

保利房地产（集团）股份有限公司

6 0 0 0 4 8

2006 年年度报告

目录

一、重要提示	3
二、公司基本情况简介	3
三、主要财务数据和指标	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	13
七、股东大会情况简介	14
八、董事会报告	15
九、监事会报告	26
十、重要事项	27
十一、财务报告	31
十二、备查文件目录	31

一、重要提示

- 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。
- 2、董事张振高先生因工作关系无法出席会议，全权委托董事宋广菊女士代为表决。
- 3、深圳大华天诚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。
- 4、公司负责人李彬海，主管会计工作负责人宋广菊，会计机构负责人（会计主管人员）谭艳声明：保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况简介

- 1、公司法定中文名称：保利房地产（集团）股份有限公司
公司法定中文名称缩写：保利地产
公司英文名称：POLY REAL ESTATE GROUP CO., LTD
公司英文名称缩写：PRE
- 2、公司法定代表人：李彬海
- 3、公司董事会秘书：刘平
电话：020-87304566
传真：020-87667300
E-mail: stock@polycn.com
联系地址：广州市东山区执信南路3号通建大楼第三、四层
公司证券事务代表：黄海
电话：020-87304566
传真：020-87667300
E-mail: stock@polycn.com
联系地址：广州市东山区执信南路3号通建大楼第三、四层
- 4、公司注册地址：广州市东山区执信南路3号通建大楼第三、四层
公司办公地址：广州市东山区执信南路3号通建大楼第三、四层
邮政编码：510080
公司国际互联网网址：www.polycn.com; www.gzpolycn.com
公司电子信箱：stock@polycn.com
- 5、公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点：公司证券部
- 6、公司A股上市交易所：上海证券交易所
公司A股简称：保利地产
公司A股代码：600048
- 7、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
公司最近一次变更注册登记日期：2006年8月14日
公司最近一次变更注册登记地址：广州市工商行政管理局
公司法人营业执照注册号：4401011109042
公司税务登记号码：440102741884392
公司聘请的境内会计师事务所名称：深圳大华天诚会计师事务所
公司聘请的境内会计师事务所办公地址：深圳市福田区滨河大道5022号联合广场B座11楼

三、主要财务数据和指标

(一) 本报告期主要财务数据

单位:元 币种:人民币

项目	金额
利润总额	1,047,402,428.38
净利润	658,770,681.96
扣除非经常性损益后的净利润	661,988,250.39
主营业务利润	1,125,210,893.01
其他业务利润	3,418,486.95
营业利润	851,664,414.83
投资收益	199,305,496.49
补贴收入	—
营业外收支净额	-3,567,482.94
经营活动产生的现金流量净额	-4,021,864,411.26
现金及现金等价物净增加额	206,117,744.84

(二) 扣除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
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	-10,527.97
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	-1,449,397.81
其他非经常性损益项目	-2,107,557.16
所得税影响数	349,914.51
合计	-3,217,568.43

(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	2006 年	2005 年	本年比上年增减(%)	2004 年
主营业务收入	4,027,223,031.51	2,356,418,800.79	70.90	1,559,072,874.38
利润总额	1,047,402,428.38	655,695,001.16	59.74	304,408,038.64
净利润	658,770,681.96	406,846,419.98	61.92	189,091,695.93
扣除非经常性损益的净利润	661,988,250.39	407,642,414.72	62.39	188,937,156.03
每股收益	1.20	1.02	17.65	0.95
最新每股收益				
净资产收益率(%)	18.16	42.81	减少 24.65 个百分点	33.15
扣除非经常性损益的净利润为基准计算的净资产收益率(%)	18.25	42.90	减少 24.65 个百分点	33.12
扣除非经常性损益后净利润为基准计算的加权平均净资产收益率(%)	31.22	54.16	减少 22.94 个百分点	38.75
经营活动产生的现金流量净额	-4,021,864,411.26	-836,851,826.86	-380.59	-1,167,005,590.44

