保利房地产(集团)股份有限公司 2007 年度报告摘要

(上接 D25 版)

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

□适用 √不适用

7.4.2 关联债权债务往来

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

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

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

7.4.3 2007 年资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

7.5 委托理财情况

□适用 √不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

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

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

□适用 √不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

□适用 √不适用

7.8 其它重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

√适用 □不适用证券投资情况

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

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

□适用 √不适用

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

□适用 √不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

□适用 √不适用

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

§8 监事会报告

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

§9 财务报告

9.1 审计意见

财务报告	□未经审计 √审计
审计意见	√标准无保留意见 □非标意见

审计意见全文

审计报告

大信京审字[2008]第 0035 号

保利房地产(集团)股份有限公司全体股东::

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

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

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

大信会计师事务所有限公司

中国注册会计师:陈星辉、祁涛

北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1505

2008 年 2 月 1 日

9.2 财务报表

合并资产负债表

2007 年 12 月 31 日

编制单位:保利房地产(集团)股份有限公司　　单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	5.1	4,625,992,464.50	920,469,923.72
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	5.2	1,873,951.20	843,480.00
应收票据			
应收账款	5.3	175,251,336.71	179,452,900.10
预付款项	5.4	6,389,810,524.03	2,908,576,085.87
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利	5.5	3,564.00	29,691,750.00
其他应收款	5.6	1,344,837,446.65	939,350,834.63
买入返售金融资产			
存货	5.7	28,084,365,256.05	11,264,792,237.36
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		40,622,134,543.14	16,243,177,211.68
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	5.8	10,751,229.53	146,050,345.98
投资性房地产	5.9	65,783,305.97	43,886,776.95
固定资产	5.10	141,181,359.48	41,510,972.85
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,040,165.21	152,493.40
开发支出			
商誉	5.11	2,667,154.60	2,631,568.04
长期待摊费用	5.12	11,019,037.05	9,098,393.53
递延所得税资产	5.13	40,087,423.52	21,380,578.52
其他非流动资产			
非流动资产合计		272,529,675.36	264,711,129.27
资产总计		40,894,664,218.50	16,507,888,340.95
流动负债:			
短期借款	5.15	618,109,200.00	655,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	5.16	1,113,131,987.52	217,897,681.36
预收款项	5.17	10,939,855,351.73	4,922,380,424.73
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	5.18	10,712,411.54	20,859,941.77
应交税费	5.19	-233,007,448.13	-36,899,581.20
应付利息			
应付股利	5.20		2,973,722.01
其他应付款	5.21	3,960,039,540.86	2,465,013,599.10
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	5.22	2,501,360,000.00	616,060,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		18,910,201,043.52	8,863,285,787.77
非流动负债:			
长期借款	5.23	9,038,150,000.00	3,621,900,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债	5.24	3,205,405.16	2,107,557.16
递延所得税负债	5.25	108,638,515.81	2,222,963.40
其他非流动负债			
非流动负债合计		9,149,993,920.97	3,626,230,520.56
负债合计		28,060,194,964.49	12,489,516,308.33
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	5.26	1,226,171,593.00	550,000,000.00
资本公积	5.27	8,025,594,640.50	1,887,072,424.95
减:库存股			
盈余公积	5.28	208,477,780.81	176,547,337.94
一般风险准备			
未分配利润	5.29	2,465,000,135.76	1,024,342,553.98
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		11,925,244,150.07	3,637,962,316.87
少数股东权益		909,225,103.94	380,409,715.75
所有者权益合计		12,834,469,254.01	4,018,372,032.62
负债和所有者权益总计		40,894,664,218.50	16,507,888,340.95

