

## 保利房地产（集团）股份有限公司 2009 年年度报告摘要

### § 1 重要提示

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

本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 大信会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 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

1.5 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

1.6 公司负责人李彬海、主管会计工作负责人宋广菊及会计机构负责人彭碧宏声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

### § 2 公司基本情况

#### 2.1 基本情况简介

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

#### 2.2 联系人和联系方式

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

### § 3 会计数据和业务数据摘要

#### 3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减(%)	2007 年
营业收入	22,986,607,600.50	15,519,901,076.27	48.11	8,115,234,888.95
利润总额	5,379,047,462.35	4,023,284,829.98	33.70	2,403,090,085.71
归属于上市公司股东的净利润	3,519,226,528.73	2,238,861,382.60	57.19	1,489,088,024.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,414,017,080.71	2,100,358,982.62	62.54	1,234,513,505.29
经营活动产生的现金流量净额	-1,144,791,232.46	-7,590,472,530.90	-84.92	-9,375,802,034.91

	2009 年末	2008 年末	本期末比上年 同期末增减 (%)	2007 年末
总资产	89,830,723,861.34	53,632,162,746.67	67.49	40,894,664,218.50
所有者权益（或股东权益）	25,088,237,101.19	14,079,365,677.37	78.19	11,925,244,150.07

3.2 主要财务指标

主要财务指标	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减(%)	2007 年
基本每股收益（元 / 股）	1.06	0.70	51.43	0.50
稀释每股收益（元 / 股）	1.06	0.70	51.43	0.50
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	1.03	0.66	56.06	0.42
加权平均净资产收益率（%）	18.64	17.25	增加 1.39 个百分点	22.42
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	18.08	16.18	增加 1.90 个百分点	18.58
每股经营活动产生的现金流量净额（元 / 股）	-0.33	-3.10	89.35	-7.65
	2009 年 末	2008 年 末	本期末比上年同期末增减 (%)	2007 年 末
归属于上市公司股东的每股净资产（元 / 股）	7.13	5.74	24.22	9.73

非经常性损益项目

适用  不适用

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

适用  不适用

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）				本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	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	1,200,918,088	48.97	62,189,050	360,275,427	-1,561,193,515	-1,138,729,038	62,189,050	1.77
3、其他内资持股	199,540,956	8.14	269,485,908	0	-199,540,956	69,944,952	269,485,908	7.66
其中：境内非国有法人持股	121,540,956	4.96	152,621,195	0	-121,540,956	31,080,239	152,621,195	4.34
境内自然人持股	78,000,000	3.18	116,864,713	0	-78,000,000	38,864,713	116,864,713	3.32
4、外资持股							0	
其中：境外法人持股							0	
境外自然人持股							0	
有限售条件股份合计	1,400,459,044	57.11	331,674,958	360,275,427	-1,760,734,471	492,409,429	331,674,958	9.42
二、无限售条件流通股								
1、人民币普通股	1,051,884,142	42.89	0	375,427,529	1,760,734,471	2,136,162,000	3,188,046,142	90.58
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	1,051,884,142	42.89	0	375,427,529	1,760,734,471	2,136,162,000	3,188,046,142	90.58
三、股份总数	2,452,343,186	100.00	331,674,958	735,702,956	0	1,067,377,914	3,519,721,100	100.00

限售股份变动情况表

适用  不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
中国保利集团公司	0	0	62,189,050	62,189,050	注 1	2012 年 7 月 14 日

南方基金管理有限公司	0	0	53,756,482	53,756,482	注 2	2010 年 7 月 14 日
刘益谦	0	0	45,000,000	45,000,000	注 2	2010 年 7 月 14 日
方德基	0	0	42,000,000	42,000,000	注 2	2010 年 7 月 14 日
国信证券股份有限公司	0	0	40,000,000	40,000,000	注 2	2010 年 7 月 14 日
博时基金管理有限公司	0	0	29,864,713	29,864,713	注 2	2010 年 7 月 14 日
朱前记	0	0	29,864,713	29,864,713	注 2	2010 年 7 月 14 日
百年化妆护理品有限公司	0	0	29,000,000	29,000,000	注 2	2010 年 7 月 14 日
保利南方集团有限公司	1,200,918,088	1,561,193,515	360,275,427	0	注 3	2009 年 7 月 31 日
广东华美国际投资集团有限公司	121,540,956	121,540,956	0	0	注 4	2009 年 1 月 27 日
张克强	36,000,000	36,000,000	0	0	注 4	2009 年 1 月 27 日
李彬海	4,720,000	4,720,000	0	0	注 4	2009 年 1 月 27 日
宋广菊	3,440,000	3,440,000	0	0	注 4	2009 年 1 月 27 日
单亦和	3,120,000	3,120,000	0	0	注 4	2009 年 1 月 27 日
贺平	3,120,000	3,120,000	0	0	注 4	2009 年 1 月 27 日
王小朝	3,120,000	3,120,000	0	0	注 4	2009 年 1 月 27 日
王旭	3,120,000	3,120,000	0	0	注 4	2009 年 1 月 27 日
韩清涛	3,120,000	3,120,000	0	0	注 4	2009 年 1 月 27 日
张玲	2,320,000	2,320,000	0	0	注 4	2009 年 1 月 27 日
罗卫民	2,320,000	2,320,000	0	0	注 4	2009 年 1 月 27 日
陈凯	2,320,000	2,320,000	0	0	注 4	2009 年 1 月 27 日
杨小虎	2,320,000	2,320,000	0	0	注 4	2009 年 1 月 27 日
官集保	2,240,000	2,240,000	0	0	注 4	2009 年 1 月 27 日
刘平	2,240,000	2,240,000	0	0	注 4	2009 年 1 月 27 日
张万顺	2,240,000	2,240,000	0	0	注 4	2009 年 1 月 27 日
谭艳	2,240,000	2,240,000	0	0	注 4	2009 年 1 月 27 日
合计	1,400,459,044	1,760,734,471	691,950,385	331,674,958	/	/

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）。

注 3：控股股东首发承诺限售 36 个月到期解除限售及报告期内公司实施送红股。

注 4：首发承诺 50% 持股限售至 2009 年 1 月 27 日到期解除限售。

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	194,994 户				
前十名股东持股情况					
股东名称(全称)	股东性质	比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
保利南方集团有限公司	国有法人	44.36	1,561,193,515	0	冻结 60,000,000
广东华美国际投资集团有限公司	境内非 国有法人	2.48	87,350,538	0	质押 30,290,000
中国保利集团公司	国有法人	1.95	68,556,056	62,189,050	
张克强	境内自然人	1.50	52,777,243	0	质押 30,355,000
刘益谦	境内自然人	1.28	45,000,000	45,000,000	质押 45,000,000
方德基	境内自然人	1.20	42,150,000	42,000,000	0