每股经营活动产生的现金流量净额	-7.31	-2.09	-249.76	-5.84
	2006 年末	2005 年末	本年末比上年末增减(%)	2004 年末
总资产	16,496,053,303.94	8,015,472,064.60	105.80	4,218,468,840.07
股东权益（不含少数股东权益）	3,626,793,618.00	950,302,101.47	281.65	570,438,426.12
每股净资产	6.59	2.38	176.89	2.85
调整后的每股净资产	6.57	2.33	181.97	2.83

本报告期末公司总股本为 55000 万股，2005 年末公司总股本为 40000 万股，2004 年末公司总股本为 20000 万股。

(四) 报告期内股东权益变动情况及变化原因

单位：元 币种：人民币

项目	股本	资本公积	盈余公积	法定公益金	未分配利润	股东权益合计
期初数	400,000,000.00	19,484,819.59	109,931,138.35	39,931,020.60	420,886,143.53	950,302,101.47
本期增加	150,000,000.00	1,868,560,000.00	106,547,220.19		658,770,681.96	2,783,877,902.15
本期减少		839,165.43	39,931,020.60	39,931,020.60	66,616,199.59	107,386,385.62
期末数	550,000,000.00	1,887,205,654.16	176,547,337.94		1,013,040,625.90	3,626,793,618.00

- 1、股本变动原因：见附注 5 注释 23
- 2、资本公积变动原因：见附注 5 注释 24
- 3、盈余公积变动原因：见附注 5 注释 25
- 4、未分配利润变动原因：本年度实现利润增加。

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(%)	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	54.59
3、其他内资持股	99,770,478	24.94	0	0	0	0	0	99,770,478	18.14
其中：									
境内法人持股	60,770,478	15.19	0	0	0	0	0	60,770,478	11.05
境内自然人持股	39,000,000	9.75	0	0	0	0	0	39,000,000	7.09
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	72.73
二、无限售条件流通股份									
1、人民币普通股	0	0.00	150,000,000	0	0	0	150,000,000	150,000,000	27.27
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	0	0.00	150,000,000	0	0	0	150,000,000	150,000,000	27.27
三、股份总数	400,000,000	100.00	150,000,000	0	0	0	150,000,000	550,000,000	100

有限售条件股份可上市交易时间

单位:股

时 间	限售期满新增可上市交易股份数量	有限售条件股份数量余额	无限售条件股份数量余额	说明
2007年7月31日	49,885,239	350,114,761	199,885,239	公司控股股东保利南方集团有限公司及实际控制人中国保利集团公司（持股 30,022.9522 万股）承诺：自股票上市之日起三十六个月内，不转让或委托他人管理其已直接和间接持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。公司其他发起人股东（合计持股 9,977.0478 万股）均承诺：其所持有的公司股份中，因 2005 年度中期利润分配及资本公积金转增股本增加的股份（合计 4,988.5239 万股），自工商变更登记完成之日起（2006 年 1 月 27 日）三十六个月内不转让；其他股份（合计 4,988.5239 万股）自股票上市之日起一年内不转让。上述承诺和锁定期限届满后，相应股份可以上市流通和转让。
2009年1月27日	49,885,239	300,229,522	249,770,478	
2009年7月31日	300,229,522	0	550,000,000	

附注：

公司董事、监事和其他高级管理人员所持股份还须按上海证券交易所相关规定执行。

股份变动的批准情况

根据中国证券监督管理委员会证监发行字[2006]30 号文核准，保利房地产（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”）在上海证券交易所向社会公开发行人民币普通股（A 股）15,000 万股，其中网下向询价对象配售 3,000 万股，发行价格 13.95 元/股。配售发行结果已刊登在 2006 年 7 月 13 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》上。网下配售 3000 万股于向社会公众投资者公开发行的股票上市之日即 2006 年 7 月 31 日起锁定三个月后方可上市流通，该部分股票已于 2006 年 10 月 31 日起开始上市流通。

