

保利房地产（集团）股份有限公司  
控股股东及其他关联方占用资金情况的  
专项审计说明

信会师报字[2015]第 720299 号

保利房地产（集团）股份有限公司  
控股股东及其他关联方占用资金情况  
的专项审计说明

（2014年1月1日至2014年12月31日止）

	目录	页次
一、	专项审计说明	1-2
二、	非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表	

# 关于对保利房地产（集团）股份有限公司 控股股东及其他关联方占用资金情况 的专项审计说明

信会师报字[2015]第 720299 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“保利地产”）2014 年度非经营性资金占用及其他关联方资金往来情况汇总表（以下简称“汇总表”）。该汇总表已由保利地产管理层按照监管机构的有关规定编制以满足监管要求。

## 一、管理层对汇总表的负责

管理层负责按照中国证券监督管理委员会和国务院国有资产监督管理委员会印发的《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56 号）及其他相关规定编制汇总表以满足监管要求，并负责设计、执行和维护必要的内部控制，以使汇总表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

## 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对汇总表发表专项审计意见。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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对汇总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，以获取有关汇总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汇总表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与汇总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，以及评价汇总表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表专项审计意见提供了基础。

### 三、专项审计意见

我们认为，保利地产 2014 年度非经营性资金占用及其他关联方资金往来情况汇总表的财务信息在所有重大方面按照监管机构的相关规定编制以满足监管要求。

### 四、编制基础和本专项审计说明使用者、使用目的的限制

我们提醒汇总表使用者关注，汇总表是保利房产为满足中国证券监督管理委员会等监管机构的要求而编制的。因此，汇总表可能不适用于其他用途。本专项审计说明仅供保利地产 2014 年年度报告披露之目的，不得用作任何其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

立信会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：祁涛

中国·上海 中国注册会计师：邓艳明

二〇一五年三月十五日

保利房地产（集团）股份有限公司2014年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表

单位：人民币元

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

非经营性资金占用	资金占用方名称	占用方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2014年年初占用资金余额	2014年度占用累计金额（不含利息）	2014年度往来累计发生额（不含利息）	2014年度占用资金的利息（如有）	2014年度偿还累计发生金额	2014年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
现大股东及其附属企业											非经营性占用
小计											非经营性占用
前大股东及其附属企业											非经营性占用
小计											非经营性占用
总计											非经营性占用
其他关联资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司的关系	上市公司核算的会计科目	2014年年初往来资金余额	2014年度往来累计发生金额（不含利息）	2014年度偿还累计发生金额	2014年度往来资金的利息（如有）	2014年度偿还累计发生金额	2014年期末往来资金余额	往来形成原因	往来性质
大股东及其附属企业											经营性往来
上市公司的子公司及其附属企业											经营性往来
关联自然人											非经营性往来
	1. 天津德世和置业有限公司	本公司全资子公司天津保利睿康房地产开发有限公司的合营企业	其他应收款	8,319,611.02		8,319,611.02				项目合作款	非经营性往来
	2. 信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	本公司有出资且由联营企业信保（天津）股权投资基金管理有限责任公司管理	其他应收款	397,219,519.86	195,826,966.31				593,046,486.17	项目合作款	非经营性往来
	3. 信保（天津）股权投资基金管理有限责任公司	本公司的联营企业	其他应收款	175,385,961.45	320,612,193.55				495,998,155.00	项目合作款	非经营性往来
	4. 南京学尚置业有限公司	本公司控股子公司江苏保利宁远房地产开发有限公司的合营企业	其他应收款	351,892,184.20		257,721,253.80			94,170,930.40	项目合作款	非经营性往来
	5. 武汉信德意置业有限公司	本公司全资子公司武汉林海房地产开发有限公司的合营企业	其他应收款	230,700,000.00	174,200,466.67		14,900,466.67		404,900,466.67	项目合作款	非经营性往来
	6. 北京首开保利仁泰置业有限公司	本公司全资子公司保利（北京）房地产开发有限公司的合营企业	其他应收款	406,925,400.00		406,925,400.00				项目合作款	非经营性往来
	7. 广州保利房地产开发有限公司	本公司全资子公司广东保利房地产开发有限公司的合营企业	其他应收款	151,955.40	157,276,513.20				157,428,468.60	项目合作款	非经营性往来
	8. 广州中置实业投资有限公司	本公司全资子公司广东保利房地产开发有限公司的合营企业	其他应收款	90,000,410.40	1,249,151,986.33				1,339,152,396.73	项目合作款	非经营性往来
	9. 东莞广万宏房地产开发有限公司	本公司全资子公司广州市惠豪房地产开发有限公司的联营企业	其他应收款	647,286,000.00	27,995,164.00				675,281,164.00	项目合作款	非经营性往来
	10. 杭州金鹰房地产开发有限公司	本公司全资子公司杭州裕凡投资管理有限公司的合营企业	其他应收款	129,303,062.00					129,303,062.00	项目合作款	非经营性往来
其他关联方及其附属企业	11. 北京乾泰房地产开发有限公司	本公司控股子公司北京保利兴房地产开发有限公司的合营企业	其他应收款		1,665,000,000.00				1,665,000,000.00	项目合作款	非经营性往来
	12. 佛山市顺德区万科房产有限公司	本公司控股子公司佛山正保兴达房地产开发有限公司的全资子公司	其他应收款		882,654,897.55				882,654,897.55	项目合作款	非经营性往来
	13. 天津鑫和隆置业有限公司	本公司合营企业天津鑫世鑫和置业有限公司的全资子公司	其他应收款		345,015,088.40				345,015,088.40	项目合作款	非经营性往来
	14. 佛山广保融股权投资合伙企业（有限合伙）	本公司参股企业信保（天津）股权投资基金管理有限责任公司纳入合并的结构化主体	其他应收款		8,000,000.00				8,000,000.00	项目合作款	非经营性往来
	15. 广州越鸿房地产开发有限公司	本公司全资子公司广东保利房地产开发有限公司的合营企业	其他应收款		47,689,951.74				47,689,951.74	项目合作款	非经营性往来
	16. 东莞祥和投资有限公司	本公司全资子公司广东保利房地产开发有限公司的联营企业	其他应收款		286,834,450.50				286,834,450.50	项目合作款	非经营性往来
	17. 河南天之置业有限公司	本公司全资子公司郑州保利房地产开发有限公司的合营企业	其他应收款		217,099,320.70				217,099,320.70	项目合作款	非经营性往来
	18. 三亚中铁保丰置业有限公司	本公司全资子公司保利（三亚）房地产开发有限公司的合营企业	其他应收款		129,416,074.02				129,416,074.02	项目合作款	非经营性往来
	19. 洛阳利业房地产开发有限公司	本公司全资子公司郑州保利房地产开发有限公司的联营企业	其他应收款		265,807,841.53				265,807,841.53	项目合作款	非经营性往来
	20. 莆田中辰房地产开发有限公司	本公司全资子公司保利（福建）房地产投资有限公司的联营企业	其他应收款		207,071,619.50		5,997,901.00		207,071,619.50	项目合作款	非经营性往来
总计				2,437,184,104.33	6,179,652,594.00	672,966,264.82	20,899,387.67		7,946,870,373.51		

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱敬新

会计机构负责人：周玉利