为取得银行贷款，报告期末本公司将下列资产用于抵押：

资产类别	项目名称	账面余额（万元）
存货	包头保利花园	1,000.00
	北京保利西山林语	25,551.15
	北京保利花园	549.00
	北京保利东郡	313,120.00
	成都保利公园 198	14,947.00
	成都保利石象湖乡村俱乐部	4,613.00
	成都保利中心	126,140.00
	广州保利威座项目	29,664.00
	广州克洛维广场项目	19,776.00
	杭州保利东湾项目	46,324.12
	长沙保利麓谷林语	13,051.70
	长沙保利阆峰云墅	13,866.86
	长沙保利花园二期	8,860.26
	佛山保利东湾二期	76,243.81
	佛山顺德保利商务区项目	46,739.77
	南昌保利国际高尔夫花园	1,073.08
	南昌保利东湾国际花园	22,628.74
	南昌保利半山国际花园	8,110.54
	大连保利西海岸	17,195.30

	天津保利玫瑰湾	13,068.23
	武汉保利圆梦花园	20,921.43
	小计	823,443.99
投资性房地产	广州保利世界贸易中心	143,489.22
	南海保利水城	131,209.53
	小计	274,698.75
固定资产	北京垄上会所	4,580.71
	合计	1,102,723.45

## 八、承诺事项

截止 2010 年 12 月 31 日，本公司已签订合同（主要为土地和建安合同）但未付的约定资本项目支出共计人民币 3,269,502.11 万元，需在合同他方履行合同约定义务的同时，在若干年内支付，具体如下（单位：万元）：

项目	合同金额	累计已付款	期末余额	1 年内支付	1~2 年内支付额	2~3 年内支付额
土地受让合同	4,102,599.69	2,488,891.87	1,613,707.82	1,481,932.06	131,775.76	
建安工程合同	3,748,162.01	2,097,535.83	1,650,626.18	1,233,286.17	361,827.64	55,512.37
其他约定支出	8,771.87	3,603.76	5,168.11	4,822.12	313.28	32.71
合计	7,859,533.57	4,590,031.46	3,269,502.11	2,720,040.35	493,916.68	55,545.08

## 九、资产负债表日后事项

本公司董事会于 2011 年 2 月 25 日表决通过了关于 2010 年度利润分配及资本公积转增股本的预案，该预案的主要内容为：公司拟以截至 2010 年 12 月 31 日总股数 4,575,637,430 股为基数，每 10 股派发现金红利 2.13 元（含税），共计分配利润 974,610,772.59 元，同时以资本公积每 10 股转增 3 股。该预案尚需提交公司股东大会审议表决。

## 十、其他重要事项

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

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

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

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

截至 2009 年 12 月 31 日，盘古投资已向保利北京支付 70,000.00 万元（其中含违约金 15,640.35 万元）。至 2010 年 1 月 1 日止，盘古投资未能按时将其余款项支付给保利北京，保利北京共解除七星摩根 A 座写字楼面积 55647 平方米，尚有 76528 平方米的房屋未解除预售合同。

公司在政泉项目总计投入 8 亿元，目前累计收回资金 8 亿元。

上述仲裁裁决及仲裁和解协议书对预售合同的解除原则进行了约定，在仲裁协议约定的期限内房产与违约金处于变动状态，到 2010 年 1 月 1 日才最终明确，盘古投资没有完成全部付款，保利北京将依据协议持有剩余房产和收取延期交楼违约金。鉴于上述状态变化，保利北京再次向北京仲裁委员会提出仲裁申请，要求通过仲裁确定盘古投资限期将未解除的 73 套、76528 平方米的房产交付给保利北京，办理该部分房产的产权证，并支付延期交楼违约金。

## 十一、母公司财务报表重要项目注释

### 1. 应收账款

#### (1) 应收账款按种类列示如下：

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	77,398,715.37	100	3,869,935.77	5
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	77,398,715.37	100	3,869,935.77	5

(续)

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	123,675,356.99	100.00	6,183,767.85	5
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	123,675,356.99	100.00	6,183,767.85	5

注：应收账款种类的划分及坏账计提政策详见附注二.10。

## 组合中，按余额百分比法计提坏账准备的应收账款情况：

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1年以内	13,448,507.00	17.38	672,425.35	123,376,767.44	99.76	6,168,838.37
1至2年	63,950,208.37	82.62	3,197,510.42	298,589.55	0.24	14,929.48
3年以上						
合 计	77,398,715.37	100.00	3,869,935.77	123,675,356.99	100.00	6,183,767.85

(2) 期末应收账款中无应收持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(3) 应收账款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
1. 招商银行股份有限公司广州分行	客户	63,505,618.82	1-2年	82.05
2. 中国进出口银行广东省分行	客户	9,128,186.00	1年以内	11.79
3. 叶敏、黄宇	客户	1,685,485.00	1年以内	2.18
4. 张晓冬	客户	1,588,017.00	1年以内	2.05
5. 胡定一	客户	1,046,819.00	1年以内	1.35
合 计		76,954,125.82		99.42

## 2. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示如下：

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	22,521,503,410.36	99.82		
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款	39,955,996.60	0.18	1,997,799.83	5
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	22,561,459,406.96	100.00	1,997,799.83	5



(续)

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	16,317,060,280.53	99.85		
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款	23,804,556.20	0.15	1,190,227.81	5
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	16,340,864,836.73	100.00	1,190,227.81	

注：其他应收款种类的划分及坏账计提政策详见附注二.10。

组合中，按余额百分比法计提坏账准备的其他应收款情况：

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1年以内	35,715,459.94	89.39	1,785,773.00	8,577,859.43	99.91	428,892.97
1至2年	4,240,536.66	10.61	212,026.83	3,867,379.64	0.02	193,368.98
2至3年				11,359,317.13	0.07	567,965.86
3年以上						
合 计	39,955,996.60	100.00	1,997,799.83	23,804,556.20	100.00	1,190,227.81

(2) 其他应收款中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位欠款情况。

(3) 金额较大的其他应收款的性质或内容：

单位名称	金额	其他应收款性质或内容
1. 上海保利建锦房地产有限公司	3,418,352,503.50	往来款
2. 保利（天津）房地产开发有限公司	3,007,275,967.51	往来款
3. 保利江苏房地产发展有限公司	2,837,153,706.90	往来款
4. 保利（武汉）房地产开发有限公司	1,527,100,000.00	往来款
5. 上海保利建隼房地产有限公司	1,060,000,000.00	往来款
合 计	11,849,882,177.91	—

(4) 其他应收款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
1. 上海保利建锦房地产有限公司	本公司子公司	3,418,352,503.50	1年以内	15.15
2. 保利（天津）房地产开发有限公司	本公司子公司	3,007,275,967.51	1年以内	13.33
3. 保利江苏房地产发展有限公司	本公司子公司	2,837,153,706.90	1年以内	12.58
4. 保利（武汉）房地产开发有限公司	本公司子公司	1,527,100,000.00	1年以内	6.77
5. 上海保利建隼房地产有限公司	本公司子公司	1,060,000,000.00	1年以内	4.70
合 计	—	11,849,882,177.91	—	52.53

## 3. 长期股权投资

## (1) 长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	被投资单位与本公司持股比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
保利广州	成本法	10,200,000.00	10,200,000.00		10,200,000.00	51.00	51.00				133,287,786.00
科学城	成本法	60,151,633.08	60,151,633.08		60,151,633.08	100.00	100.00				
华储公司	成本法	5,513,643.69	5,513,643.69		5,513,643.69	87.50	87.50				
保利华南	成本法	99,953,633.62	100,000,000.00		100,000,000.00	100.00	100.00				
保利地铁大埔项目	成本法	65,000,000.00	65,000,000.00		65,000,000.00	50.00	50.00				
广州物业	成本法	5,114,738.86	4,500,000.00	500,000.00	5,000,000.00	100.00	100.00				
保利地产会所	成本法	2,400,000.00	2,400,000.00		2,400,000.00	80.00	80.00				
富利设计	成本法	600,000.00	600,000.00	-600,000.00							1,068,567.30
保利代理	成本法	12,347,853.92	12,347,853.92		12,347,853.92	100.00	100.00				
保利增城	成本法	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00	100.00	100.00				
保利数码	成本法	4,500,000.00	4,500,000.00		4,500,000.00	50.00	50.00				1,000,000.00
富利建安	成本法	133,137,341.43	133,137,341.43		133,137,341.43	100.00	100.00				
保利国贸	成本法	51,000,000.00	51,000,000.00		51,000,000.00	51.00	51.00				
保利会展	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00	-1,000,000.00							7,388,688.60
佳利装饰	成本法	35,695,700.00	35,695,700.00		35,695,700.00	99.00	99.00				
保利沈阳	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00	60.00	60.00				
沈阳盛华	成本法	9,888,638.90	5,000,000.00	4,888,638.90	9,888,638.90	55.00	55.00				38,374,945.52
辽宁保利	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00		80,000,000.00	80.00	80.00				
保利北京	成本法	301,197,210.30	301,197,210.30		301,197,210.30	99.17	99.17				
金成华	成本法	22,500,000.00	22,500,000.00		22,500,000.00	75.00	75.00				
上海保利	成本法	60,865,617.21	60,870,386.26		60,870,386.26	61.00	61.00				
上海建乔	成本法	18,000,000.00	18,000,000.00		18,000,000.00	90.00	90.00				31,500,000.00
上海建锦	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100.00	100.00				
重庆投资	成本法	97,500,000.00	97,500,000.00		97,500,000.00	97.50	97.50				
重庆高尔夫	成本法	46,301,526.23	46,301,526.23		46,301,526.23	90.00	90.00				
湖南保利	成本法	40,017,582.83	39,603,534.61		39,603,534.61	80.00	80.00				
保利武汉	成本法	107,280,000.00	107,280,000.00		107,280,000.00	99.00	99.00				
保利包头	成本法	44,000,000.00	44,000,000.00		44,000,000.00	55.00	55.00				44,798,600.00
香港恒利	成本法	915,200.00	915,200.00		915,200.00	100.00	100.00				
江西金通泰	成本法	22,500,000.00	22,500,000.00		22,500,000.00	75.00	75.00				
长春六合	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00		80,000,000.00	80.00	80.00				
保利博高华	成本法	105,000,000.00	105,000,000.00		105,000,000.00	70.00	70.00				
青岛安信	成本法	51,000,000.00	51,000,000.00		51,000,000.00	51.00	51.00				

