

保利房地产（集团）股份有限公司

2006 年中期报告摘要

§ 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。

本中期报告摘要摘自中期报告全文，报告全文同时刊载于 www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读中期报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 公司中期财务报告未经审计。

1.4 公司负责人李彬海，主管会计工作负责人宋广菊及会计机构负责人（会计主管人员）谭艳声明：保证中期报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 上市公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	保利地产	
股票代码	600048	
上市证券交易所	上海证券交易所	
	董事会秘书	证券事务代表
姓名	刘平	黄海
联系地址	公司办公地址	公司办公地址
电话	020-87304566	020-87304566
传真	020-87667300	020-87667300
电子信箱	stock@polycn.com	stock@polycn.com

2.2 主要财务数据和指标

2.2.1 主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末 增减（%）
流动资产	10,893,391,131.27	7,914,722,420.16	37.63
流动负债	6,693,962,810.58	5,598,903,832.74	19.56
总资产	11,063,801,953.59	8,015,472,064.60	38.03
股东权益（不含少数股东权益）	1,172,422,012.46	950,302,101.47	23.37
每股净资产(元)	2.93	2.38	23.11
调整后的每股净资产(元)	2.93	2.38	23.11
	报告期（1—6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减

			(%)
净利润	222,791,243.32	132,884,792.40	67.66
扣除非经常性损益的净利润	223,851,210.46	133,122,479.90	68.15
每股收益(元)	0.5570	0.3322	67.67
每股收益 ^{注1} (元)	0.4051		
净资产收益率(%)	19.00	19.69	减少 0.69 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-1,763,820,886.97	-165,138,157.92	不适用

注 1: 如果报告期末至报告披露日, 公司股本发生变化的, 按新股本计算。

1) 公司首次公开发行 15000 万股 A 股于 2006 年 7 月 31 日在上海证券交易所挂牌上市, 公司总股本增加为 55000 万股。注 1 之每股收益按 55000 万股计算。

2) 为同口径比较, 上年同期每股收益按总股本 40000 万股计算, 如果按当时的总股本 20000 万股计算, 则每股收益为 0.6644 元。

2.2.2 非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益	-1,718.97
扣除公司日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	-1,580,321.54
所得税影响数	522,073.37
合计	-1,059,967.14

2.2.3 国内外会计准则差异

□适用 √不适用

§3 股本变动及股东情况

3.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

单位:股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股	300,229,522	75.06	0	0	0	0	0	300,229,522	75.06
3、其他内资持股	99,770,478	24.94	0	0	0	0	0	99,770,478	24.94
其中: 境内法人持股	60,770,478	15.19	0	0	0	0	0	60,770,478	15.19
境内自然人持股	39,000,000	9.75	0	0	0	0	0	39,000,000	9.75
4、外资持股									
其中: 境外法人持股									

境外自然人持股									
有限售条件股份合计	400,000,000	100.00	0	0	0	0	0	400,000,000	100.00
二、无限售条件流通股份									
1、人民币普通股									
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
无限售条件流通股份合计									
三、股份总数	400,000,000	100.00	0	0	0	0	0	400,000,000	100.00

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

公司首次公开发行 15000 万股 A 股于 2006 年 7 月 31 日在上海证券交易所挂牌上市，公司总股本增加为 55000 万股。

3.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数		18			
前十名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	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	国有股东	75.06	300,299,522	300,299,522	0
广东华美教育投资集团有限公司	其他	15.19	60,770,478	60,770,478	0
张克强	其他	4.50	18,000,000	18,000,000	0
李彬海	其他	0.59	2,360,000	2,360,000	0
宋广菊	其他	0.43	1,720,000	1,720,000	0
单亦和	其他	0.39	1,560,000	1,560,000	0
贺 平	其他	0.39	1,560,000	1,560,000	0
王小朝	其他	0.39	1,560,000	1,560,000	0
王 旭	其他	0.39	1,560,000	1,560,000	0
韩清涛	其他	0.39	1,560,000	1,560,000	0
上述股东关联关系或一致行动关系的说明		本公司第三大股东张克强持有广东华美 90%的股权；股东王旭是保利南方集团的董事长；股东单亦和、王小朝、李彬海是保利南方集团的董事；股东韩清涛是保利南方集团的董事总经理。除此之外，本公司股东之间不存在其他关联关系。			

3.3 控股股东及实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

§ 4 董事、监事和高级管理人员

4.1 董事、监事和高级管理人员持股变动

☐适用 ☒不适用

§ 5 管理层讨论与分析

5.1 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	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润率 (%)	主营业务收入比上年同期增减 (%)	主营业务成本比上年同期增减 (%)	主营业务利润率比上年同期增减 (%)
分行业						
房地产	1,343,478,806.56	813,759,435.91	32.71	53.47	55.90	减少 5.80 个百分点
其他	82,169,543.38	66,930,041.00	14.70	460.18	643.28	减少 61.94 个百分点
合计	1,425,648,349.94	880,689,476.91	31.67	60.17	65.86	减少 8.72 个百分点

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额 0 元人民币。

5.2 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年同期增减 (%)
中国广州	682,934,305.92	15.34
中国长沙	39,200,529.37	397.87
中国武汉	373,844,518.82	579.61
中国沈阳	280,022.05	-99.65
中国北京	169,455,284.78	9.60
中国重庆	159,933,689.00	
合计	1,425,648,349.94	60.17