国信证券股份有限公司	其他	1.14	40,000,000	40,000,000	0
朱前记	境内自然人	0.85	29,864,713	29,864,713	0
中国工商银行—广发策略优选混合型证券投资基金	其他	0.83	29,277,731	0	0
百年化妆品护理品有限公司	境内非国有法人	0.82	29,000,000	29,000,000	0

备注：保利南方集团有限公司持有的本公司6000万股是根据《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。

单位：股

前十名无限售条件股东持股情况		
股东名称	期末持有无限售条件股份的数量	股份种类
保利南方集团有限公司	1,561,193,515	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	87,350,538	人民币普通股
张克强	52,777,243	人民币普通股
中国工商银行—广发策略优选混合型证券投资基金	29,277,731	人民币普通股
中国银行—嘉实稳健开放式证券投资基金	23,349,644	人民币普通股
中国工商银行—广发聚丰股票型证券投资基金	21,769,126	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	20,231,488	人民币普通股
中国建设银行股份有限公司—华夏盛世精选股票型证券投资基金	18,499,853	人民币普通股
交通银行—易方达 50 指数证券投资基金	16,491,068	人民币普通股
中国农业银行—大成创新成长混合型证券投资基金	16,000,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	本公司第三大股东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；本公司第四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；中国工商银行—广发策略优选混合型证券投资基金和中国工商银行—广发聚丰股票型证券投资基金同为广发基金管理有限公司管理的基金；未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其它股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。	

#### 4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

##### 4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

适用 不适用

##### 4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

###### 4.3.2.1 控股股东及实际控制人具体情况介绍

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之一。

###### 4.3.2.2 控股股东情况

法人

单位：亿元 币种：人民币

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

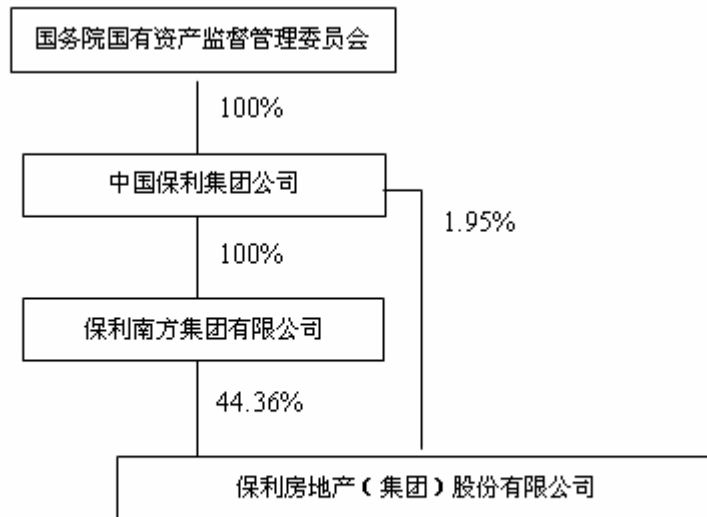
###### 4.3.2.3 实际控制人情况

○ 法人

单位：亿元 币种：人民币

名称	中国保利集团公司
单位负责人或法定代表人	陈洪生
成立日期	1993 年 2 月 9 日
注册资本	15
主要经营业务或管理活动	贸易、地产、文化艺术、酒店管理等业务。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



4.3.4 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	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
李彬海	董事长	男	60	2009年3月10日~2012年3月9日	9,680,000	10,530,000	注1、注2	186	否
王小朝	董事	男	56	2009年3月10日~2012年3月9日	6,240,000	8,112,000	注1	—	是
张振高	董事	男	47	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		—	是
宋广菊	董事兼总经理	女	49	2009年3月10日~2012年3月9日	6,240,000	7,000,000	注1、注2	154	否
张玲	董事	男	55	2009年3月10日~2012年3月9日	3,915,704	3,977,787	注1、注2	—	是
罗峰	董事	男	41	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		—	是
戴逢	独立董事	男	67	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		6	否
魏明海	独立董事	男	45	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		6	否
秦荣生	独立董事	男	47	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		6	否
陈凯	监事会主席	男	55	2009年3月10日~2012年3月9日	4,120,000	4,900,000	注1、注2	122	否
刘军才	监事	男	44	2009年3月10日~2012年3月9日	—	0	注3	—	是
李晶	监事	女	30	2009年3月10日~2012年3月9日	—	0	注3	50	否
朱铭新	副总经理	男	41	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		112	否
彭碧宏	财务总监	男	46	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		112	否
刘平	副总经理	男	41	2009年3月10日~2012年3月9日	2,382,700	2,408,510	注1、注2	116	否
余英	副总经理	男	47	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		110	否
陈冬桔	副总经理	女	45	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		116	否
王健	副总经理	男	37	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		108	否
胡在新	营销总监	男	40	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		101	否
吴章焰	技术总监	男	37	2009年3月10日~2012年3月9日	—	0	注3	101	否
岳勇坚	董事会秘书	男	34	2009年3月10日~2012年3月9日	1,200	1,560	注1	101	否
陈宜	离任监事	女	39	2006年2月27日~2009年3月10日	0	0		—	是
黎家河	离任监事	男	49	2006年2月27日~2009年3月10日	22,000	28,600	注1	68	否
杨小虎	离任副总经理	男	47	2006年2月27日~2009年3月10日	4,843,200	5,916,160	注1、注2	32	否
官集保	离任技术总监	男	57	2006年2月27日~2009年3月10日	4,132,000	5,241,600	注1、注2	33	否
合计	/	/	/	/	/	48,116,217	/	/	/

注1：派送红股；

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：公司监事刘军才先生、李晶女士和高级管理人员吴章焰先生自2009年3月10日任职起未持有公司股票。

## § 6 董事会报告

### 6.1 管理层讨论与分析

#### 一、市场形势分析：

回顾 2009 年，为抵御全球金融危机对我国的不利影响，促进经济平稳较快增长，政府果断采取了积极的财政政策和适度宽松的货币政策。在“扩内需、保增长”十项措施、四万亿投资、十大产业振兴规划和全年 9.59 万亿信贷投放等一揽子计划的刺激下，中国 GDP 实现了全年 8.7% 的增长，成功完成了经济“保八”目标。