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	被投资单位与表决权不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
保利成都	成本法	200,000,000.00	180,000,000.00	20,000,000.00	200,000,000.00	100.00	100.00				
保利西安	成本法	700,000.00	700,000.00		700,000.00	70.00	70.00				
上海建霖	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100.00	100.00				
南昌铭雅	成本法	112,894,545.68	112,894,545.68		112,894,545.68	60.00	60.00				
沈阳广田	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	100.00	100.00				
浙江保利	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100.00	100.00				
广州天利	成本法	110,710,800.00	110,710,800.00		110,710,800.00	51.00	51.00				
保利天津	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00	100.00	100.00				
广州金地	成本法	39,939,666.56	39,939,666.56		39,939,666.56	100.00	100.00				
青岛实业	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100.00	100.00				
保利阳江	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00	100.00	100.00				
长春恒富	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100.00	100.00				
保利锦汉	成本法	1,632,000.00	1,632,000.00		1,632,000.00	51.00	51.00				40,800,000.00
君兰置业	成本法	4,000,000.00	4,000,000.00		4,000,000.00	40.00	40.00				
保利财务	成本法	35,000,000.00	35,000,000.00		35,000,000.00	10.00	10.00				801,748.66
重工设计院	成本法	10,567,840.00	10,567,840.00		10,567,840.00	60.00	60.00				588,600.00
佛山保利	成本法	200,000.00	200,000.00		200,000.00	1.00	1.00				
成都保蓉	成本法	25,500,000.00	25,500,000.00		25,500,000.00	51.00	51.00				
琶洲投资	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00		80,000,000.00	80.00	80.00				
保利江苏	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100.00	100.00				
杭州建乾	成本法	49,000,000.00	49,000,000.00		49,000,000.00	49.00	49.00				
江苏宁远	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	51.00	51.00				
保利大连	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100.00	100.00				
广州金诺	成本法	9,000,000.00	9,000,000.00		9,000,000.00	60.00	60.00				
保利东莞	成本法	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00	100.00	100.00				
东莞投资	成本法	80,000,000.00		80,000,000.00	80,000,000.00	80.00	80.00				
保利江西	成本法	635,400,000.00		635,400,000.00	635,400,000.00	100.00	100.00				
保利海陵岛	成本法	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00	100.00	100.00				
信保（天津）股权投资基金管理有限公司	权益法	11,714,935.36		11,714,935.36	11,714,935.36	40.00	40.00				
信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（注）		600,000,000.00		600,000,000.00	600,000,000.00						
合计	—	4,709,840,107.67	3,206,858,881.76	1,500,903,574.26	4,707,762,456.02	—	—	—			299,608,936.08

注：详见附注五.8 长期股权投资。

**(2) 公司不存在向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。**

**4. 营业收入和营业成本****(1) 营业收入明细如下：**

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,662,602,365.36	3,087,490,667.40
其他业务收入	82,334,244.63	26,428,440.40
营业收入合计	1,744,936,609.99	3,113,919,107.80

**(2) 营业成本明细如下：**

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本	1,089,109,438.94	1,727,161,798.73
其他业务成本	12,549,895.14	2,706,320.60
营业成本合计	1,101,659,334.08	1,729,868,119.33

**(3) 主营业务按行业分项列示如下：**

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	1,662,602,365.36	1,089,109,438.94	3,087,490,667.40	1,727,161,798.73
合 计	1,662,602,365.36	1,089,109,438.94	3,087,490,667.40	1,727,161,798.73

**(4) 主营业务按地区分项列示如下：**

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
广州地区	1,662,602,365.36	1,089,109,438.94	3,087,490,667.40	1,727,161,798.73
合 计	1,662,602,365.36	1,089,109,438.94	3,087,490,667.40	1,727,161,798.73

**(5) 本期公司前五名客户的营业收入情况：**

项目	营业收入	占公司全部营业收入比例%
1. 中国进出口银行广东省分行	182,563,718.00	10.46
2. 广州市昊亿物业管理有限公司	21,724,332.00	1.25
3. 李勇	21,443,893.00	1.23
4. 张乃公	8,783,955.00	0.50
5. 黄锦堂、吴丹丽	7,249,550.00	0.42
合 计	241,765,448.00	13.86

## 5. 投资收益

### (1) 投资收益明细

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	299,608,936.08	784,838,800.28
权益法核算的长期股权投资收益	-285,064.64	
处置长期股权投资产生的投资收益		-8,297.20
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有持有至到期投资期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		1,201,125.26
处置持有至到期投资取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
其他		
合 计	299,323,871.44	786,031,628.34

### (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
保利华南		200,000,000.00	本期无分红
重庆投资		253,500,000.00	本期无分红
保利广州	133,287,786.00		上期无分红
沈阳盛华	38,374,945.52		上期无分红
保利包头	44,798,600.00		上期无分红
保利锦汉	40,800,000.00		上期无分红
合 计	257,261,331.52	453,500,000.00	

注：上述单位投资收益占利润总额的 5%以上。

### (3) 投资收益的说明

投资收益汇回不存在有重大限制。

## 6. 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	559,275,469.99	1,679,508,920.43
加：资产减值准备	-1,506,260.06	-288,718,476.85
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	17,149,254.49	1,281,231.86
无形资产摊销	1,058,650.21	395,279.98

项 目	本期金额	上期金额
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	43,733.99	
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		192,966.50
财务费用（收益以“－”号填列）		
投资损失（收益以“－”号填列）	-299,323,871.44	-786,031,628.34
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	579,244.20	71,874,804.51
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-423,796.54	-472,038.18
存货的减少（增加以“－”号填列）	-2,558,430,076.31	-331,847,657.18
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-6,707,461,063.75	-5,657,986,961.67
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	6,864,779,424.67	1,858,161,869.85
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,124,259,290.55	-3,453,641,689.09
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	4,517,677,485.44	2,664,085,741.96
减：现金的期初余额	2,664,085,741.96	886,574,434.57
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,853,591,743.48	1,777,511,307.39

## 十二、补充资料

### 1. 当期非经常性损益明细表

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

项 目	金 额	注释
1. 非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	1,507,479.28	
2. 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的的税收返还、减免		
3. 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
4. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
5. 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		

项 目	金 额	注 释
6. 非货币性资产交换损益		
7. 委托他人投资或管理资产的损益		
8. 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
9. 债务重组损益		
10. 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
11. 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
12. 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
13. 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
14. 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
15. 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
16. 对外委托贷款取得的损益		
17. 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
18. 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
19. 受托经营取得的托管费收入		
20. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-19,789,254.06	
21. 其他符合非经常性损益定义的损益项目		
22. 少数股东权益影响额	8,330,252.14	
23. 所得税影响额	1,866,344.22	
合 计	-8,085,178.42	

(2) 本公司不存在对“其他符合非经常性损益定义的损益项目”以及根据自身正常经营业务的性质和特点将非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况。

## 2. 净资产收益率和每股收益

本公司按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》（中国证券监督管理委员会公告[2010]2 号）、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号”）要求计算的净资产收益率和每股收益如下：

### (1) 本年度

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	18.02	1.08	1.08
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	18.05	1.08	1.08

## (2) 上年度

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	18.64	0.81	0.81
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	18.08	0.79	0.79

## 3. 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明（单位：人民币万元）

## (1) 资产负债表

报表项目	期末余额	期初余额	变动金额	变动幅度%	注释
其他应收款	366,420.96	47,028.65	319,392.31	679.14	按股权比例向联营和合营企业投入的款项增加
存货	10,989,814.22	6,009,891.97	4,979,922.25	82.86	加大项目投入和项目拓展,经营规模扩大
投资性房地产	423,960.32	80,738.79	343,221.53	425.10	广州保利世贸中心等经营性物业投入使用
应付账款	420,951.37	272,114.29	148,837.08	54.70	房地产预提成本和费用增加
预收账款	5,154,432.85	2,983,043.30	2,171,389.55	72.79	销售状况良好,相应房款回笼增加
应交税费	-147,809.11	-97,488.65	-50,320.46	-51.62	预缴税金增加
其他应付款	687,351.39	237,675.76	449,675.63	189.20	保利集团资金支持及子公司合作方对等投入资金增加
短期借款	45,000.00	30,801.98	14,198.02	46.09	根据经营规模扩大的资金需求,适当增加借款规模
一年内到期的非流动负债	688,380.00	369,059.50	319,320.50	86.52	
长期借款	4,702,937.84	2,024,978.18	2,677,959.66	132.25	

## (2) 利润表

报表项目	本期发生额	上期发生额	变动金额	变动幅度%	注释
营业收入	3,589,411.76	2,298,660.76	1,290,751.00	56.15	公司业务增长,收入结转增加
营业成本	2,364,548.36	1,452,405.52	912,142.84	62.80	营业收入增长,相应成本结转增加
营业税金及附加	358,421.08	253,642.77	104,778.31	41.31	营业收入增长,相应税金随之增长
销售费用	80,283.69	59,078.15	21,205.54	35.89	销售额增加,相应费用增加
资产减值损失	900.42	-27,406.36	28,306.78	103.29	上期有较大金额存货跌价准备转回
所得税费用	189,929.65	137,132.02	52,797.63	38.50	公司利润总额增长,相应所得税费用增长

## 十三、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2011年2月25日决议批准。

根据本公司章程,本财务报表将提交股东大会审议。



（此页无正文）

保利房地产（集团）股份有限公司

2011 年 2 月 25 日

保利房地产（集团）股份有限公司

# 审 核 报 告

大信专审字 [2011] 第 1-0307 号

大信会计师事务所有限公司  
DAXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

# 目 录

- 审核报告 ..... 第 1 页
- 评估报告..... 第 2-17 页
- 会计师事务所营业执照、资格证书

# 内部控制审核报告

大信专审字[2011]第 1-0307 号

## 保利房地产（集团）股份有限公司董事会：

我们接受委托，审核了保利房地产（集团）股份有限公司（以下简称“贵公司”）于后附的《保利房地产（集团）股份有限公司关于 2010 年 12 月 31 日与财务报表相关的内部控制的自评报告》（以下简称“自评报告”）中所述的贵公司 2010 年 12 月 31 日与财务报表相关的内部控制的设计及其执行情况。建立健全并合理设计内部控制并保持其执行的有效性，以及确保自评报告真实、完整地反映贵公司 2010 年 12 月 31 日与财务报表相关的内部控制是贵公司管理层的责任，我们的责任是对自评报告中所述的与贵公司财务报表有关的内部控制的执行情况发表意见。

我们的审核是按照中国注册会计师协会发布的《内部控制审核指导意见》以及《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》进行的。在审核过程中，我们实施了包括了解、测试和评价自评报告中所述的贵公司于 2010 年 12 月 31 日与财务报表相关的内部控制的设计和执行情况，以及我们认为必要的其他程序。我们相信，我们的审核为发表意见提供了合理的基础。

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

我们认为，贵公司于 2010 年 12 月 31 日在所有重大方面有效地保持了自评报告所述的按照财政部颁发的《企业内部控制基本规范》（财会[2008]7 号）及其具体规范建立的与财务报表相关的内部控制。