5.3 对净利润产生重大影响的其他经营业务

☐适用 ☒不适用

5.4 参股公司经营情况（适用投资收益占净利润 10%以上的情况）

☐适用 ☒不适用

5.5 主营业务及其结构与上年度发生重大变化的原因说明

☐适用 ☒不适用

5.6 主营业务盈利能力（毛利率）与上年度相比发生重大变化的原因说明

☐适用 ☒不适用

5.7 利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

☐适用 ☒不适用

5.8 募集资金使用情况

5.8.1 募集资金运用

☐适用 ☒不适用

5.8.2 变更项目情况

☐适用 ☒不适用

5.9 董事会下半年的经营计划修改计划

☐适用 ☒不适用

5.10 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

☐适用 ☒不适用

5.11 公司管理层对会计师事务所本报告期“非标意见”的说明

☐适用 ☒不适用

5.12 公司管理层对会计师事务所上年度“非标意见”涉及事项的变化及处理情况的说明

☐适用 ☒不适用

§6 重要事项

6.1 收购、出售资产及资产重组

6.1.1 收购或置入资产

☐适用 ☒不适用

6.1.2 出售或置出资产

☐适用 ☒不适用

6.1.3 自资产重组报告书或收购出售资产公告刊登后，该事项的进展情况及对报告期经营成果与财务状况的影响

☐适用 ☒不适用

6.2 担保事项

☒适用 ☐不适用

单位:万元 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）						
担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
无						
报告期内担保发生额合计				0		
报告期末担保余额合计				0		
公司对控股子公司的担保情况						
报告期内对控股子公司担保发生额合计				135,430.00		
报告期末对控股子公司担保余额合计				156,926.00		
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）						
担保总额				156,926.00		
担保总额占公司净资产的比例(%)				132.09		
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额				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				156,926.00		
担保总额超过净资产 50%部分的金额				0		
上述三项担保金额合计				156,926.00		

6.3 重大关联交易

6.3.1 与日常经营相关的关联交易

☐适用 ☒不适用

6.3.2 关联债权债务往来

☒适用 ☐不适用

单位:元 币种:人民币

关联方名称	与上市公司的 关系	上市公司向关联方提供资金		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	间接控股股东	0	0	325,000,000.00	700,000,000.00
保利科技有限公司	其他	0	0	25,000,000.00	400,000,000.00

保利南方集团有限公司	控股股东	0	0	0	502,373,043.95
保利上海集团有限公司	其他	0	0	0	39,000,000.00
合计	/	0	0	350,000,000.00	1,641,373,043.95

其中：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 元人民币，上市公司向控股股东及其子公司提供资金的余额 0 元人民币。

6.4 重大诉讼仲裁事项

☐适用 ☒不适用

6.5 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

☐适用 ☒不适用

2006 年上半年资金被占用情况及清欠进展情况

☐适用 ☒不适用

2006 年下半年非经营性资金占用清欠方案实施时间表

☐适用 ☒不适用

6.6 原非流通股东在股权分置改革过程中做出的特殊承诺及其履行情况

☐适用 ☒不适用

6.7 未股改公司的股改工作时间安排说明

☐适用 ☒不适用

未股改公司已承诺股改但未能按时履行的具体原因说明

☐适用 ☒不适用

§ 7 财务报告

7.1 审计意见

财务报告	☒ 未经审计 ☐ 审计
------	--

7.2 披露比较式合并及母公司的利润表

利润表

2006 年 1-6 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	合并		母公司	
	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
一、主营业务收入	1,425,648,349.94	890,076,932.38	603,459,675.06	579,051,859.07
减：主营业务成本	880,689,476.91	530,974,428.43	307,097,793.21	309,828,782.81
主营业务税金及附加	93,440,199.00	50,278,258.80	36,567,763.53	31,996,610.30
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）	451,518,674.03	308,824,245.15	259,794,118.32	237,226,465.96
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	2,716,716.90	2,505,967.25	824,844.91	2,500,742.25
减：营业费用	64,626,629.37	48,023,799.08	22,287,622.56	30,009,181.11
管理费用	59,399,474.73	40,871,986.89	12,045,270.33	22,288,080.58
财务费用	886,519.23	1,620,133.48	502,202.36	758,535.49
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	329,322,767.60	220,814,292.95	225,783,867.98	186,671,411.03
加：投资收益（损失以“-”号填列）	-1,576,282.38	-138,429.16	60,920,922.40	5,452,953.82
补贴收入				
营业外收入	176,888.85	619,041.54	121,376.68	3,063,126.25
减：营业外支出	1,758,929.36	973,799.00	375,295.78	638,472.91
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	326,164,444.71	220,321,106.33	286,450,871.28	194,549,018.19
减：所得税	105,445,152.05	80,170,647.94	63,118,723.56	61,646,650.29
减：少数股东损益	-2,071,950.66	7,265,665.99		
加：未确认投资损失（合并报表填列）				
五、净利润（亏损以“-”号填列）	222,791,243.32	132,884,792.40	223,332,147.72	132,902,367.90

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

7.3 报表附注

7.3.1 本报告期无会计政策、会计估计变更和会计差错更正。

7.3.2 如果与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化，提供具体说明

广州市保利国贸投资有限公司系本公司与广东中益投资有限公司、广州市康隆投资有限责任公司于 2006 年 4 月共同投资设立的有限责任公司，本公司持股 51%。本公司于本年将该公司新纳入会计报表的合并范围。

保利（包头）房地产开发有限公司系本公司与包头锐利房地产开发有限公司及自然人于 2006 年 4 月共同投资设立的有限责任公司，本公司持股 55%。本公司于本年将该公司新纳入会计报表的合并范围。

董事长：李彬海

保利房地产（集团）股份有限公司
二〇〇六年八月十五日