公司法定代表人:李彬海　　主管会计工作负责人:宋广菊　　会计机构负责人:谭艳

母公司资产负债表

2007 年 12 月 31 日

编制单位:保利房地产(集团)股份有限公司　　单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		524,999,732.24	181,341,137.40
交易性金融资产		1,873,951.20	843,480.00
应收票据			
应收账款	6.1	63,223,117.81	82,558,607.30
预付款项		1,473,831,630.90	568,057,898.69
应收利息			
应收股利		13,503,564.00	44,039,700.00
其他应收款	6.2	10,178,200,595.31	1,714,227,357.97
存货		4,876,486,831.52	2,978,359,057.44
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		17,132,119,422.98	5,569,427,238.80
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	6.3	2,083,928,700.69	783,214,155.01
投资性房地产		62,313,751.17	21,830,469.10
固定资产		12,773,079.23	8,506,996.75
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		595,191.00	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,978,429.55	7,913,718.23
递延所得税资产		4,524,609.00	6,574,728.08
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,166,113,760.64	828,040,067.17
资产总计		19,298,233,183.62	6,397,467,305.97
流动负债:			
短期借款		23,500,000.00	
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		448,885,707.55	61,449,470.67
预收款项		496,875,866.68	814,611,594.50
应付职工薪酬		3,253,545.92	7,324,240.91
应交税费		-19,763,769.32	-21,479,434.30
应付利息			
应付股利			
其他应付款		4,785,425,087.00	981,201,781.45
一年内到期的非流动负债		480,300,000.00	461,100,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		6,218,476,437.83	2,304,207,653.23
非流动负债:			
长期借款		2,746,000,000.00	876,800,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债		2,097,799.16	2,107,557.16
递延所得税负债		2,031,577.20	2,222,963.40
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,750,129,376.36	881,130,520.56
负债合计		8,968,605,814.19	3,185,338,173.79
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)		1,226,171,593.00	550,000,000.00
资本公积		8,009,828,989.95	1,871,306,774.40
减:库存股			
盈余公积		208,477,780.81	176,547,337.94
未分配利润		885,149,005.67	614,275,019.84
所有者权益(或股东权益)合计		10,329,627,369.43	3,212,129,132.18
负债和所有者权益(或股东权益)总计		19,298,233,183.62	6,397,467,305.97

公司法定代表人:李彬海　　主管会计工作负责人:宋广菊　　会计机构负责人:谭艳

合并利润表

2007 年 1-12 月

编制单位:保利房地产(集团)股份有限公司　　单位:元 币种:人民币

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

公司法定代表人:李彬海　　主管会计工作负责人:宋广菊　　会计机构负责人:谭艳

母公司利润表

2007 年 1-12 月

编制单位:保利房地产(集团)股份有限公司　　单位:元 币种:人民币

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

公司法定代表人:李彬海　　主管会计工作负责人:宋广菊　　会计机构负责人:谭艳

合并现金流量表

2007 年 1-12 月

编制单位:保利房地产(集团)股份有限公司　　单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		13,966,553,064.35	6,904,599,350.77
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	5.39	1,435,841,733.70	662,519,699.01
经营活动现金流入小计		15,402,394,798.05	7,567,119,049.78
购买商品、接受劳务支付的现金		22,282,971,430.49	9,298,397,056.42
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		184,324,503.31	99,989,540.71
支付的各项税费		1,552,737,217.98	786,519,496.23
支付其他与经营活动有关的现金	5.40	758,163,681.18	1,404,077,367.68
经营活动现金流出小计		24,778,196,832.96	11,588,983,461.04
经营活动产生的现金流量净额		-9,375,802,034.91	-4,021,864,411.26
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		134,430,000.00	
取得投资收益收到的现金		72,152,595.83	21,550.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,426,864.00	550.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	5.41	54,420,395.94	
投资活动现金流入小计		262,429,855.77	22,100.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		29,193,871.16	17,935,444.27
投资支付的现金		350,508,309.90	188,498,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			9,280,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		379,702,181.06	215,713,444.27
投资活动产生的现金流量净额		-117,272,325.29	-215,691,344.27
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		7,133,999,979.64	2,177,500,000.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		134,000,000.00	85,000,000.00
取得借款收到的现金		10,267,650,000.00	4,787,300,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		17,401,649,979.64	6,964,800,000.00
偿还债务支付的现金		3,276,190,800.00	2,207,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		730,037,296.66	239,415,954.95
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		13,674,120.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	5.42	196,824,982.00	74,410,544.68
筹资活动现金流出小计		4,203,053,078.66	2,521,126,499.63
筹资活动产生的现金流量净额		13,198,596,900.98	4,443,673,500.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		3,705,522,540.78	206,117,744.84
加:期初现金及现金等价物余额		920,469,923.72	714,352,178.88
六、期末现金及现金等价物余额		4,625,992,464.50	920,469,923.72