需要说明的是，本专项审核报告仅供贵公司 2010 年度年报披露之目的使用，不得用作其他任何目的。

大信会计师事务所有限公司

中国注册会计师：赵斌

中国·北京

中国注册会计师：王克东

二〇一一年二月二十五日

# 保利房地产（集团）股份有限公司

## 内部控制自我评估报告

保利房地产（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）根据财政部、证监会等五部委颁发的《企业内部控制基本规范》及配套应用、评价指引等的要求，遵循全面、重要、客观性原则，在董事会及审计委员会的领导下，从内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督五方面，对公司内部控制的健全有效性进行了评估。本次评估结合公司实际情况，执行了必要的内部控制评价程序。

### 一、内部控制各要素的实际状况

#### （一）内部环境

##### 1、经营理念与发展战略

多年来公司一直秉承“务实、创新、规范、卓越”的经营理念，坚持合法、合规、诚实、守信的经营原则，努力提高管理规范化、精细化水平，不断进行管理创新，为公司内部控制的完善创造良好的环境。

公司制定了清晰的发展战略，即“三个为主，三个结合”的战略，“三个为主”即以房地产为主业，拓展相关产业；二是以省会及中心城市为主，逐步向二三线城市辐射；三是以住宅开发为主，有计划地增持国家中心城市的商业地产。“三个结合”即坚持扩大经营规模与提高开发效益相结合；开发性收入和经营性收入相结合；资产经营和资本经营相结合。在发展过程中，公司始终战略先行的原则，取得了良好的经济效益和发展速度，也为公司内部控制制度的建设和完善提供了指导。

2010年，公司结合长期战略规划和现实情况编制了《2011~2015年发展规划》（即“十二五”规划），“十二五”规划在确立经营发展目标的同时，也明确了公司内部控制建设重点、方向和保障措施等，成为公司未来五年内控建设的行动指南。

## 2、治理结构

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

股东大会是公司的最高权力和决策机构，按照《公司章程》、《股东大会议事规则》等制度规定履行职责，《公司章程》、《关联交易决策制度》明确了应由股东大会审议的重大事项。公司章程及股东大会议事规则对股东大会的职权、召开条件和方式、表决方式等方面作了明确规定。

董事会对股东大会负责，其成员由股东大会选举产生，按照《公司章程》、《董事会议事规则》等的规定履行职责，在规定范围内行使经营决策权，并负责内部控制的建立健全和有效实施。公司的董事会共有 8 名成员，其中董事长 1 名，外部独立董事 3 名。董事会下设战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专业委员会，除战略委员会外，各专业委员会召集人全部由独立董事担任。

公司制定了《董事会审计委员会工作细则》、《审计委员会年度审计工作规程》等制度，从人员组成、职责权限、工程程序、议事规则等方面对审计委员会履行职责做出明确的规定，以强化董事会的功能，充分发挥审计委员会的作用。

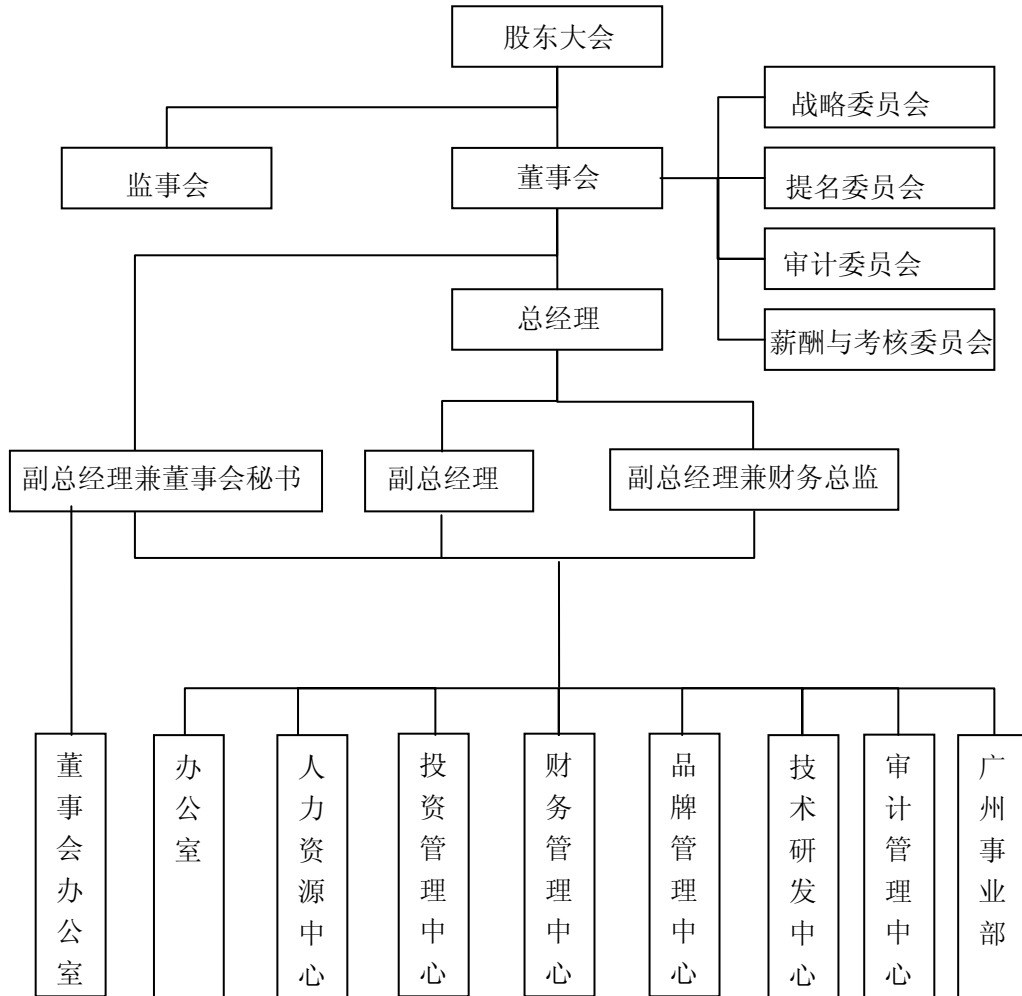
监事会由 3 名监事组成，设监事会主席 1 人。监事会除按照《公司章程》、《监事会议事规则》等的规定监督公司董事、经理和其他高级管理人员按规定履行职责外，还定期组织对一线公司的项目进行巡视，加强对一线公司业务监督力度。

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

公司董事会严格执行《公司法》、中国证监会和上海证券交易所等的有关规定，与控股股东、实际控制人在业务、人员、资产、机构、财务五方面保持了应有的独立性。

### 3、内部机构设置

公司总部的机构设置图如下：



公司总部设置的部门包括董事会办公室、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、审计管理中心和广州事业部。公司制定的各项业务管理制度等明确规定了公司各机构、部门的职责和权限。公司董事会办公室负责公司三会（股东会、董事会、监事会）组织筹备、对子企业法人治理的指导和管理、资本市场融资、信息披露、投资者关系维护、宏观经济和政策研究等；办公室负责日常公文处理、对外联络和公关、协调公司领导的日程安排、组织公司大型活动或会议、印章和资料管理、办公秩序的管理、后勤保障等；人力资源中心负责招聘、人事关系管理、薪酬管理、员工培训、考勤、员工绩效考核、员工文化活动的组织、岗位职责梳理等；投资管理中心负责经营业务拓展、项目投资测算、经营计划的编制和管理、经营数据统计分析、成本管理、法律事务管理、信

息化建设、对下属子公司的相关业务的管理和指导等；财务管理中心负责公司的资金管理、银行与信托融资、日常会计核算、定期财务报告编制、财务预算、财务决算、财务分析、税务管理和研究、资产管理、对下属子公司财务工作的管理和指导等；品牌管理中心负责公司的品牌建设、品牌宣传推广、媒体公关、内刊制作、项目立项市场调研、项目销售工作的管理、销售数据的统计分析等；技术研发中心负责重点项目的规划和设计管理、标准化产品的研发推广、新拓展项目技术可行性论证等；审计管理中心负责内部审计工作的开展、内部控制流程的优化等；广州事业部负责广州地区房地产项目开发管理。

公司下属房地产开发企业一般设办公室、投资计划部、工程部、技术部、成本预结算部、开发部、财务部、营销部、客服部等部门。在设置具体部门时，根据科学、精简、高效、透明的原则，并充分考虑分子企业的规模因素，避免各部门职能交叉、缺失或权利过于集中，形成各部门各司其责、各负其责、相互协调、相互制约的工作机制。

公司按照 ISO 质量标准体系建立起较完整的质量手册、质量记录、程序文件、工作文件等质量文件，将权利和责任以及相关操作规范落实到具体单位、岗位，为公司内部行使权限、履行职责、建立沟通提供了应遵循的准则和规范性指南。

#### **4. 内部审计**

公司制定了《内部审计制度》，设立了专门的审计监督机构—审计管理中心，配备专职内部审计人员，定期对内部控制制度的健全有效性以及财务收支、资产管理、经营决策、合法合规经营、经营绩效、会计信息等各个方面进行内部审计。公司管理层重视审计结果，对于审计发现的问题，要求相关单位及时整改和完善，问题性质严重的，还需追究相应人员的责任，将审计结果与相关人员的职务任免挂钩。通过内部审计，公司内部控制的健全有效性和经营管理的规范化程度越来越高，各级管理人员自觉接受监督、自我约束的意识越来越强，内部审计在公司经营管理中发挥的作用越来越重要。

2010 年，公司将原设的审计部改为审计管理中心，进一步提高了内部审计部门的独立性和权威性，并引进和充实了内部审计人员。

#### **5. 企业文化**

公司始终坚持以经济效益为中心，以房地产为主业，立足市场、务实创新、规范经营、



追求卓越，形成有特色的产品和服务，全面实施品牌战略，实现公司可持续发展，为员工创造机会，为客户创造价值，为社会创造财富，实现股东利益的最大化。

公司发展过程中，坚持雷厉风行、令行禁止的作风和严明的组织纪律，公司上下形成了奋发向上、团结协作、乐于奉献、规范诚信、纪律严明等具有军队特色的企业文化，造就了公司内部高效、和谐、简单的工作氛围。这种企业文化使公司能够吸引一大批优秀的房地产专业人才和管理人才，使公司具有高效的执行力和强大的凝聚力。

公司倡导诚实守信、规范经营的价值观念，并通过一系列行为规范以及高管人员的身体力行和表率作用向所有员工传达，全面落实公司的价值观念。公司还制定了《员工奖惩制度》等制度，防止和惩罚违反公司政策和行为规范的行为，使公司的价值观念得到有效贯彻和持续保持。