在宽松的货币政策和巨大的刚性需求作用下，2009 年房地产市场实现了较快发展，包括房地产成交量、成交额和房地产开发投资额等多项指标均创下历史新高。2009 年全国商品住宅销售面积 8.53 亿平方米，同比增长 43.9%，商品住宅销售额 3.82 万亿元，同比增长 80.0%。12 月份，全国 70 大中城市新建住宅销售价格同比上涨 9.1%，环比上涨 1.9%，连续 10 个月实现环比上涨。2009 年全国完成房地产开发投资 3.62 万亿元，同比增长 16.1%。2009 年全国住宅新开工面积和竣工面积分别为 9.25 亿平方米和 5.77 亿平方米，同比分别增长 10.5% 和 6.2%。

2009 年房地产行业担当了拉动宏观经济增长的中坚力量，2010 年房地产投资对经济的拉动作用依然巨大。公司认为，2010 年房地产市场将面临较为复杂的市场和政策环境，宏观经济恢复快速增长、城市化进程加速、通胀预期、加大土地供应、保障性住房比重增加等均支持行业继续保持平稳较快发展，但通货膨胀和房价过快上涨压力下带来的包括信贷、产业和税收调控政策在内的宏观调控，将对市场产生较大影响，房地产市场不排除在整体稳定的情况下出现阶段性和局部的波动。

公司认为，决定中国房地产行业长期发展的深层次因素并未发生任何根本性转变，尽管短期内行业可能面临一定波动，但中长期发展依然坚定看好。

#### 二、报告期内经营业绩回顾

报告期内，公司坚持以发展为主题，以“强化管理、降本增效、严控风险、把握机遇”为指导思想，紧紧抓住市场发展良机，及时调整工作计划，准确把握经营力度，取得了良好的经营业绩。

(1) 报告期内，公司创造了销售业绩的新纪录。2009 年公司实现房地产签约面积 526.69 万平方米，签约金额 433.82 亿元，分别比去年同期增长 131.08% 和 141.38%。其中上海叶上海、北京西山林语、杭州东湾、上海林语溪、佛山保利花园和成都公园 198 等 6 个项目单盘签约额突破 20 亿元。报告期内公司的市场份额继续大幅提升，其中全国市场占有率达到 1.3%，同比提升了 30%；2009 年，公司成为国内唯一一家在北京、上海、广州三大中心城市均排名销售额前三位的房地产龙头企业。

(2) 报告期内，公司盈利能力持续提高。2009 年公司实现营业收入 229.87 亿元，实现净利润 35.19 亿元，同比分别增长 48.11% 和 57.19%。报告期内，公司实现房地产结转面积 274.85 万平方米，结转收入 223.43 亿元，同比分别增长 42.68% 和 47.83%。截至 2009 年 12 月 31 日，公司总资产 898.31 亿元，净资产 250.88 亿元，分别比去年同期增长 67.49% 和 78.19%。

(3) 报告期内，公司积极扩大经营规模，持续发展能力显著提升。2009 年公司新拓展项目 38 个，新进南京、大连和阳江三个城市，新增土地储备权益容积率面积 1338 万平方米。截至 2009 年 12 月 31 日，公司拥有在建拟建项目 102 个，在建面积 1223 万平方米。报告期内公司新开工面积 564 万平方米，竣工面积 377 万平方米。

(4) 报告期内，公司财务状况稳健。2009 年公司完成直接投资 395 亿元，销售回笼 422 亿元，非公开发行 80 亿元，净增银行贷款 59 亿元，公司全年财务收支平稳，财务状况稳健。

(5) 报告期内，公司商业地产经营实现较大突破。广州保利世贸中心一期博览馆实现经营收入近 2 亿元，二期品牌展示馆与华南区最大的家具经销商吉盛伟邦签订八年期租赁协议，年平均租金近亿元。佛山保利水城购物中心于 2009 年 4 月正式开业，目前签约率超过 95%，开业率超过 75%。

(6) 报告期内，公司市场地位和品牌价值继续提升，龙头地位进一步凸显。截至 2009 年 12 月 31 日，“保利地产”品牌价值升至 90.23 亿元，较上年同期增长约 50%，是 2006 年上市时品牌价值的 4.6 倍。报告期内，公司实现连续第四年登顶“国有房地产企业品牌价值 TOP10”榜首，并首次荣获“成长力领航品牌”称号；荣获“2009 中国房地产上市公司 TOP10 研究”排行榜综合实力、经营规模、投资价值 and 财富创造能力四项第二名；首次荣获第一财经日报“2009 中国房地产上市公司综合价值 TOP10”第一名；首次入选恒生指数有限公司的恒生 A 股行业龙头指数成份股。

(7) 报告期内，公司顺利完成非公开发行。2009 年 7 月 6 日，公司以 24.12 元的发行价，成功向中国保利集团等 8 家特定对象非公开发行 3.32 亿股，募集资金净额 78.15 亿元。

### 三、公司优势与风险分析

#### 1、公司的主要优势

(1) 卓越的战略管理能力。公司具备准确的市场前瞻性和战略规划能力，坚持“三个为主，三个结合”的发展战略，形成了公司以房地产主业为主，适度拓展相关行业；以中心城市为主，逐步辐射二三线城市；以住宅开发为主，积极拓展多元业态的发展模式。并在经营管理中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的发展方式，使公司迅速成长为国内房地产龙头企业。面对行业多变的发展形势，公司始终坚持战略方向不动摇，并根据市场及时把握经营形势，迅速调整经营策略，灵活把握经营力度，保持公司平稳较快发展。

(2) 高效的管理团队和强大的执行力。公司扁平化的管理模式保证了公司快速高效的决策，总部重点把握班子配备、项目立项、资金调配和品牌管理四大方面，子公司在具体经营中享有充分的自主权，可有效地突破管理规模瓶颈，实现公司的持续快速发展。同时公司以优秀的军旅文化形成企业强大的执行力和凝聚力，使公司发展战略和经营策略得到有效实施。

(3) 优质的可持续发展资源。公司具备多元化的项目拓展能力，除了公开市场招拍挂以外，还通过旧城改造、概念地产和合作开发等灵活的拓展方式获取土地，使项目具备较好的成本优势、区域布局和产品结构，为公司带来优质的发展资源。截至报告期末，公司拥有可结算资源 2918 万平方米，为公司未来可持续发展奠定了基础。

(4) 健全的治理结构。科学健全的法人治理结构和内控制度保证了公司的持续健康稳定发展。公司严格按照法律法规及监管要求，构建了健全的治理结构和完善的治理制度，形成集团本级和下属公司二级治理架构，整体治理水平不断提升。

(5) 持续提升的品牌影响力。强大的品牌影响力使公司产品获得了较好的市场知名度和竞争力，公司坚持“和谐生活、自然舒适”的品牌理念，致力于为消费者提供性价比高的产品，赢得了较高的品牌认同度和满意度，实现了公司产品的快速销售周转。