公司法定代表人:李彬海　　主管会计工作负责人:宋广菊　　会计机构负责人:谭艳

母公司现金流量表

2007 年 1-12 月

编制单位:保利房地产(集团)股份有限公司　　单位:元 币种:人民币

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

公司法定代表人:李彬海　　主管会计工作负责人:宋广菊　　会计机构负责人:谭艳

合并所有者权益变动表

2007 年 1-12 月

编制单位:保利房地产(集团)股份有限公司　　单位:元 币种:人民币

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	550,000,000.00	1,887,072,424.95		176,547,337.94		1,024,342,553.98		380,409,715.75	4,018,372,032.62
加:会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年年初余额	550,000,000.00	1,887,072,424.95		176,547,337.94		1,024,342,553.98		380,409,715.75	4,018,372,032.62
三、本年增减变动金额(减少以"-"号填列)	676,171,593.00	6,138,522,215.55		31,930,442.87		1,440,657,581.78		528,815,388.19	8,816,097,221.39
(一)净利润						1,489,088,024.65		139,182,055.95	1,628,270,080.60
(二)直接计入所有者权益的利得和损失								389,633,332.24	389,633,332.24
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额									
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4. 其他								389,633,332.24	389,633,332.24
上述(一)和(二)小计						1,489,088,024.65		528,815,388.19	2,017,903,412.84
(三)所有者投入和减少资本	126,171,593.00	6,688,522,215.55							6,814,693,808.55
1. 所有者投入资本	126,171,593.00	6,688,522,215.55							6,814,693,808.55
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四)利润分配				31,930,442.87		-48,430,442.87			-16,500,000.00
1. 提取盈余公积				31,930,442.87		-31,930,442.87			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配						-16,500,000.00			-16,500,000.00
4. 其他									
(五)所有者权益内部结转	550,000,000.00	-550,000,000.00							
1. 资本公积转增资本(或股本)	550,000,000.00	-550,000,000.00							
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末余额	1,226,171,593.00	8,025,594,640.50		208,477,780.81		2,465,000,135.76		909,225,103.94	12,834,469,254.01

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	400,000,000.00	19,484,819.59		109,931,138.35		420,886,143.53		252,763,351.10	1,203,065,452.57
加:会计政策变更		-133,229.21				-1,383,081.31		371,045.00	-1,145,265.52
前期差错更正									
二、本年年初余额	400,000,000.00	19,351,590.38		109,931,138.35		419,503,062.22		253,134,396.10	1,201,920,187.05
三、本年增减变动金额(减少以"-"号填列)	150,000,000.00	1,867,720,834.57		66,616,199.59		604,839,491.75		127,275,319.65	2,816,451,845.56
(一)净利润						671,455,691.34		62,490,203.30	733,945,894.64
(二)直接计入所有者权益的利得和损失		-839,165.43						64,785,116.35	63,945,950.92
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额									
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4. 其他		-839,165.43						64,785,116.35	63,945,950.92
上述(一)和(二)小计		-839,165.43				671,455,691.34		127,275,319.65	797,891,845.56
(三)所有者投入和减少资本	150,000,000.00	1,868,560,000.00							2,018,560,000.00
1. 所有者投入资本	150,000,000.00	1,868,560,000.00							2,018,560,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四)利润分配				66,616,199.59		-66,616,199.59			
1. 提取盈余公积				66,616,199.59		-66,616,199.59			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配									
4. 其他									
(五)所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末余额	550,000,000.00	1,887,072,424.95		176,547,337.94		1,024,342,553.97		380,409,715.75	4,018,372,032.61