## **6. 人力资源管理**

公司坚持“以人为本”的人才理念，充分认识到人力资源对企业发展的重要性，制定了一系列有利于企业可持续发展的人力资源政策。公司通过《招聘制度》、《员工晋档晋级管理制度》、《培训制度》、《绩效考核管理制度》等一系列人力资源管理制度明确了岗位的任职条件、人员的胜任能力及评价标准、培训措施等，形成了有效的绩效考核与激励机制，不断提高公司员工素质。公司目前已形成一个精简高效的员工团队，确保内部控制的有效实施，也为公司的长远发展打下了坚实的基础。

### **(二) 风险评估**

为保持公司快速、可持续的发展，实现年度经营目标和长期发展战略，公司结合自身实际情况和经济环境，全面系统持续地收集相关信息，及时进行风险评估，以准确识别公司面临的内部风险和外部风险，并采取相应的风险应对策略。

针对宏观经济和政策变化、市场波动等外部风险，公司有专门的政策研究部门开展对宏观经济和行业政策的研究，公司的投资管理、财务、品牌等职能部门也分别开展对土地、融资、销售等市场情况等方面的研究，形成各类研究月报、周报、专题报告等，以方便公司准确把握政策和市场动向，既防范风险，又把握机遇。

针对公司经营过程中内部管理可能出现的风险，公司通过日常管理和监督、内部审计、外部审计、各类统计报表和分析报告等方式形成了动态的风险评估机制，及时识别和充分评估各种内部风险。

在系统分析和合理评估的基础上，2010年公司面临的主要风险及所采取的对策措施为：

(1) 政策和市场风险。房地产业是国家调控政策较多、调控频率较密集的产业，2010年国家综合运用产业政策、信贷政策和税收政策等进行了多次调控，采取了包括限制购房数量、加大保障房建设力度、提高按揭购房首付款比例、暂停发放第三套房贷款、收缩流动性和加息、加大土地增值税清算力度等一系列措施。公司面临的外部风险增加，为有效降低政策风险对公司的影响，公司坚持密切关注宏观形势和市场变化，及时调整经营计划，灵活应对。具体而言，公司一是充实研究力量，加强对宏观政策和经济的研究，提高预见性；二是通过定期召开各地子公司负责人参加的经营形式分析会等形式，及时了解一线市场状况，统一思想 and 行动，2010年初，公司指出“世界经济不确定、国内经济不稳定、房地产政策不乐观”，并提出“密切关注形势，重点抓好前期，全力抢占市场，适度规模经营”的总体经营策略，年内政策出台后快速反应，提出了“工作不等待”、“抢销售”、“控投资”、“调结构”等有针对性的措施，在市场出现上涨时，提出全力抓紧签约、“落袋为安，稳定销售业绩”的策略；三是根据政策与市场变化及时调整项目开发计划和产品结构，确保公司产品符合市场需求。

(2) 优质土地资源获取难度加大和利润率下降的风险。随着房地产市场的不断发展和规范，行业集中度的逐渐提高及行业外大型企业大举介入房地产业，行业的竞争也日趋激烈，尤其表现为土地市场竞争的激烈，公司在核心区域获取优质房地产项目的难度越来越大。如何以合理的成本获取公司发展所必需的土地资源，不断提高公司项目储备的含金量和分布的合理性，是公司面临的一大挑战。此外，受通货膨胀等影响，建筑材料和人工成本也有所上升，在多方因素的影响下，房地产行业和公司的利润率从长期来看将呈下降趋势。为应对利润率下降的挑战，公司一是采用多渠道、多方式，积极灵活地寻求有成本优势、符合公司区域和产品定位的项目，在持续关注并积极参与公开招拍挂市场竞争的同时，也通过合作开发、收购兼并、一级开发、参与旧城改造等方式获取了大量优质项目资源；二是通过加快开发销售速度，加快周转，以提高公司的利润率；三是通过继续深化集团采购，加强招投标管理，

完善成本控制考核体系等方式，有效降低成本；四是通过无缺陷设计等途径，打造精品，提高产品溢价能力；五是继续实行适度规模经营，不断开拓新市场、增加新项目以扩大经营规模，实现规模经济效益；六是加强费用预算管理，保持公司优秀的费用控制能力。

(3) 业务快速发展带来的管理风险。近几年公司的业务发展较快，目前已经遍及全国三十多个大中型城市，下属子公司数量、开发项目不断增加。在多年的开发经验基础上，公司已形成了较成熟的经营模式和管理制度，培养了一批经验丰富的员工队伍。但公司经营规模持续扩大和业务范围的拓宽对自身的管理能力提出了更高的要求，需要在人力资源、风险控制、项目管理等方面及时跟上。为此，公司一是优化管理模式，控制区域公司数量，原则上由已进驻城市负责周边新进入城市的管理；二是加强制度建设，不断优化管理流程，全面提升精细化管理水平，如公司在投资、成本控制、财务管理、质量管理、品牌和销售管理、人力资源管理等各业务环节均制定了相应的制度体系，并持续进行修订和完善；三是加强信息化建设、改进管理方法，如逐步建立起财务、成本管理、销售、人事四大信息系统，在此基础上开发统一的信息化管理平台，提高业务的规范性和信息传递的及时性。

### **(三) 控制活动**

在积累多年房地产开发经验的基础上，公司在各主要业务环节和层面均制定了较成熟的制度体系，形成了行之有效的管理方法，公司综合运用不相容职务分离控制、授权审批控制、会计系统控制、财产保护控制、预算控制、运营分析控制和绩效考评控制等措施，对各种业务和事项实施有效控制。

#### **1、重大投资决策控制**

公司的《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》等明确了公司对外投资的决策权限，此外公司通过《重大投资决策制度》、《控股子公司重大投资决策制度》等明确了项目信息收集、可行性论证、立项决策程序等环节的要求，形成科学、有效、稳健的项目决策机制。

公司的对外投资活动主要为房地产项目投资，其投资决策程序如下：

(1) 各子公司的业务发展部门负责项目拓展，调查项目的规划条件等基本情况，提交项目拓展报告，由本公司总经理办公会筛选项目。

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

(3) 可行性研究报告经本公司总经理办公会审议和专家评议通过后，提交本公司董事会审议，董事会批准立项后授权本公司经营层具体执行。如超出董事会决策权限，由董事会提交本公司股东大会审议。本公司的公司章程规定，公司董事会有权批准在最近经审计总资产 50% 以内的房地产项目投资，超出该范围则需经过股东大会批准。此外，为提高经营灵活性，公司章程还规定，在董事会闭会期间，董事会授权董事长在遇有土地招投标等紧急情况时，根据经营计划和经营班子提议，对单项标的不超过公司最近经审计总资产 15% 的房地产项目投资事项进行决策，事后通报董事会并备案。

## 2、产品开发质量控制

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

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

在项目开发之前，公司组织当地的相关专家对特殊环境情况进行性调查和论证，并根据项目情况制定详细的施工计划、施工方案和预防应对措施。在施工过程中，与施工单位及工程监理单位密切合作，优化施工工艺和技术，并对临时出现的情况及时沟通，积极应对，制定切实可行的解决方案，确保施工工程质量和进度。在具体实施过程中，第一，公司运用现

代项目管理模式，制定完善的工程计划体系和资源保障系统，掌握施工管理的主动权，保证各项施工任务有序进行；第二，以合同管理为基础，系统全面地界定施工单位在质量、进度和用材等方面应承担的责任，明确奖惩措施，有效地实施对施工单位的监控管理；第三，建立健全质量监督系统和施工管理制度，包括施工管理例会制度、分项施工样板制度、工程检查验收制度、奖惩制度，严格执行公司制定的质检标准、验收标准和施工管理细则等，对施工质量和进度实施全过程监控；第四，建立施工单位的质量考核档案，通过定期、不定期的质量督查和考评，适时监控施工单位的施工管理、材料管理、安全文明施工和工程进度情况，消除工程隐患；第五，以施工组织设计和方案为重点，构建公司精品工程的技术基础。

### 3、采购与成本控制

公司聘请知名软件企业协助开发了成本管理信息系统，实现对项目运作全过程成本信息的记录和管理。公司根据“统一目标、分级管控、责任到岗”的原则，制定了《成本管理制度》，实行统一的成本科目、全过程目标成本控制和动态成本监控，各项目在总体规划设计完成之后要求上报目标成本，经审核通过之后，子（分）公司主要负责人需签定《目标成本利润责任书》，作为后期经营班子考核的重要依据。2010年公司还搭建了经验成本数据库，编制了《成本管理细则》，作为成本管理制度的有效补充。

此外，公司还从设计、工程管理、签证管理、采购等房地产项目开发所涉及的各方面出发，制订了与成本控制相关的配套制度、规范，包括《招投标管理规定》、《集团采购管理规定》、《设计阶段全过程成本控制指引手册》、《工程项目管理暂行规定》、《工程预结算管理规定》、《现场施工签证管理规定》、《工程款、结算款审批规定》等，形成较为完善的成本控制体系。

在采购方面，公司建立了规范的招投标制度。房地产项目建设过程中发生的外包及采购业务，原则上均须通过招标确定合作单位。公司建立了合格供应商数据库，定期对合格供应商进行考评，确保参加投标者符合公司的要求。在招投标过程中，公司成立由工程、成本控制、财务等跨部门开标小组，实行招议结合、坚持技术标合格的前提下低价中标的原则。此外，公司还建立集团采购制度，实行全国范围内统一品牌，统一价格，既提高产品质量、工作效率，又降低采购成本。公司所需的大宗部品材料基本都采用集团采购模式，2010年公

司还进一步扩大了集团采购的范围，提高了集团采购的比例。

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

#### **4、销售与收款控制**

公司已经制定了《签约管理规范》、《销售变更处理规范》、《销售人员管理制度》、《房地产销售过程控制程序》、《房款回笼控制程序》等，对房地产项目认购、折扣、签约、回款等业务进行规范。其中《房地产销售过程控制程序》、《房款回笼控制程序》将房地产销售和房款回笼的全过程进行了详尽的描述和控制，程序体系中设计了各级的复核、检查监督机制，完善对业务操作过程的管控。公司在销售管理过程中遵循了不相容职务相分离的原则，如销售的定价审核与具体销售业务办理岗位相分离；销售签约与销售收款相分离。

2010年公司实现了明源销售系统的全面应用，编制了《销售收款管理系统工作流程标准》，规范和统一了使用信息系统情况下的收款操作流程，并编制了《项目集中发售的信息化管理办法》，推广信息化开盘，在确保销售信息及时录入的同时，还可限制手工操作，防止销售过程中出现违规行为。