公司 A 股上市经上海证券交易所上证上字[2006]561 号文批准。

股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响

公司首次公开发行股票后，总股本由 40000 万股增至 55000 万股，增长 37.5%。报告期内，公司全面摊薄的每股收益为 1.20 元，较去年同期增长 17.65%，公司每股净资产为 6.59 元，较去年同期增长 176.89%。

2、股票发行与上市情况

(1) 前三年历次股票发行情况

单位:股 币种:人民币

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	交易终止日期
人民币普通股	2006 年 7 月 19 日	13.95	150,000,000	2006 年 7 月 31 日	150,000,000	

(2) 公司股份总数及结构的变动情况

公司首次公开发行股票后,股份总数由 40000 万股增为 55000 万股,国有法人持股比例由 75.06%降至 54.59%,其他内资持股比例由 24.94%降至 18.14%。

(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

报告期末股东总数	12,443					
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	年度内增 减	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	54.59	300,229,522	0	300,229,522	0
广东华美国际投资集团有限公司	其他	11.05	60,770,478	0	60,770,478	0
张克强	其他	3.27	18,000,000	0	18,000,000	0
中国工商银行－南方绩优成长股票 型证券投资基金	未知	1.75	9,641,788	9,641,788	0	0
中国工商银行－广发策略优选混合 型证券投资基金	未知	1.56	8,570,471	8,570,471	0	0
中国工商银行－广发稳健增长证券 投资基金	未知	1.36	7,482,283	7,482,283	0	0
中国银行－华宝兴业先进成长股票 型证券投资基金	未知	0.98	5,400,000	5,400,000	0	0
中国工商银行－易方达价值精选股 票型证券投资基金	未知	0.78	4,309,723	4,309,723	0	0
中国工商银行－广发聚丰股票型证 券投资基金	未知	0.68	3,758,038	3,758,038	0	0
金鑫证券投资基金	未知	0.66	3,650,000	3,650,000	0	0
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件股份数量			股份种类	
中国工商银行－南方绩优成长股票型证券投资基金		9,641,788			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		8,570,471			人民币普通股	
中国工商银行－广发稳健增长证券投资基金		7,482,283			人民币普通股	
中国银行－华宝兴业先进成长股票型证券投资基金		5,400,000			人民币普通股	
中国工商银行－易方达价值精选股票型证券投资基金		4,309,723			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		3,758,038			人民币普通股	
金鑫证券投资基金		3,650,000			人民币普通股	
中国工商银行－汇添富均衡增长股票型证券投资基金		3,138,569			人民币普通股	

全国社保基金一零三组合	3,093,678	人民币普通股
裕阳证券投资基金	2,500,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	本公司第三大股东张克强持有广东华美 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、中国工商银行—广发稳健增长证券投资基金、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；全国社保基金一零三组合、裕阳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。	

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	保利南方集团有限公司	300,229,522	2009年7月31日	300,229,522	注1
2	广东华美国际投资集团有限公司	60,770,478	2007年7月31日	30,385,239	注1
			2009年1月27日	30,385,239	注1
3	张克强	18,000,000	2007年7月31日	9,000,000	注1
			2009年1月27日	9,000,000	注1
4	李彬海	2,360,000	2007年7月31日	1,180,000	注1
			2009年1月27日	1,180,000	注1
5	宋广菊	1,720,000	2007年7月31日	860,000	注1
			2009年1月27日	860,000	注1
6	单亦和	1,560,000	2007年7月31日	780,000	注1
			2009年1月27日	780,000	注1
7	贺平	1,560,000	2007年7月31日	780,000	注1
			2009年1月27日	780,000	注1
8	王小朝	1,560,000	2007年7月31日	780,000	注1
			2009年1月27日	780,000	注1
9	王旭	1,560,000	2007年7月31日	780,000	注1
			2009年1月27日	780,000	注1
10	韩清涛	1,560,000	2007年7月31日	780,000	注1
			2009年1月27日	780,000	注1