#### 2、公司面临的挑战及对策

##### (1) 行业政策更加复杂多变

中央经济工作会议、国务院常务会议“国四条”、五部委联合通知、国务院办公厅“国十一条”，一系列针对房地产行业的政策出台，意味着房地产行业已经告别 2009 年度宽松的政策环境，对于房地产行业的宏观调控重新成为“常态”。2010 年复杂的经济形势决定了行业的政策也将更加复杂多变，市场变化与调控政策也将相互影响。

面对复杂的市场形势，公司将密切关注经济形势和行业政策变化，及时调整经营节奏。坚持以销售为中心的工作部署，继续实行“抢销售、抢资金、抢进度”的经营策略，以标准化、信息化和精细化管理为手段，提高企业执行力和管理水平，实现企业的平稳较快发展。

##### (2) 房地产市场竞争更加激烈

受行业景气度、流动性过剩和实体经济缓慢复苏等因素的影响，房地产行业的竞争日趋激烈。

为应对行业激烈竞争，一方面，公司将继续做大做强现有城市，提升市场占有率，并适度向其他二三线城市辐射；同时积极把握城镇化和保障性住房的发展机遇，实现公司规模平稳较快发展。另一方面，公司将不断提高产品品质，在保持快速周转的前提下，通过提高产品性价比和产品附加值，增强公司产品竞争力。此外，公司还将进一步提高商业地产的运营水平，为公司带来持续提升的经营性收入；适度拓展养老地产等概念地产业务，增加新的盈利增长点。

##### (3) 低碳经济下的行业发展

房地产行业在低碳经济下将面临新的挑战和发展机遇，公司将争取抢占行业革新和发展的制高点。公司将投入专项资金和技术力量进行低碳节能建筑的研发，建立节能措施应用评价体系，在成本可控的前提下重点关注：①节地与室外环境质量②节能与再生资源利用③室内环境质量与能耗④建造过程的节能减排。

### 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
货币资金	1,522,791.20	546,976.05	975,815.15	178.4	销售回笼资金增加
应收账款	46,704.86	20,554.61	26,150.25	127.22	营业收入大幅增加, 应收账款相应增加
预付账款	1,223,499.45	696,943.00	526,556.45	75.55	预付地价和项目合作款增加
存货	6,009,891.97	4,019,561.85	1,990,330.12	49.52	加大项目投入和项目拓展, 经营规模扩大
长期股权投资	24,645.94	4,575.12	20,070.82	438.69	对外投资增加
投资性房地产	80,738.79	6,506.37	74,232.42	1,140.92	本期南海水城东广场等出租物业投入经营
短期借款	30,801.98	7,000.00	23,801.98	340.03	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	369,059.50	424,415.00	-55,355.50	-13.04	
长期借款	2,024,978.18	1,404,846.19	620,131.99	44.14	
预收款项	2,983,043.30	979,853.75	2,003,189.55	204.44	销售状况良好, 相应房款回笼增加
应交税费	-97,488.65	-35,638.89	-61,849.76	-173.55	收入增长, 相应预缴的营业税金增加所致
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	2,298,660.76	1,551,990.11	<b>746,670.65</b>	48.11	公司业务增长, 收入结转增加
营业成本	1,452,405.52	918,823.09	<b>533,582.43</b>	58.07	营业收入增长, 相应成本结转所致
营业税金及附加	253,642.77	154,595.99	<b>99,046.78</b>	64.07	销售收入增长, 相应税金随之增长所致
管理费用	45,671.72	31,120.75	14,550.97	46.76	公司规模扩大, 相应管理成本增加
资产减值损失	-27,406.36	30,444.54	-57,850.90	-190.02	上期计提的金沙洲地块减值准备本期转回所致

**（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	-114,479.12	-759,047.25	644,568.13	84.92	本年销售回笼大于土地支出增长幅度
投资活动产生的现金流量净额	-40,291.05	-6,182.05	-34,109.00	-551.74	本年对外投资及收购子公司少数股权较多
筹资活动产生的现金流量净额	1,130,585.45	849,601.65	280,983.80	33.07	主要系本年资本市场融资金额增加

**（三）主要供应商、客户情况**

（单位：元）

前五名供应商金额合计	3,670,798,975.65	占采购总额比重	24.62%
前五名销售客户销售金额合计	1,074,399,217.00	占销售总额比重	4.67%

**（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	主要产品或服务	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
保利广州房地产开发有限公司	保利心语、保利康桥	房地 产开 发销 售	20,000,000.00	3,695,413,723.22	1,082,173,609.96	413,838,587.62
保利华南实业有限公司	保利水城、保利花园		100,000,000.00	7,462,356,958.27	734,047,891.89	339,506,017.60
保利（北京）房地产开发有限公 司	香槟花园、西山林语、 百合花园、蔷薇花园、 通州光机电项目		300,000,000.00	8,155,957,615.67	1,681,568,498.90	767,627,777.53
上海建锦房地产有限公司	西子湾、海上五月花		50,000,000.00	5,807,302,794.27	532,696,076.47	334,973,584.96

**（五）总体财务状况分析**

报告期内，公司抓住市场机遇，加大土地储备和建设投入，经营规模和资产规模快速增长，截至2009年底，公司总资产达898.3亿元，比上年末增长67.49%。公司资产结构合理，资产质量优良，年底

存货与预付账款等经营性资产占总资产的比例达到80.52%，流动资产占总资产的比例达到98.52%，无长期沉淀资产。在负债方面，公司有意识控制银行贷款规模，全年仅增加58.94亿元，年底净负债率为49.26%，较上年降低60.13%，资产负债率为69.98%；同时公司主动优化负债期限结构，提前偿还一年内到期借款，短期借款与一年内到期的非流动负债合计仅为39.98亿元，占总金融机构借款的比例从上年的19.08%下降至本年的14.02%，短期偿债压力进一步降低，截至2009年底，公司负债总额为628.7亿元，其中不需要实际偿还的预收账款为298.3亿元，占总负债的47.45%；公司实际负债水平较低，偿债能力较强。

报告期内公司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229.9亿元，同比增长48.11%；实现归属于母公司所有者的净利润35.2亿元，同比增长57.19%。加权平均净资产收益率从17.25%提高到18.64%，每股收益由0.7元提高到1.06元。

2009年公司营业收入地区分布更加均衡，公司营业收入共来自13个城市，较上年新增成都和天津两个地区。广州、上海、北京、沈阳、佛山、武汉和长春7个地区的营业收入均超过10亿元。其中广州地区收入占总营业收入比超过20%，北京地区和上海地区收入占比超过10%。