公司法定代表人:李彬海　　主管会计工作负责人:宋广菊　　会计机构负责人:谭艳

母公司所有者权益变动表

2007 年 1-12 月

编制单位:保利房地产(集团)股份有限公司　　单位:元 币种:人民币

项目	本期金额					
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	550,000,000.00	1,871,306,774.40		176,547,337.94	614,275,019.84	3,212,129,132.18
加:会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年年初余额	550,000,000.00	1,871,306,774.40		176,547,337.94	614,275,019.84	3,212,129,132.18
三、本年增减变动金额(减少以"-"号填列)	676,171,593.00	6,138,522,215.55		31,930,442.87	270,873,985.83	7,117,498,237.25
(一)净利润					319,304,428.70	319,304,428.70
(二)直接计入所有者权益的利得和损失						
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述(一)和(二)小计					319,304,428.70	319,304,428.70
(三)所有者投入和减少资本	126,171,593.00	6,688,522,215.55				6,814,693,808.55
1. 所有者投入资本	126,171,593.00	6,688,522,215.55				6,814,693,808.55
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
(四)利润分配				31,930,442.87	-48,430,442.87	-16,500,000.00
1. 提取盈余公积				31,930,442.87	-31,930,442.87	
2. 对所有者(或股东)的分配					-16,500,000.00	-16,500,000.00
3. 其他						
(五)所有者权益内部结转	550,000,000.00	-550,000,000.00				
1. 资本公积转增资本(或股本)	550,000,000.00	-550,000,000.00				
2. 盈余公积转增资本(或股本)						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本期期末余额	1,226,171,593.00	8,009,828,989.95		208,477,780.81	885,149,005.67	10,329,627,369.43

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额					
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	400,000,000.00	20,296,525.21		109,931,138.35	426,329,970.53	956,557,634.09
加:会计政策变更		-17,549,750.81			-27,898,694.40	-45,448,445.21
前期差错更正						
二、本年年初余额	400,000,000.00	2,746,774.40		109,931,138.35	398,431,276.13	911,109,188.88
三、本年增减变动金额(减少以"-"号填列)	150,000,000.00	1,868,560,000.00		66,616,199.59	215,843,743.71	2,301,019,943.30
(一)净利润					282,459,943.30	282,459,943.30
(二)直接计入所有者权益的利得和损失						
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述(一)和(二)小计					282,459,943.30	282,459,943.30
(三)所有者投入和减少资本	150,000,000.00	1,868,560,000.00				2,018,560,000.00
1. 所有者投入资本	150,000,000.00	1,868,560,000.00				2,018,560,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
(四)利润分配				66,616,199.59	-66,616,199.59	
1. 提取盈余公积				66,616,199.59	-66,616,199.59	
2. 对所有者(或股东)的分配						
3. 其他						
(五)所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本(或股本)						
2. 盈余公积转增资本(或股本)						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本期期末余额	550,000,000.00	1,871,306,774.40		176,547,337.94	614,275,019.84	3,212,129,132.18

公司法定代表人:李彬海　　主管会计工作负责人:宋广菊　　会计机构负责人:谭艳

9.3 会计政策、会计估计和核算方法变更的说明

公司于 2007 年 1 月 1 日起执行新《企业会计准则》,2007 年 1 月 1 日起以公允价值计量交易性金融资产,公允价值与账面价值的差额调增年初未分配利润

公司于 2007 年 1 月 1 日起执行新《企业会计准则》,2007 年 1 月 1 日将尚未摊销完毕的同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额全部冲销,并调减年初未分配利润

公司于 2007 年 1 月 1 日起执行新《企业会计准则》,2007 年 1 月 1 日起对所得税的核算不再采用应付税款法,改为采用资产负债表债务法,确认年初递延所得税资产 14,928,604.17 元,递延所得税负债 103,980.66 元,相应增加年初未分配利润

财政部于 2007 年 11 月 16 日颁发的《企业企业会计准则解释第 1 号》规定:企业在首次执行日以前已经持有的对子公司长期股权投资,应在首次执行日进行追溯调整,视同该子公司自最初即采用成本法核算。按此规定,公司追加调整前期非同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额,将非同一控制下企业合并形成的长期股权投资借方差额原累计摊销金额全部转回,相应增加年初合并资产负债表商誉;原作资本公积核算的非同一控制下企业合并形成的长期股权投资贷方差额全部调整到年初未分配利润中

财政部于 2007 年 11 月 16 日颁发的《企业企业会计准则解释第 1 号》规定:因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的,在合并资产负债表中应当确认递延所得税资产或递延所得税负债,同时调整合并利润表中的所得税费用。按此规定,调整确认年初未实现内部销售产生的递延所得税资产 6,451,974.35 元,响应调增年初未分配利润

子公司自最初即采用成本法核算;因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的,在合并资产负债表中应当确认递延所得税资产或递延所得税负债,同时调整合并利润表中的所得税费用。按此规定,历年长

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

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

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

9.4 本报告期无会计差错更正。

9.5 与最近一期年度报告相比,合并范围发生变化的具体说明

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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