#### **5、财务与会计控制**

公司强调以财务管理为核心的经营管理，实行统一的财务管理和会计核算制度。目前已制定完整的财务及核算制度体系，涵盖会计基础工作规范、财务预算管理、资金管理、费用管理、资产管理、税务管理、财务信息系统管理、会计核算、财务报告等方面。已经制定的制度和规范包括《财务管理制度》、《会计核算制度》、《房地产开发企业会计核算办法》、《资金管理及审批权限规定》、《固定资产管理办法》、《留存物业管理办法》、《费用管理规定》、《存货管理规定》、《应收账款管理办法》、《资金预算办法》、《盈利预算办法》、《费用预算办法》、《会计档案管理制度》、《会计工作交接管理规定》、《子公司财务管理办法》等。2010年公司还进一步梳理和完善了“制度、规定和指引”三层财务制度体系，全面覆盖财务各类具体业务。为更好的实现集中管控，公司于2010年上线新的统一核算系统，以保证核算标准、统计口径和信息来源“三统一”，实现公司内部资金、资产、费用、经营绩效的实时监控和全面精细化

管理。

在资金管理方面，公司实行严格的付款审批程序，严格限制对外借款，各类款项支付均需履行相应的签字审批程序，重大款项的支付还需报董事会审批；公司严格控制银行账户的开立和撤销，各公司银行账户的开立和撤销需董事长批准；公司总部严格控制外部融资权限，各子公司外部融资均需报公司总部同意；公司还通过资金日报表、资金周报、资金月报等途径及时掌握和监控总部和下属公司的资金动态。

在财务预算方面，公司实行严格的资金、费用、固定资产购置等预算制度，严控预算外支出，各项预算均需有详实的编制依据，年度资金、费用、固定资产购置等预算及上年度预算执行情况均需董事会通过，预算执行结果与业绩考核等挂钩。

在资产管理方面，公司总部财务管理中心下设资产管理部，子企业设资产管理部或资产管理岗，借助信息系统对存货、固定资产等进行管理。公司定期对各项实物资产进行盘点，确保账实相符、各项资产得到有效利用。

在会计核算及财务报告方面，公司使用统一的核算系统、设置统一的会计科目进行核算，在统一会计核算制度和核算办法的基础上，通过下发各项具体业务核算指引，提高账务处理准确性和规范性，确保会计信息质量。公司建立了较完整的财务报告体系，每月编制财务报表（含主附表）、财务分析报告，每季度按照信息披露的要求对外披露财务报告。各项财务报告均安排有相应人员进行复核，公司对财务报告和财务信息的对外提供也做出了严格的限制。

## **6、对子公司的管理控制**

公司总部与子公在管理权限分工上，重大事项公司总部坚决管住，具体经营充分授权，既能保证管控力度，保持公司经营管理的统一性，集中调动公司资源优势，又有利于根据市场快速反应，提高经营灵活性。具体而言，公司总部负责项目投资决策、子公司高管人员配备、财务管理、品牌及质量等四个方面，各子公司负责项目的具体运作经营。总部和子公司分别在规定权限内按照各自的制度规定进行相关决策。

(1) 项目投资的最终决策权由公司总部行使。各子公司负责项目的前期可行性调研、项目立项申请、执行公司的投资决策、签订合同并组织开发销售等具体运营业务。项目经过子公司和总部两级法人决策，能够有效控制投资风险。

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

(3) 实行统一的财务管理制度。各级公司的资金由公司总部统一调度和统筹安排使用；执行统一的会计政策，各级公司按照统一方法进行会计核算和编制财务会计报告；各级公司的融资、担保等重大财务事项统一由公司总部决策审批。公司对子企业财务负责人实行委派制，并进行定期轮换，确保子企业财务负责人的独立性，有效防范风险。

(4) 实施统一品牌与质量管理规范。公司制定了《品牌管理手册》、《品牌管理委员会章程》、《品牌稽核管理制度》、《住宅管理质量手册》、《工程管理细则》等一系列制度及规范文件，并在公司及各子公司范围内统一施行。公司组织的所有活动、广告、宣传资料均要求突出公司名称、LOGO 和品牌主张，公司所开发的项目均要求按照 ISO9001 质量管理体系进行质量控制，并定期和不定期开展品牌调研稽核。2010 年，公司完成对《品牌管理手册》、《品牌稽核管理制度》等的修订；完成以“亲情和院”为特色的保利住宅物业服务品牌的系统搭建，实现品牌整合、统一服务标准、优化管理模式；委托零点研究集团对公司品牌及消费满意度进行第三方调研，作为进一步提高客户关系质量的依据。

在分工明确的基础上，公司总部通过经营与财务信息监测、巡检、专业检查、内部审计、等手段，监督各级公司有效履行职责。

## **7、关联交易的控制**

公司根据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》等的规定，在《公司章程》和股东大会、董事会议事规则中，明确规定了股东大会和董事会对关联交易的审批权限。重大关联交易在经独立董事认可后，方可提交董事会审议。披露关联交易时，同时披露独立董事的意见。股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东实行回避，股东大会决议的公告充分披露非关联股东的表决情况。公司关联交易定价按照公平市场价格，充分保护各方投资者的利益。



## 8、对外担保的控制

按照证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定，公司制定了《担保管理规定》，明确规定担保业务审批、批准、执行等环节的控制要求，对担保业务进行控制。原则上公司除因住宅销售业务对部分业主提供按揭担保外，不对外（非关联方）提供担保；特定担保事项则在提交股东大会审议通过后，方予以实施。对外提供的担保在必要时要求被担保方提供反担保，以规避由担保可能给集团形成的损失。公司现有的担保均严格遵循了上述有关规定。公司根据商品房销售有关规定，对购房人提供按揭贷款担保，担保期限一般为银行按揭放款日至办理产权证日，如果担保期间购房者未履行偿债义务，公司有权收回已售出房屋，因而不会给公司造成实际的损失。

## 9、募集资金使用的控制

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

## 10、信息披露的控制

为规范公司及相关信息披露工作，强化信息披露事务和投资者关系管理，确保信息披露的及时、公平，根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所上市规则》、《公司章程》等的有关规定，公司制定了《信息披露管理制度》、《年报工作规程》等内部控制制度，明确了内外部信息沟通和披露的工作流程及各岗位的职责权限。2010年公司还制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《内幕信息及知情人管理制度》和《外部信息使用人管理制度》，以

确保信息披露的质量，加强信息保密管理。

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

公司建立了严格的内部信息保密制度，信息的披露需经过公司内部严格的分析判断及审批流程。2010 年经自查，公司相关人员和部门严格遵守信息披露等有关法律、法规，能够做好内幕信息保密管理工作，未出现内幕信息泄露等违规行为。2010 年公司还因规范的公司治理和信息披露而获上海证券交易所颁发的“信息披露提名奖”。

#### **(四) 信息与沟通**

公司建立了一系列针内部和对外的信息交流与沟通制度，明确相关信息的收集、处理和传递程序，确保信息及时沟通，促进内部控制有效运行。

在内部信息与沟通方面，公司制定了《重大信息内部报告制度》、《公司档案文件管理规定》、《保密工作管理的规定》、《公司公文处理办法》等信息与沟通制度，并按照 ISO 质量标准体系建立的文件控制程序，对公司有关文件的编制、审批、下发、传阅等进行了详细规范，在各项具体业务管理制度中也对各类文件、信息的管理和传递做出了明确的规定，并积极创造条件保证信息与沟通渠道畅通，使公司能够及时、准确地收集与内部控制相关的信息，使公司各层级、各单位、各岗位的员工都能方便查阅和获得与其工作相关的文件和制度，获取相关工作信息，并用于指导工作，使公司的价值观念、经营理念、企业文化等能够得到有效贯彻落实。公司通过建立定期和不定期的经营与财务信息报表、报告制度，使相关工作岗位员工和领导能及时了解公司各方面信息，保证公司正常有效运作；公司一贯重视信息化建设工作，注重通过信息化规范管理、提高工作效率，对信息系统的开发建设进行了统一的规划，成立了专门的部门负责公司信息化实施和管理，建立起了办公自动化、财务、成本管理、销售、人事等信息系统；为确保公司董事的获取相关信息，提高决策水平，公司形成了经营层向董事会的重大事项月度报告制度，汇报内容涉及宏观经济及房地产行业政策变化、重大投资项目开发进度、重点项目跟踪情况、公司财务及现金流动态、上市公司最新监管规定、重

大突发事件、媒体监控情况等方面，此外公司每年度还定期组织独立董事深入项目一线，现场勘查项目投资建设进度、工程质量、区域市场情况等；公司创办了《保利地产》内部刊物，以加强员工间的交流，促进企业文化建设；公司监事会、党委纪检、内部审计部门还建立了举报机制，接收对有关公司和个人违法违规行为的投诉和举报，等等。

在对外信息与沟通方面，公司除较好完成法定信息披露外，还针对对公司产生重大影响或投资者关注的重要信息开展积极的主动信息披露，主要包括月度销售数据、获取房地产项目情况、澄清公告及重大事项的进展公告等，并通过设立投资者来访栏目、公开联系方式、等、召开推介会等形式与投资者进行广泛交流，为投资者更为及时、全面地了解公司经营近况和可持续发展潜力、开展投资决策提供了有力帮助。公司客服、营销部门按照《顾客沟通与服务控制程序》的要求，通过展销会、媒介、问询、调查、信函、电话等手段及方式就产品的相关信息(楼宇质量、施工进度、价格、售后服务等，包括合同/协议的处理及修改、顾客反馈意见)与顾客进行沟通，对顾客的抱怨、投诉予以记录并及时处理、答复，形成与顾客的良好互动。

#### **(五) 监督控制**

公司对内部控制的实施形成了多层次的监督机制，监事会、审计委员会、内部审计部门在内控控制设计和运行中发挥着相应的监督功能。公司制定了《监事会议事规则》、《董事会审计委员会工作细则》、《内部审计制度》等一系列制度，明确了各监督机构在内部监督中的职责权限，规定了内部监督的工作程序、方法和要求。

公司监事会负责监督公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责情况等，公司设置专职的监事会主席，监事会主席除了负责监事会的日常工作外，还全程参与了公司的董事会、经理办公会和月度办公会，及时全面地掌握公司的经营状况，实时对董事会和经理层进行监督。

公司审计委员会负责审查企业内部控制，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况。公司审计委员会定期听取公司经营层关于内部控制建设的汇报，对公司的内部控制建设提出要求和建设；对公司内部审计工作进行管理和指导，要求公司内部审计部门提交年度内部审计工作计划和审计工作总结；对外部审计机构的审计工作进行监督，要求外部审计机构在年度审计前、审计中、审计后分别就审计计划、审计进展情况和审计中发现的问题、审

计总结等进行汇报，并有权提议聘请或更换外部审计机构。

公司内部审计部门负责各项审计检查工作的开展，组织全公司内控体系建设及执行情况的自评工作，制定内部控制缺陷认定标准，对监督过程中发现的内部控制缺陷，及时跟踪整改。针对重点业务领域，公司还进行风险检查、执行第一负责人离任审计、重要投诉专项调查，并将重要风险向管理层汇报，督促改进和完善。