公司资金状况良好，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，销售总额和当年回笼率均有大幅提升，全年销售商品、提供劳务收到的现金为421.9亿元，较上年增长157.84%；2009年8月成功实现非公开发行，融资78.15亿元，较大程度补充公司自有资本，降低了负债率；年底拥有货币资金152亿元，具备较强的抗风险能力。

## 五、公司 2009 年度房地产项目汇总表（见年报全文）

## 六、2010年经营计划

2010年公司工作的指导思想是：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，准确把握经营力度，适度扩大经营规模，努力提高公司盈利能力；以规范化管理为出发点，加强信息化建设，实现精细化运营，提高企业管理水平；以品牌全面升位为目标，推进品牌建设，提高产品品质，提升服务质量，保持企业持续快速发展。

2010年工作重点：

- 一是密切关注宏观形势，全力推进经营工作，确保完成年度各项任务。
- 二是加强资金计划管理，抓融资促回笼，确保全年资金需求。
- 三是推进企业信息化建设，全面实现精细化管理，提升公司盈利水平。
- 四是抓品质重服务，推进品牌建设，实现企业品牌升位。
- 五是重视企业文化和思想教育，加强员工队伍建设，提升企业核心竞争力。

### 6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业 或分产 品	营业收入	营业成本	营业利 润率 (%)	营业收 入比上 年增 减 (%)	营业成 本比上 年增 减 (%)	营业利润率 比上年增 减 (%)
分行业						
房地产	22,343,034,289.75	14,338,652,224.94	25.26	47.83	57.5	减少 4.82 个百分点
其他	639,887,259.97	185,313,413.32	43.75	59.49	120.62	增加 1.01 个百分点
合计	22,982,921,549.72	14,523,965,638.26	25.77	48.13	58.08	减少 4.64 个百分点

## 6.3 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)	上年营业收入
中国广州	6,288,921,031.53	21.42	5,179,504,163.14
中国北京	4,032,957,988.81	354.83	886,695,951.43
中国上海	3,002,329,183.00	67.01	1,797,674,195.98
中国佛山	1,850,481,003.21	-10.84	2,075,404,887.00
中国沈阳	1,525,507,694.75	-3.8	1,585,848,788.41
中国长春	1,207,828,969.36	240.94	354,265,212.37
中国武汉	1,068,729,472.88	132.74	459,198,028.15
中国重庆	881,783,483.01	-57.23	2,061,848,235.64
中国成都	778,798,617.06		
中国长沙	744,156,026.70	208.35	241,331,517.33
中国南昌	559,641,075.63	108.88	267,918,714.07
中国天津	522,202,703.85		
中国包头	519,584,299.93	-14.17	605,360,759.69
合计	22,982,921,549.72	48.13	15,515,050,453.21

## 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	5,788,186,357.67	25.91	447,496.24	16.28
中国北京	4,016,088,553.51	17.97	259,551.62	9.44
中国上海	3,002,329,183.00	13.44	332,724.79	12.11
中国佛山	1,841,626,664.00	8.24	236,196.98	8.59
中国沈阳	1,504,852,759.64	6.74	346,183.03	12.6
中国长春	1,203,919,883.96	5.39	255,829.60	9.31
中国武汉	1,055,616,963.00	4.72	166,253.40	6.05
中国重庆	837,221,291.44	3.75	130,270.56	4.74
中国成都	777,358,501.00	3.48	130,674.28	4.75
中国长沙	732,696,418.00	3.28	147,086.87	5.35
中国南昌	544,829,430.68	2.44	60,012.86	2.18
中国天津	522,202,703.85	2.34	86,825.29	3.16
中国包头	516,105,580.00	2.31	149,411.85	5.44
合计	22,343,034,289.75	100	2,748,517.37	100

## 6.4 募集资金使用情况

√适用 □不适用

## 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的批复》（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2009年12月31日，公司已累计使用募集资金7,355,371,535.24元，占募集资金净额的94.11%，募集资金余额为459,978,448.90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向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
佛山顺德保利合园项目	80,767	40,000
天津保利上河雅颂项目	365,846	131,534.998414
长沙麓谷林语项目	427,732	110,000
成都公园198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：			735,537.153524	
						各年度使用募集资金总额：			735,537.153524	
变更用途的募集资金总额：						2009 年：			735,537.153524	
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	19,071.876182	30,000	30,000	19,071.876182	10,928.123818	2011年8月
4	佛山顺德保利合园项目	佛山顺德保利合园项目	40,000	40,000	17,547.9850	40,000	40,000	17,547.9850	22,452.015	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	118,917.292342	150,000	131,534.998414	118,917.292342	12,617.706072	2013年8月
6	长沙麓谷林语项目	长沙麓谷林语项目	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	0	2015年12月
7	成都公园198项目	成都公园198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	735,537.153524	800,000	781,534.998414	735,537.153524	45,997.84489	

截至 2009 年 12 月 31 日，公司未使用募集资金余额为 459,978,448.90 元，占募集资金净额的 5.89%。公司将根据各募投项目的工程进度情况，将剩余募集资金陆续用于募投项目开发。

(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
佛山顺德保利合园项目	7,630.21
天津保利上河雅颂项目	36,710.70
长沙麓谷林语项目	12,807.57
成都公园198项目	50,561.82
长春保利罗兰香谷项目	85,832.08
合计	240,355.17

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
佛山顺德保利合园项目	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
长沙麓谷林语项目	110,000	110,000.00	12,807.57	12,807.57
成都公园198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
合计	800,000	781,534.998414	240,355.17	234,523.09

(4) 截至2009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
				2007年度	2008年度	2009年度		
1	上海保利叶上海项目	注1	89,172	32.41	-552.80	-2,741.37	-3,261.76	注2
2	上海保利林语溪项目	注1	22,624	0	-115.29	-1,403.64	-1,518.93	注2
3	广州保利V座项目	注1	44,525	0	-47.83	-182.49	-230.32	注2
4	佛山顺德保利合园项目	注1	10,263	-1.97	-14.68	-188.57	-205.22	注2
5	天津保利上河雅颂项目	注1	49,842	0	-1,070	5,637	4,567	注2
6	长沙麓谷林语项目	注1	64,259	0	0	-1,419.16	-1,419.16	注2
7	成都公园198项目	注1	50,084	-221	-2,067	12,846	10,558	注2
8	长春保利罗兰香谷项目	注1	31,164	-425.89	3,142.8	13,024.21	15,741.12	注2
	合计		361,933	-616.45	-724.8	25,571.98	24,230.73	