## **二、公司关于内部控制的整体自我评价**

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

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

保利房地产（集团）股份有限公司董事会

2011 年 2 月 25 日

# 让和谐之美炫丽绽放

保利地产 2010 年度社会责任报告

# 目 录

序言: .....	1
<b>一、千亿航母，续写成长传奇，稳固和谐基石 .....</b>	<b>1</b>
1、平稳快速成长，经济成果斐然 .....	1
2、共享高速成长，股东回报丰厚 .....	2
<b>二、助力亚运，改善城市面貌，彰显和谐风采 .....</b>	<b>3</b>
1、落实三旧改造，提升城市风采 .....	3
2、配备物业资源，提供基础服务 .....	4
3、和乐中国，献礼亚运 .....	4
<b>三、和基金，传承华夏文明，践行社会公益 .....</b>	<b>4</b>
1、“和基金”开创公益平台 .....	5
2、珍爱大自然，护源你我他 .....	5
3、共克自然灾害，同建美好家园 .....	6
<b>四、自然和美，倡导绿色人居，缔造节能精品 .....</b>	<b>6</b>
1、明确绿色战略纲领，构建节能技术体系 .....	6
2、聚焦绿色建筑研究实践，倾力打造节能标杆 .....	7
<b>五、亲情和院，传播世间温情，构建和谐社区 .....</b>	<b>8</b>
1、浓浓中国情，丝丝合院中 .....	8
2、社区故事，真情相传 .....	9
<b>六、和你成长，关爱员工发展，实现商业共赢 .....</b>	<b>10</b>
1、构建企业人才全方位培养体系 .....	10
2、改善员工福利，加强廉政建设 .....	11
3、完善供应链共赢战略联盟 .....	12
<b>七、践行央企社会责任，任重而道远 .....</b>	<b>12</b>

---

## 序言：

1992-2010，从“和谐生活，自然舒适”到“和者筑善”，和谐之美贯穿于保利地产十八年的成长历程。如今“和者筑善”早已深耕于公司品牌理念，融汇于公司与自然、社会、员工和其他利益相关者的方方面面，成为公司担负企业公民社会使命、履行央企社会责任的完整诠释。

2008年，保利地产首份社会责任报告提出“回报社会、传承文化、服务生活”的企业责任观，从经济贡献、社会公益和环境责任三个方面构建了公司社会责任发展的战略框架。2009年，保利地产首次将“和者筑善”引入公司社会价值观，与和谐理念一脉相承，指引保利地产筑善大江南北。两年间，保利地产始终以创造经济效益，维护和谐社会为根基；以提升企业价值，与利益相关者共同成长为己任；以弘扬人文关怀，积极回报社会为使命；以倡导绿色节能，筑造和谐人居为目标，有效落实各项社会责任。

2010年，保利地产顺应政策调控精神，果断把握行业发展机遇，各项经营指标均创历史新高，实现每股社会贡献值3.53元，为社会经济进步添砖加瓦；2010年，保利地产助力广州亚运会，以万分热忱和实际行动弘扬亚运精神，传播民族风采，共迎神州盛世庆典；2010年，保利地产将“和者筑善”的品牌理念与企业社会责任紧密融合，将社会责任提升至公司战略层面，承载于“和基金”、“和乐中国”、“自然和美”、“亲情和院”、“和你成长”等系列主题之中，完善社会公益服务体系，促进中华优秀传统文化传播，构筑绿色生态和节能环保人居，提供最具人情味的亲情社区服务，关爱员工成长，打造共赢战略联盟，以执着的奉献精神感召神州大地，让和谐之美绚丽绽放。

### 一、千亿航母，续写成长传奇，稳固和谐基石

作为一家资产规模过千亿的房地产上市企业，保利地产仍始终将自身定位为成长型公司，强调保持经营业绩平稳快速增长、向股东提供可观稳健的回报、诚信经营、依法纳税作为企业担负公民义务、履行社会责任的重中之重，致力于为创建可持续发展和谐社会贡献更大的力量。

#### 1、平稳快速成长，经济成果斐然

保利地产秉承“务实、创新、规范、卓越”的经营理念，坚持以发展为主题，以经济效益为中心，果断把握市场机遇，各项经营指标均创历史新高，实现

---

了公司持续平稳快速发展。

2010年保利地产实现销售签约金额661.68亿元，同比增长52.53%；实现销售签约面积688.39万平方米，同比增长30.7%。2010年末公司总资产突破1523亿元，净资产突破297亿元，分别同比上涨69.57%和18.42%；当年实现营业收入359亿元，净利润49亿元，同比增幅高达56.15%和39.80%。2010年保利地产完成工程竣工面积达458万平方米，实现直接投资746亿元。在这一系列高速增长数据的背后，是每一位保利人的心血与汗水，是共同打造和谐社会的信心与决心，是保利地产践行社会责任的庄严承诺。

诚信经营，依法纳税，始终是公司经营的基本守则，也是和谐共赢、回报社会的起始点。2010年保利地产实现纳税总额67亿元，同比增长45.02%，最近三年累计上缴国家税收142亿元。凭借对国家和地方财税收入的突出贡献，公司位列广东省国税局、省税局联合发布的“2009年度广东纳税百强企业排行榜”第57名、国有房地产企业年度纳税额第1名。

## **2、共享高速成长，股东回报丰厚**

2010年，保利地产销售及经营业绩再创历史新高，续写上市以来的高成长传奇，每股收益达1.08元，同比增长33.33%，以实际行动回馈投资者长久以来的支持与关爱。截止2010年末，公司总市值达581亿元，较上市初市值增长6.6倍；公司净利润较上年度增长39.80%，净资产收益率达18.02%，整体盈利能力显著提升。保利地产与股东共享高速成长的同时，也为股东提供了丰厚的回报。2006-2009年，公司已累计实现利润分配15.14亿元。2010年公司提出每10股派2.13元的高额现金分红方案，预计现金分红金额将高达9.75亿元，同比增长177%，努力回报股东。

2010年，公司品牌声誉和市场影响力持续攀升，品牌价值达136.89亿元，同比增长，跻身“2010中国房地产行业领导公司品牌”。公司综合竞争力的全面提升得到资本市场的高度认可，年内公司荣获中国证券报“上市公司金牛奖”、证券时报“2009年度中国上市公司价值百强”、21世纪报系“中国主办上市公司最佳董事会”等殊荣。

与此同时，公司高度重视保障股东的知情权，将广大股东的关注与监督视为共同成长不可或缺的核心要素，视为促进公司持续发展和改进的源动力，强调



---

公司信息披露工作的主动性和规范性。公司已针对月度销售数据和新项目获取情况等重大经营事项建立及时高效的自主信息披露体系。2010年12月，公司荣获上海证券交易所“2010年度上市公司信息披露提名奖”。

## 二、助力亚运，改善城市面貌，彰显和谐风采

2010年11月，第16届亚运会拉开帷幕，亚洲目光齐聚中国广州，这座璀璨的文明古城，这座地处中国改革开放前沿的先锋代表。作为展现华夏文明、彰显民族风采的运动盛会和宏篇庆典，保利地产因发源于此而倍感自豪，因助力亚运而深感荣幸。公司以一名亚运志愿者的热忱，发扬“激情盛会，和谐亚洲”的广州亚运理念，在城市面貌提升、亚运基础支持服务、亚运火炬传递、民族风采传播等多个方面全力配合，为彰显神州大地的和谐文明，为把广州亚运会举办成历史上最好的一届亚运会倾注自己的一份力量。

### 1、落实三旧改造，提升城市风采

广州市城中村拆迁改造作为迎办亚运、提升城市面貌的重点工作之一，受到政府和社会民众的高度关注。由保利地产主导的广州琶洲村整村改造工程，毗邻珠江沿线，近邻亚运会开幕式主会场“海心沙”和多条亚运会馆主干线，错综复杂的城中村旧貌将直接影响到各国运动员和海外来宾对广州城市面貌的综合评价。从城市大局出发，政府要求琶洲村的动迁工作要在亚运会前基本完成，其中江边绿化及道路建设必须在2010年9月30日前完工。

作为由企业实施拆迁的城中村，广州琶洲村整村改造工程规划占地75.8万平方米，涉及居民户，是广州市现有城中村改造中规模最大的一例。保利地产以亚运为己任，克服时间紧任务重、村民思想难以统一等重重困难，迅速抽调精英组建形象整齐划一的百人动迁队伍，建立多渠道沟通平台，与村民直接对话；制定贴心的拆迁政策，高度保障村民利益；启动全方位宣传攻略，切实转变村民对旧改工作的模糊认识。同时公司积极把握时机，创新模式，大力协调政府各职能部门参与配合，坚持“感动式”动迁、“人文”动迁、“文化”动迁，展现保利地产“和者筑善”的企业理念，形成了“政府主导，市场运作，村民自愿，多方共赢”的琶洲模式。

截至2010年9月30日，广州琶洲村拆迁改造签约率约98%，实际完成拆迁面积突破90%，并提前完成1200米的沿江绿化带铺设，充分体现出保利地产强

---

烈的社会责任感和助力亚运的坚定决心，获得社会各界的一致好评。喜迎亚运的琶洲村，早已旧貌换新颜，为广州亚运会的成功举办增添了一道亮丽的风景线。

## **2、配备物业资源，提供基础服务**

作为全亚洲最高规格的运动盛会，广州亚运会齐聚各方的人力物力资源，公司保利中心、中环广场等商业物业亦有幸贡献其中。在接到政府的相关调用通知后，保利地产高度重视，精心组织，全力配合，调动一切资源为亚运提供力所能及的基础支持服务。

据初步统计，亚运期间，公司属下物业保利中心的顶层天台位置架设摄像平台、防雨帐篷、灯光照明、防雷避雷保护装置，并提供 24 小时安保；公司属下物业保利中心一楼大堂、保利 108 公馆管理处作为亚运会开（闭）幕式的集结点及休息点；公司属下物业招商银行大厦停车场负三层部分用于存放安保工作设施；公司属下物业中环广场免费提供 900 个亚运专用车位等。正是这一项项微小细节的倾力奉献和精心筹备，凝聚成广州亚运的宏伟盛会。

## **3、和乐中国，献礼亚运**

“少年智则国智，少年富则国富，少年强则国强。”保利地产通过“和乐中国”这一艺术平台，关怀青少年发展，弘扬中华文明精髓，致力于为青少年的艺术成长提供更加广阔的发展空间。继成功举办首届和乐中国“相约朗朗和乐大使选拔赛”后，公司紧密结合亚运盛世，将中国传统舞蹈魅力与现代体育精神完美融合，于 2010 年 8 月 16 日在全国 21 个城市同步启动第二届和乐中国“相约杨丽萍和乐大使选拔赛”，展示民族文化的浑厚底蕴，彰显中华文明的博大精深，向广州第 16 届亚运会献礼。