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，因此截至报告期，公司会计报表中只反映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，目前大部分项目已取得了良好的销售业绩。截至 2009 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 2009 年累计签约金额
上海保利叶上海项目	392,347.00
上海保利林语溪项目	240,828.00
广州保利 V 座项目	-
佛山顺德保利合园项目	35,940.05
天津保利上河雅颂项目	175,783.10
长沙麓谷林语项目	89,340.00
成都公园 198 项目	166,955.32
长春保利罗兰香谷项目	195,457.00
<b>合计</b>	<b>1,296,650.47</b>

变更项目情况

适用 不适用

6.5 非募集资金项目情况

适用 不适用

6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

以截止至 2009 年 12 月 31 日公司 3,519,721,100 股总股本为基数，每 10 股派发现金红利 1.00 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。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

适用 不适用

## §7 重要事项

7.1 收购资产

适用 不适用

7.2 出售资产

适用 不适用

7.3 重大担保

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）	
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	6,348,295,000.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	20,439,595,000.00
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)	20,439,595,000.00
担保总额占公司净资产的比例 (%)	81.47
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)	20,029,595,000.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	7,895,476,449.41
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	20,029,595,000.00

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 735,937.19 万元,截止至 2009 年 12 月 31 日累计银行按揭担保余额为 1,378,685.49 万元。

#### 7.4 重大关联交易

##### 7.4.1 与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

##### 7.4.2 关联债权债务往来

适用  不适用

单位:元 币种:人民币

关联方	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	0	0	-403,998,306.33	21,811,815.07
保利南方集团有限公司	0	0	-296,039,915.56	
上海三利实业有限公司	0	0	2,277,600.00	42,965,422.50
天津盛世鑫和置业有限公司	1,957,707,904.00	1,957,707,904.00		
合计	1,957,707,904.00	1,957,707,904.00	-697,760,621.89	64,777,237.57

其中:报告期内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 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用  不适用

截止报告期末,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

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

适用  不适用

##### 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 其他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

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本（元）	持有数量	期末账面价值	占期末证券总投资比例（%）	报告期损益
1	股票	000601	韶能股份	528,387.10	0	0		1,008,158.76
合计				528,387.10	/	0	100%	1,008,158.76

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

持有对象名称	最初投资成本（元）	持有数量（股）	占该公司股权比例（%）	期末账面价值（元）
保利财务有限公司	35,000,000		10	35,000,000
合计	35,000,000		—	35,000,000

7.9 公司披露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任报告，详见年报全文。

§8 监事会报告

8.1 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。

8.2 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 2009 年度财务决算报告经大信会计师事务所审计，并以大信审字（2010）第 1-0082 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。

8.3 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。

8.4 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。

§9 财务会计报告

9.1 审计意见

财务报告	<input type="checkbox"/> 未经审计	<input checked="" type="checkbox"/> 审计
审计意见	<input checked="" type="checkbox"/> 标准无保留意见	<input type="checkbox"/> 非标意见

## 9.2 财务报表

## 合并资产负债表

2009 年 12 月 31 日

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	15,227,911,967.21	5,469,760,525.36
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五、2		721,353.60
应收票据	五、3	5,000,000.00	
应收账款	五、4	467,048,570.72	205,546,112.20
预付款项	五、5	12,234,994,544.48	6,969,429,991.39
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、6	470,286,457.33	370,162,382.64
买入返售金融资产			
存货	五、7	60,098,919,702.29	40,195,618,482.32
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		88,504,161,242.03	53,211,238,847.51
<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、9	246,459,399.85	45,751,229.53
投资性房地产	五、10	807,387,936.03	65,063,670.30
固定资产	五、11	206,214,776.96	188,660,848.54
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		6,501,132.50	1,287,942.24
开发支出			
商誉	五、12	2,667,154.60	2,667,154.60

长期待摊费用	五、13	6,372,062.83	8,410,471.44
递延所得税资产	五、14	50,960,156.54	109,082,582.51
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,326,562,619.31	420,923,899.16
资产总计		89,830,723,861.34	53,632,162,746.67
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五、16	308,019,786.77	70,000,000.00
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		500,000.00	
应付账款	五、17	2,721,142,884.81	2,414,353,220.30
预收款项	五、18	29,830,433,014.19	9,798,537,484.92
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、19	136,561,763.19	17,408,526.86
应交税费	五、20	-974,886,522.44	-356,388,852.17
应付利息	五、21	144,493,456.88	150,512,323.15
应付股利			3,000,000.00
其他应付款	五、22	2,376,757,582.36	3,173,145,262.28
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、23	3,690,595,000.00	4,244,150,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		38,233,616,965.76	19,514,717,965.34
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	五、24	20,249,781,838.75	14,048,461,894.21
应付债券	五、25	4,261,882,636.94	4,252,652,324.52
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			2,097,799.16
递延所得税负债	五、14	123,893,619.94	141,090,503.92
其他非流动负债			
非流动负债合计		24,635,558,095.63	18,444,302,521.81
负债合计		62,869,175,061.39	37,959,020,487.15
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
实收资本（或股本）	五、26	3,519,721,100.00	2,452,343,186.00

资本公积	五、27	14,282,156,775.71	6,800,167,127.34
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、28	419,702,992.34	251,752,100.30
一般风险准备			
未分配利润	五、29	6,866,618,567.50	4,574,755,187.36
外币报表折算差额		37,665.64	348,076.37
归属于母公司所有者 权益合计		25,088,237,101.19	14,079,365,677.37
少数股东权益		1,873,311,698.76	1,593,776,582.15
所有者权益合计		26,961,548,799.95	15,673,142,259.52
负债和所有者权益 总计		89,830,723,861.34	53,632,162,746.67

法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：彭碧宏

**母公司资产负债表**  
2009 年 12 月 31 日

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		2,664,085,741.96	886,574,434.57
交易性金融资产			721,353.60
应收票据			
应收账款	十一、1	117,491,589.14	33,456,300.97
预付款项		1,662,581,304.04	854,933,640.70
应收利息			
应收股利		284,212,237.00	13,500,000.00
其他应收款	十一、2	16,339,674,608.92	13,073,370,598.76
存货		6,906,026,665.01	6,574,179,007.83
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		27,974,072,146.07	21,436,735,336.43
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一、3	3,206,858,881.76	2,503,115,567.25
投资性房地产		134,709,250.58	60,069,977.01
固定资产		12,784,729.11	12,027,454.69
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		5,212,672.23	726,946.13
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		5,491,434.65	77,366,239.16
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,365,056,968.33	2,653,306,184.24
资产总计		31,339,129,114.40	24,090,041,520.67
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据		500,000.00	

应付账款		329,982,757.04	410,829,155.53
预收款项		1,023,122,877.12	1,129,918,309.69
应付职工薪酬		35,283,490.90	4,635,189.19
应交税费		-74,181,290.92	-72,853,255.06
应付利息		143,490,410.96	143,490,410.95
应付股利			
其他应付款		4,330,512,482.48	4,748,413,402.65
一年内到期的非流动 负债		1,100,000,000.00	1,052,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		6,888,710,727.58	7,416,433,212.95
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		340,000,000.00	1,741,000,000.00
应付债券		4,261,882,636.94	4,252,652,324.52
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			2,097,799.16
递延所得税负债		847,593.07	1,319,631.25
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,602,730,230.01	5,997,069,754.93
负债合计		11,491,440,957.59	13,413,502,967.88
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
实收资本（或股本）		3,519,721,100.00	2,452,343,186.00
资本公积		14,267,332,423.09	6,783,657,396.95
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		419,702,992.34	251,752,100.30
一般风险准备			
未分配利润		1,640,931,641.38	1,188,785,869.54
所有者权益（或股东权益） 合计		19,847,688,156.81	10,676,538,552.79
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		31,339,129,114.40	24,090,041,520.67

法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：彭碧宏

**合并利润表**  
2009 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		22,986,607,600.50	15,519,901,076.27
其中：营业收入	五、30	22,986,607,600.50	15,519,901,076.27
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		17,767,745,047.96	11,779,030,113.07
其中：营业成本	五、30	14,524,055,170.56	9,188,230,897.40
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、31	2,536,427,739.80	1,545,959,868.59
销售费用		590,781,469.25	462,402,906.62
管理费用		456,717,182.13	311,207,517.51
财务费用		-66,172,903.74	-33,216,446.29
资产减值损失	五、34	-274,063,610.04	304,445,369.24
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	五、32	-192,966.50	-1,152,597.60
投资收益（损失以“－”号填列）	五、33	1,632,858.86	97,089,673.98
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）		5,220,302,444.90	3,836,808,039.58
加：营业外收入	五、35	194,737,769.42	196,853,480.11
减：营业外支出	五、36	35,992,751.97	10,376,689.71
其中：非流动资产处置损失		35,413.46	-8,875.25
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		5,379,047,462.35	4,023,284,829.98
减：所得税费用	五、37	1,371,320,230.34	979,613,172.21
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		4,007,727,232.01	3,043,671,657.77
归属于母公司所有者的净利润		3,519,226,528.73	2,238,861,382.60
少数股东损益		488,500,703.28	804,810,275.17
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五、38	1.06	0.70

（二）稀释每股收益	五、38	1.06	0.70
七、其他综合收益	五、39	-19,455,203.49	-18,611,868.79
八、综合收益总额		3,988,272,028.52	3,025,059,788.98
归属于母公司所有者的综合收益总额		3,518,916,118.00	2,239,953,538.81
归属于少数股东的综合收益总额		469,355,910.52	785,106,250.17

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元。

法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：彭碧宏



**母公司利润表**  
2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十一、4	3,113,919,107.80	2,088,361,071.57
减: 营业成本	十一、4	1,729,868,119.33	1,358,627,111.45
营业税金及附加		342,489,798.01	168,075,131.13
销售费用		54,076,023.41	60,733,994.37
管理费用		101,205,951.42	66,189,591.08
财务费用		-29,884,766.99	-6,104,056.88
资产减值损失		-288,718,476.85	290,530,511.15
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)		-192,966.50	-1,152,597.60
投资收益(损失以“—”号填列)	十一、5	786,031,628.34	322,536,706.34
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)		1,990,721,121.31	471,692,898.01
加: 营业外收入		2,618,943.20	1,819,159.03
减: 营业外支出		5,406,577.75	3,186,907.15
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		1,987,933,486.76	470,325,149.89
减: 所得税费用		308,424,566.33	37,581,955.02
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		1,679,508,920.43	432,743,194.87
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.50	0.14
(二) 稀释每股收益		0.50	0.14
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		1,679,508,920.43	432,743,194.87

法定代表人: 李彬海

主管会计工作负责人: 宋广菊

会计机构负责人: 彭碧宏

**合并现金流量表**  
2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

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		42,186,279,386.69	16,361,694,091.44
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、40	1,792,348,892.99	1,013,709,719.57
经营活动现金流入小计		43,978,628,279.68	17,375,403,811.01
购买商品、接受劳务支付的现金		39,065,836,797.66	20,672,088,758.53
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		404,956,263.64	317,520,486.74
支付的各项税费		4,621,427,321.27	2,843,923,281.21
支付其他与经营活动有关的现金	五、40	1,031,199,129.57	1,132,343,815.43

经营活动现金流出小计		45,123,419,512.14	24,965,876,341.91
经营活动产生的现金流量净额		-1,144,791,232.46	-7,590,472,530.90
<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		213,563.28	3,179,245.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		121,098.10	126,740.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	五、40	20,411,261.53	25,974,952.51
投资活动现金流入小计		22,475,435.27	29,280,938.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		37,695,012.74	23,987,739.10
投资支付的现金		368,690,919.94	6,300,000.00
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		19,000,000.00	4,080,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			56,733,665.06
投资活动现金流出小计		425,385,932.68	91,101,404.16
投资活动产生的现金流量净额		-402,910,497.41	-61,820,466.05
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		7,889,839,184.14	48,680,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		74,489,200.00	48,680,000.00
取得借款收到的现金		17,373,973,499.72	10,712,077,086.28
发行债券收到的现金			4,300,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		25,263,812,683.86	15,060,757,086.28
偿还债务支付的现金		12,170,060,000.00	4,880,728,050.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,765,708,203.94	1,615,177,330.65
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		94,054,464.01	140,591,024.74
支付其他与筹资活动有关	五、40	22,190,000.00	68,835,207.69

的现金			
筹资活动现金流出小计		13,957,958,203.94	6,564,740,589.04
筹资活动产生的现金流量净额		11,305,854,479.92	8,496,016,497.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,308.20	44,560.57
五、现金及现金等价物净增加额		9,758,151,441.85	843,768,060.86
加：期初现金及现金等价物余额		5,469,760,525.36	4,625,992,464.50
六、期末现金及现金等价物余额		15,227,911,967.21	5,469,760,525.36

法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：彭碧宏

**母公司现金流量表**  
2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

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		2,384,838,662.20	2,880,673,201.63
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		19,353,365,727.94	3,274,753,009.89
经营活动现金流入小计		21,738,204,390.14	6,155,426,211.52
购买商品、接受劳务支付的现金		3,219,373,160.42	3,441,627,946.18
支付给职工以及为职工支付的现金		71,651,786.89	61,458,006.93
支付的各项税费		557,703,135.24	397,348,570.86
支付其他与经营活动有关的现金		21,343,117,996.68	4,679,296,229.67
经营活动现金流出小计		25,191,846,079.23	8,579,730,753.64
经营活动产生的现金流量净额		-3,453,641,689.09	-2,424,304,542.12
<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		514,126,563.28	322,540,270.34
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		515,856,075.64	322,540,270.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,395,162.49	1,439,023.40
投资支付的现金		324,275,474.51	6,300,000.00
取得子公司及其他营		364,500,000.00	316,315,200.00