来自北京、上海、广州等全国 106 个保利社区的业主及业主推荐选手踊跃报名参赛。11 月 6 日，从全国 21 个赛区中脱颖而出的选手齐聚广州保利世界贸易中心，与民族舞蹈大师杨丽萍零距离接触，以“舞”会友。保利地产以纯公益的形态铸造中国青少年艺术梦想的舞台，旨在推动传统民族文化的伟大复兴，将和谐文明传达给中国社会的千家万户。

## **三、和基金，传承华夏文明，践行社会公益**

面对自然灾害、面对贫困救济、面对环境危机，保利地产始终义不容辞，坚定履行央企的责任与使命。而在一次次悉心援助的同时，保利地产也一直努力

---

探寻建立更为高效、更具执行力的社会公益服务体系，致力于把握核心要素为社会提供主动化、常态化、多元化的公益回报。

### 1、“和基金”开创公益平台

2010年，广东省保利地产和谐文化基金会（简称“和基金”）应运而生。作为承载公益理想与关爱的全新平台，和基金是由保利地产主导运作的非公募机制基金组织，以倡导和实践根植中国传统文化的公益事业为使命，致力于华夏文明的传承与维护，关注青少年文化艺术素质的培育提升。和基金以一种紧跟时代脉搏的崭新形式嫁接起企业经济成果与社会公益事业的桥梁，为企业公益投入开辟了系统高效、专业运作的创新渠道。

和基金借鉴现代企业的优秀管理模式，下设理事会和监事，配备完善的治理结构和内部控制体系，并具有独立运作的公益项目立项审批、投入和跟踪回访机制，有效保障各项公益主题持续良好落实。和基金关注华夏文明、文化教育、环境保护、公益慈善等多个方面，将主要用于推动中华文化宣传活动，提升民族文化认同感和使命感；改善贫困地区基础教育，参与建设偏远地区希望小学，资助优秀贫困学生，设立高校奖学金，扶持传统文化教育发展，资助相关高校历史、考古、文博类学科；将通过企业、社区身体力行地组织实施如垃圾分类、节水节电等环保活动，倡导和谐生态的人居环境；将针对突发性自然灾害、社会问题等，投身于对受难地区及群众的支援救助。

### 2、珍爱大自然，护源你我他

2010年8月，保利地产和基金首个以珍爱大自然的为主题的“护源系列公益活动”正式拉开帷幕，下属各地区公司积极行动，结合当地城市风貌和环境特点纷纷展开别具特色的护源主题互动，使当地居民感同身受，将自然环保理念深入人心。

2010年8月15日，保利地产和基金“护源城市生态—保利麓谷林语低碳人居建设”活动在长沙成功举办。公司联合潇湘晨报组织60余批小报童和家长们齐聚保利麓谷林语项目现场（该项目为长沙市第一个经国家建设部批准的绿色建筑试点示范项目），切身体验绿色建筑这种新兴建筑形态为人类生活和居住环境带来的进步，近距离感受各项节能技术的神奇魅力。作为一次针对少年儿童的公益活动，在社区莺鸣草绿与家庭其乐融融中，保利地产通过一系列生动的现场

---

讲解、以环保为主题的抢答竞赛以及邀请“虹猫蓝兔”的主创画师，带领 60 多位小报童创作了三幅关于环保主题的创意涂鸦作品等活动，在普及环保常识的同时，也更加坚定了少年儿童保护环境、爱护自然的决心。

2010 年 8 月 28 日至 29 日，保利地产和基金护源系列活动之“守护这片海”海洋资源保护公益签名倡议活动在大连和平广场和西安路举行。活动通过“只要您签上名字，保利地产将代表您为保护海洋捐上一元钱”的方式，与市民进行公益互动，宣传零污染海域理念，倡导大家作出“用心保护大海，从点滴做起”的环保承诺。尽管活动当天阴雨绵绵，但丝毫没有影响大连市民保护海洋环境的热情和决心，据初步统计，活动共收集公众志愿签名 21437 个。2010 年 9 月 10 日，保利地产已将签字捐款活动筹集资金以及公司捐赠的海滩清污防护用品等捐赠至大连市环境保护协会。

### **3、共克自然灾害，同建美好家园**

2010 年，保利地产积极投身抢险赈灾、扶贫济困、残疾人事业和文化体育事业之中，公司全年累计对外捐赠金额突破 190 万元。青海玉树地震发生后，公司员工立即行动起来，自发组织捐款，短短两天的时间里，共有超过 6000 名员工向玉树灾区捐款 56 万余元，为灾区人民重建家园贡献出一份爱心。

### **四、自然和美，倡导绿色人居，缔造节能精品**

十八年间，保利地产遵循大自然的指引，融合现代人居需求，筑造建筑均深深铭刻上“自然和美”的印记。“自然和美”让和谐之美随自然舒适的现代建筑而倍感升华，伴随低碳节能时代的来临，又被赋予绿色生态和节能环保的全新理念，推动保利地产绿色节能建筑研究实践不断进步。

#### **1、明确绿色战略纲领，构建节能技术体系**

保利地产已进入全国 30 余个城市，建筑所属气候区域涉及严寒地区、寒冷地区、夏热冬冷地区、夏热冬暖地区，建筑形态包括精品住宅、商务办公楼、体验式购物中心、国际级会展中心、超五星级酒店等，已成为中国房地产市场中产品涵盖面最广的代表之一。在项目开发过程，公司始终自觉运用绿色建筑理念，为客户提供舒适、健康、环保的绿色生活环境，并已成功塑造了长沙保利麓谷林语、北京西山林语、广州保利国际广场等绿色节能示范代表工程。

2010 年，保利地产大力推进绿色节能建筑研究，在已建成项目节能减排经验总结的基础上，结合公司绿色建筑近期规划和长期愿景，完成《保利地产节能减排建筑设计指引》（简称“《指引》”）编著，围绕节地、节能、节水、节材和环

---

境保护五个关键点，将项目用地规划、建筑设计、材料设备采购、工程施工、物业管理、酒店运营等各个环节与节能减排紧密相连。首次明确了公司发展绿色节能建筑的长远战略目标：坚持建筑设计创新、科学技术创新和项目管理创新，创建适应气候的低耗能低排放建筑，营造健康、自然、舒适的宜居环境；利用高效先进的物业管理方式来引导低碳、绿色生活模式，努力实现人、建筑 and 环境的和谐共生；加强技术研发，加强交流与合作，形成企业“绿色”核心竞争力，实现企业和社会的可持续发展。

2010年保利地产重点加强对各下属子公司绿色节能技术的指导、推广和应用，从节地与室外环境、节能与能源利用、节水与水资源利用、节材与材料资源利用、室内环境质量、运营管理六个环节分别甄选出30项推广技术和16项试点技术，初步构建重点节能技术推广体系，并配备明确的应用要求、技术总结和后评估机制。下属各区域公司因地制宜，积极应用绿色建筑技术，实现节能技术创新，通过有效控制降低建筑的碳排放水平，驰骋于持续健康发展的绿色康庄大道。

## **2、聚焦绿色建筑研究实践，倾力打造节能标杆**

2010年初，保利地产选定广州科学城总部基地园区作为公司节能减排建筑的实验项目，积极推进其创新绿色节能规划，其中总部办公大楼A座将按国家绿色建筑三星级标准进行开发建设，也将积极参与到新加坡绿色建筑评价体系之中，打造保利地产绿色建筑的标杆典范。

公司将本着因地制宜、高效务实的建筑原则，以国家绿色三星、公共建筑节能60%为目标完成A座大楼的设计与建造。项目将在选用绿色建筑材料、进行绿色建筑规划和绿色施工的基础上，采用以下优选和亮点绿色节能技术：人工湿地，优化室外生态环境，实现雨水回用；雾森系统，改善空气质量，达到景观、保湿、防尘、降温、造景等多重效果；电动可调节外遮阳，提升围护结构遮阳隔热，有效落实节能降耗；太阳能光伏发电系统，实现太阳能建筑一体化；地下车库自然采光优化，代替地下室人工照明；建筑能耗监测系统，安装能耗计量装置，实现建筑能耗的在线监测和动态分析；资源管理激励机制，通过分户分区按能耗区别收费，激励使用者实现绿色运营。公司在关注绿色技术所带来显著环境效应的同时，也高度重视各项绿色技术投入与运营的经济成本平衡，将以此为标的对绿色技术的成本增值情况进行全面采集与分析。

总部基地办公园区项目作为保利地产积极实践节能减排战略中的重要绿色

---

规划，作为公司第一个绿色三星标准和多项节能技术的研发载体，早已突破了一个绿色示范园区，一幢绿色标杆建筑，而成为公司检验、提炼、推广节能技术的重要发源地，成为照亮保利地产绿色建筑之路的璀璨明珠。

## **五、亲情和院，传播世间温情，构建和谐社区**

保利地产认为，建筑的意义不仅限于为人们提供一个居所，而更多承载着人们对于家庭、邻里和社会的真挚情感。建筑因人而温暖，唯有和美建筑与温情服务的完美契合，才能迸发出人居社区的和谐之光。保利地产以打造中国最具人情味的物业服务品牌的决心，努力追寻建筑背后的人居情感，超越标准，超越专业，致力于实现“亲情合院”式的温情社区综合服务。

### **1、浓浓中国情，丝丝合院中**

2010年3月28日，保利地产物业服务品牌“亲情和院”在公司全国106个社区同时启动。“亲情和院”充分继承了中华民族优秀的传统理念，尊崇孝敬父母，关爱子女，家庭和美的家庭观念；倡导亲仁善邻的道德态度，创造良好的居住环境和生活心态，营造和暖如家的和谐社区氛围。保利地产奉行和谐企业价值观，始终以营造和谐社区，铸造和谐社会为目标。通过行业观念的革新，管理理念及服务举措的领先，构建和谐社会中的良好人际交往关系，提倡与人为善，祛除冷漠和对立、形成互信友爱，美善真挚的邻里关系，将亲如一家的情感氛围传递到每家每户，共同构建社会和谐。

“亲情和院”倡导让亲情回归生活，除了“24小时服务热线”、“24小时安全巡检”、“家居用电免费安全检测”、“温馨气象提醒”、“便民服务套餐”、“四点半学校”等细致入微的亲情服务外，年内公司倾力推出倡导关爱家人的“我爱我家”，倡导邻里和睦的“家有好邻”，倡导社区和谐的“情满和院”等系列主题，开展了“亲情和院庆团圆”、“给爸爸的一封信”、“漂亮妈妈”、“植树种情”等全国范围的亲情活动，不但受到保利业主的热烈追捧，也促进了社会公众对亲情话题的广泛关注，唤起人们对亲情的加倍珍重。

“亲情和院”以客户需求为导向，关注客户体验，使社区物业服务贯穿整个房地产开发产业链条，从产品的规划设计、建设施工、销售到验收交付、维护使用的各个环节，实现全流程的服务提升和管理再造。突出人性环保、安全便捷、和谐舒适的客户需求，持续完善和优化，不断超越客户的期望。

---

## 2、社区故事，真情相传

2010年，“亲情和院”引领家庭和美、邻里和睦、社区和谐的真情理念走出保利地产，走入保利社区的千家万户，谱写幸福故事，诉说和美真情。

### 武汉保利花园—我爱我家之“漂亮妈妈”母亲节主题活动

5月9日，武汉保利花园醉心湖广场，数百名母亲业主欢聚一堂，在红色康乃馨的簇拥中共同欣赏这场以“漂亮妈妈之爱妈宣言”为主题的文艺汇演，演员均为年龄不超过8岁的儿童，他们将动人的歌喉和美丽的舞姿献给自己最美的母亲，并在“爱妈宣传”签字台上写下对伟大母亲的美好祝愿。

### 广州保利花园—“全民健身”羽毛球大赛

7月24日至25日，“全民健身”羽毛球大赛，在齐聚羽毛球场的上百名业主中，有的是一家大小全出动，为参赛家庭成员加油助威；有的是夫妻档，妻子在场外默默地守候；有的则是父子兵，并肩作战。友谊第一，比赛第二，比赛过后大家都会以击掌或者握手的形式表示友好祝愿，有效业主间的沟通交流，提升了社区家庭的运动健康意识。

### “共庆团圆，万家灯和”中秋节主题活动

9月22日晚8点30分，伴随活动主会场广州保利香槟花园点亮会场中央高达3.8米的巨型“和”灯装置，全国22个城市同时启动亮灯仪式，万家灯“和”中秋盛宴拉开帷幕。保利地产将“亲情”小灯笼派送给每一位现场业主，并与主流媒体合作，在北京、上海、广州、成都、重庆、沈阳、长沙和武汉八个城市实现视频联动，全程直播这八个城市的中秋庆典活动，让全国保利业主都感受到“亲情和院”的关怀，增进彼此交流，营造全国社区如一家的温暖氛围。

### 武汉保利心语花园—“让爱的阳光撒满和院”重阳节主题活动

10月16日，在这象征孝道思亲、尊老敬老和慎终追远的节日里，武汉保利心语花园迎来了“保利心语重阳节”猜谜活动。看到老人们像孩子般地迷恋、凝神静思和窃窃私语，看到邻里们慷慨相助、出谋划策、集众人之所长，深切感受到亲情和院的品牌真谛。保利物业还专门为孤寡老人、空巢老人安排义务保洁、义务检测家电安全等亲情服务。

### 长春保利物业—“让孩子在快乐中成长”亲子主题互动

11月13日，长春保利物业举办了“让孩子在快乐中成长”心理咨询互动。

---

活动特别邀请到省派驻汶川灾区心理咨询专家张振环教授，讲解婴幼儿早期心理生理教育、孩子不爱学习的原因、积极引导孩子的方法及影响力等热点问题，现场数十名业主与张教授围坐热议。业主不禁感言，和谐来源于生活，更来源于健康的心理。

## 六、和你成长，关爱员工发展，实现商业共赢

保利地产深知，每一名员工都是企业发展的基石，每一位合作伙伴都是企业进步的良师益友。“和你成长”秉承“成长比成功更重要”的核心理念，致力于为企业员工提供成长技能、成长路径和成长关怀，致力于同合作伙伴建立长期稳定、互惠互利的共赢模式，期待彼此共同成长，共创辉煌。

### 1、构建企业人才全方位培养体系

保利地始终将人才战略作为公司最重要、最核心的竞争力之一，高度重视雇主品牌建设，注重从在校期间学业、入职前实习培训、入职后专业培训等全过程的人才培养。2010年，保利地产启动“和你成长”人力资源培育计划，主要涵盖实习计划、校园招聘、荣誉评选和培训计划四大板块，并逐一配备“成长基地”、“和你成长”、“成长之星”、“烽火相传”四项主题系列活动，将企业关怀融汇于员工成长的各个阶段。

“成长基地”作为公司在高校开展品牌传播和人才储备的主要平台，主要通过指定高校院系设立成长奖学金、为目标专业学生提供实习机会和举办与公司业务需求匹配的专业竞赛等多种模式，为在校学子提供奖学争优、技能实践和了解保利地产的系统平台。2010年，公司已与北京大学新闻传播学院、中国人民大学公共管理学院、华南理工大学建筑学院和土木工程学院等多所知名院校组建“成长基地”，设立32个保利地产成长奖学金名额，奖学金额突破11万元。

“和你成长”校园招聘致力于选聘适合公司发展需求的校园学子，作为公司扩充人才储备的核心渠道，为应届毕业生提供了广阔的就业平台。在2010年四季度进行的新一轮校园招聘中，宣讲高校数量达25所，宣传海报突破1万张，覆盖在校学子超过100万人，共计审阅有效简历4万余份，组织笔试逾4400人，较上年度均大幅提升，谱写了公司校园招聘的新纪录。同时公司针对入职一年的新员工设立“成长之星”荣誉评选，有效实现精神激励和价值引导。

“烽火相传”培训计划是公司针对员工技能提升、视野拓展和岗位晋升而



---

制定的多层次，全方位的培训系统，包括高管培训、通用培训、专业培训和新员工培训四个维度，并探索不同部门、不同公司的交叉培训，促进相互学习交流。2010年7至8月，公司在广州成功举办新员工培训，参与人数达259人，为期11天的培训既涵盖公司战略、企业文化、财务基础知识、计划管理与投资决策、技术管理、工程项目管理等专业培训，又包括商务礼仪与职业发展、素质拓展、高管座谈会等互动环节，为新员工全面了解企业文化、有效进入工作状态提供了帮助。年内公司安排主管领导对各下属公司财务、技术、营销等业务人员近千人开展专业培训，提升职业素养，打造战斗力突出的专业团队。

## **2、改善员工福利，加强廉政建设**

公司高度重视员工身体健康水平和福利保障的改善，使员工分享公司成长的利益。在公司党委的强力支持下，工会充分发挥自身作用，坚持以人为本，推进民主管理，切实维护职工合法权益，弘扬职工主人翁意识，搭建起员工与公司间沟通的桥梁。年内工会进一步完善员工医疗商业保险体系，扩大保险覆盖面，提升保障范围和保障标准，本年共计理赔1650人次，金额逾90万元；积极推进员工体育兴趣培养，设立足球、篮球、羽毛球、乒乓球、网球等五项体育俱乐部，给予场地及经费保障。公司在广东上市公司协会举办的辖区运动会中荣获羽毛球男子团体冠军、男子双打冠军，乒乓球团体亚军等优异成绩。

作为央企控股上市公司，公司始终将廉政建设放在重要位置，以廉洁从业为重点，全面加强员工的廉政教育，确保员工的健康成长。2010年，公司认真贯彻中央纪委五次全会和中央企业纪检监察工作会议精神，切实加强制度建设和监督检查，推进公司反腐倡廉工作深入开展。一是公司始终以党员领导干部为重点，深入开展反腐倡廉的学习教育，公司党委今年先后四次组织集体学习了《党员领导干部必读》、《贾福兴廉洁谈话》等廉政准则及材料，并组织各基层党支部专门抽出时间进行集体学习，使公司员工的廉洁从业意识和遵纪守法观念进一步得到提高。二是公司始终把廉洁从业工作融入到企业的规章制度和经营活动的每个环节，如全面推广和扩大集团采购及范围、进一步完善招投标活动的监管机制、加强效能监察和内部财务成本审计工作。三是公司始终坚持预防为主，制度先行的廉政建设方针，通过加强制度建设，并与所属企业党风廉政建设第一责任人签订党风廉政建设责任书，保证党风廉政建设责任制认真落实。

---

### 3、完善供应链共赢战略联盟

保利地产注重与合作伙伴的互惠互利、共同成长，倡导通过集团采购等成功模式建立上下游供应链的稳固战略联盟，有效保证产品质量，促进产业链条和谐共赢。2010年，公司在继续推进完善原有集团采购合作的同时，积极拓展新材料设备的战略联盟，新增开关插座面板、可视对讲设备、混凝土瓦、厨房电器、电线电缆的集团采购定标工作。目前公司已共计完成17种材料设备的集团采购定标工作，与34家合作企业建立战略联盟，并在下属20家子公司推广使用集团采购的材料设备。

同时，公司充分认识到安全生产对维护企业平稳发展、优化员工工作环境、实现企业与相关劳务提供商共赢、保障社会稳定的重要意义，突出预防为主、加强监管、落实责任，全面加强安全生产管理。2010年内，公司统一部署组织安全生产大检查，开展了以安全生产法律法规知识和安全生产基本知识为主要内容的全员培训活动。以“安全生产大检查”为契机，积极开展企业安全文化创建活动，用安全理念凝聚人心，落实安全责任，强化安全意识和素质，努力打造本质型安全企业。

### 七、践行央企社会责任，任重而道远

“和谐建筑、和谐人居、和谐环境、和谐社会”是保利地产矢志不渝的追逐梦想和奋进目标，是保利地产“回报社会、传承文化、服务生活”社会责任理念的精髓。作为央企控股上市公司，保利地产深知企业社会责任的时代和历史意义，深感企业践行社会责任之路任重而道远，致力于为社会发展创造财富基础、为亿万国人实现居住理想，为环境保护开创绿色平台，为中华传统文明的伟大复兴贡献自己的一份力量。

2011年是落实国家十二五规划的开局之年，也必将成为经济发展和社会进步的腾飞年。保利地产将继承和发扬“务实、创新、规范、卓越”的企业精神，大力传播“和者筑善”的品牌理念，百尺竿头更进一步，为更好地履行企业社会责任奠定坚实的基础。

保利地产将以和基金为根基，推动社会公益事业进步，让每一颗善心筑成温情人间共有的大爱；将从一片绿色开始，遵循自然和美的建筑理念，谱写城市与自然的和美乐章，不断打造标杆产品；将从一家人的亲情守护开始，传播最具

---

人情味的“亲情和院”感恩理念，提供一流的居家服务和更高的生活品质；将以“传承文明、复兴文化”为宗旨，以“和乐”用心浇灌未来更加绚烂的文化希望；将谨记“成长比成功重要”，完善“和你成长”培养机制和供应链条，一同成长、一起超越！

让和谐之美更加绚丽绽放。