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		696,170,637.00	324,054,223.40
投资活动产生的现金流量净额		-180,314,561.36	-1,513,953.06
<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		590,000,000.00	4,600,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		8,405,349,984.14	4,600,000,000.00
偿还债务支付的现金		2,243,000,000.00	1,356,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		729,382,426.30	402,206,802.49
支付其他与筹资活动有关的现金		21,500,000.00	53,600,000.00
筹资活动现金流出小计		2,993,882,426.30	1,812,606,802.49
筹资活动产生的现金流量净额		5,411,467,557.84	2,787,393,197.51
<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>		1,777,511,307.39	361,574,702.33
加：期初现金及现金等价物余额		886,574,434.57	524,999,732.24
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		2,664,085,741.96	886,574,434.57

法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：彭碧宏

合并所有者权益变动表  
2009 年 1—12 月

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	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
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	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	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	279,535,116.61	11,288,406,540.43
(一)净利润							3,519,226,528.73		488,500,703.28	4,007,727,232.01
(二)其他综合收益								-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	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							-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							-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
(四)利润分配	735,702,956.00				167,950,892.04		-1,227,363,148.59		-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(或股东)的分配	735,702,956.00						-1,059,412,256.55		-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(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										
(六)专项储备										



1. 本期提取										
2. 本期使用										
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	1,873,311,698.76	26,961,548,799.95

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	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	1,226,171,593.00	8,025,594,640.50			208,477,780.81		2,465,000,135.76		909,225,103.94	12,834,469,254.01
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,226,171,593.00	8,025,594,640.50			208,477,780.81		2,465,000,135.76		909,225,103.94	12,834,469,254.01
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	1,226,171,593.00	-1,225,427,513.16			43,274,319.49		2,109,755,051.60	348,076.37	684,551,478.21	2,838,673,005.51
（一）净利润							2,238,861,382.60		804,810,275.17	3,043,671,657.77
（二）其他综合收益		744,079.84						348,076.37	-19,704,025.00	-18,611,868.79
上述（一）和（二）小计		744,079.84					2,238,861,382.60	348,076.37	785,106,250.17	3,025,059,788.98

(三) 所有者投入和减少资本								48,680,000.00	48,680,000.00
1. 所有者投入资本								48,680,000.00	48,680,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四) 利润分配				43,274,319.49	-129,106,331.00			-149,234,771.96	-235,066,783.47
1. 提取盈余公积				43,274,319.49	-43,274,319.49				
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配					-85,832,011.51			-149,234,771.96	-235,066,783.47
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转	1,226,171,593.00	-1,226,171,593.00							
1. 资本公积转增资本（或股本）	1,226,171,593.00	-1,226,171,593.00							
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
四、本期期末余额	2,452,343,186.00	6,800,167,127.34		251,752,100.30	4,574,755,187.36	348,076.37	1,593,776,582.15	15,673,142,259.52	

法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：彭碧宏

## 母公司所有者权益变动表

2009 年 1—12 月

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	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（或股东）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(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							
(六) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
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

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	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	1,226,171,593.00	8,009,828,989.95			208,477,780.81		885,149,005.67	10,329,627,369.43
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,226,171,593.00	8,009,828,989.95			208,477,780.81		885,149,005.67	10,329,627,369.43
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	1,226,171,593.00	-1,226,171,593.00			43,274,319.49		303,636,863.87	346,911,183.36
(一) 净利润							432,743,194.87	432,743,194.87
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							432,743,194.87	432,743,194.87
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的								

金额								
3. 其他								
（四）利润分配					43,274,319.49	-129,106,331.00	-85,832,011.51	
1. 提取盈余公积					43,274,319.49	-43,274,319.49		
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配						-85,832,011.51	-85,832,011.51	
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转	1,226,171,593.00	-1,226,171,593.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	1,226,171,593.00	-1,226,171,593.00						
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	2,452,343,186.00	6,783,657,396.95			251,752,100.30	1,188,785,869.54	10,676,538,552.79	

法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：彭碧宏

9.3 本报告期无会计政策、会计估计的变更。

9.4 本报告期无前期会计差错更正。

9.5 企业合并及合并财务报表

9.5.1 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

9.5.1.1 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
佛山酒店	-8,898.01	-1,008,898.01
佛山保利	19,990,122.39	-9,877.61
佛山物业	500,000.00	
世贸物业	541,892.35	-458,107.65
沈阳溪湖	50,097,436.63	97,436.63
北京保利兴	9,991,192.90	-8,807.10
上海建晔	50,000,000.00	
黄冈保利	19,999,942.50	-57.50
武汉五月花	20,000,000.00	
沈阳恒桥	102,450,000.00	
沈阳恒湖	102,450,000.00	
成都香槟	50,000,000.00	
成都房地产	200,040,372.69	40,372.69
成都保蓉	49,222,800.67	-777,199.33
长春广田	49,986,793.71	-13,206.29
杭州建屹	99,900,615.76	-99,384.24
天津香槟	99,179,725.34	-820,274.66
天津昆仑	98,991,362.54	-1,008,637.46
青岛舒斯贝尔	10,000,000.00	
青岛西海	9,992,460.38	-7,539.62
琶洲投资	99,708,007.05	-291,992.95
保利江苏	98,181,468.14	-1,818,531.86
江苏宁远	49,808,508.05	-191,491.95
重工建筑	15,945,744.42	2,241,780.22
广州金诺	14,890,858.86	1,915.88
上海建锟	100,037,382.76	37,382.76
南湖置业	9,984,298.51	-15,701.49
保利大连	100,000,000.00	
大连滨港	100,000,000.00	

9.5.1.2 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	处置日净资产	期初至处置日净利润
广州市兴合信息咨询有限公司 （“兴合信息”）（注1）	142,972,710.41	317,598.69
广州盛隆商务服务有限公司（“盛隆商务”）（注1）	32,591,424.53	7,804.87
上海保利圣湖置业发展有限公司 （“圣湖置业”）（注1）	48,633,578.89	781,468.27

广州德利建设监理有限公司(注1)	998,105.80	
武汉庙山腾飞物业发展有限公司 (注2)	30,000,000.00	

9.5.2 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
武汉庙山	2009年1月13日	出售过程未发生损益

9.5.3 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 0.8805 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。