注1

公司控股股东保利南方集团有限公司及实质控制人中国保利集团公司（持股 30,022.9522 万股）承诺：自股票上市之日起三十六个月内，不转让或委托他人管理其已直接和间接持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。上述其他股东承诺：其所持有的公司股份中，因 2005 年度中期利润分配及资本公积金转增股本增加的股份（占其持股总额的 50%），自工商变更登记完成之日起（2006 年 1 月 27 日）三十六个月内不转让；其他股份自股票上市之日起一年内不转让。

2、控股股东及实际控制人简介

(1) 法人控股股东情况

控股股东名称：保利南方集团有限公司

法人代表：王旭

注册资本：1.005 亿元

成立日期：1992 年 7 月 9 日

主要经营业务或管理活动：实业投资、投资管理和贸易。

(2) 法人实际控制人情况

实际控制人名称：中国保利集团公司

法人代表：贺平

注册资本：15 亿元

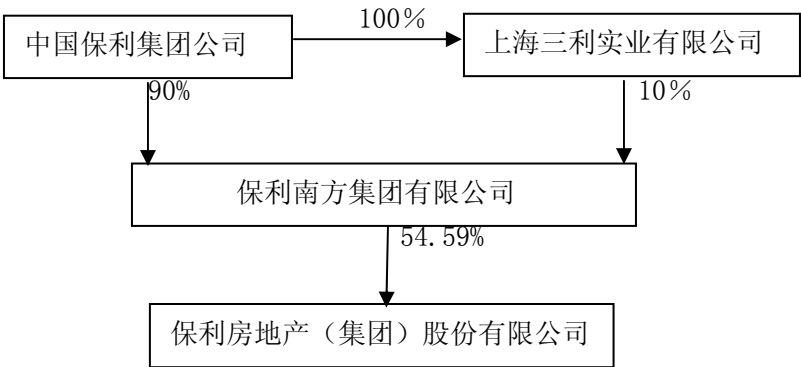
成立日期：1993 年 2 月 9 日

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

(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

单位:亿元 币种:人民币

股东名称	法人代表	注册资本	成立日期	主要经营业务或管理活动
广东华美国际投资集团有限公司	张新儒	1.35	2000 年 1 月 26 日	教育投资及咨询、教育管理研究与策划、国际教育交流及资源引进等以教育产业为主的专业化投资公司。

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

单位:股 币种:人民币

(一)董事、监事、高级管理人员情况

单位:股 币种:人民币

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	股份增减数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)
李彬海	董事长	男	57	2006 年 2 月 27 日	2009 年 2 月 27 日	2,360,000	2,360,000	0		
王旭	董事	男	47	2006 年 2 月 27 日	2009 年 2 月 27 日	1,560,000	1,560,000	0		
张振高	董事	男	44	2006 年 2 月 27 日	2009 年 2 月 27 日	0	0	0		

韩清涛	董事	男	46	2006年2月27日	2009年2月27日	1,560,000	1,560,000	0		
宋广菊	董事兼总经理	女	46	2006年2月27日	2009年2月27日	1,720,000	1,720,000	0		
张克强	董事	男	46	2006年2月27日	2009年2月27日	18,000,000	18,000,000	0		
戴逢	独立董事	男	64	2006年2月27日	2009年2月27日	0	0	0		
魏明海	独立董事	男	42	2006年2月27日	2009年2月27日	0	0	0		
秦荣生	独立董事	男	44	2006年2月27日	2009年2月27日	0	0	0		
陈凯	监事会主席	男	52	2006年2月27日	2009年2月27日	1,160,000	1,160,000	0		
陈宜	监事	女	36	2006年2月27日	2009年2月27日	0	0	0		
黎家河	监事	男	46	2006年2月27日	2009年2月27日	0	0	0		
张万顺	副总经理	男	41	2006年2月27日	2009年2月27日	1,120,000	1,120,000	0		
刘平	副总经理兼董事会秘书	男	38	2006年2月27日	2009年2月27日	1,120,000	1,120,000	0		
杨小虎	副总经理	男	44	2006年2月27日	2009年2月27日	1,160,000	1,160,000	0		
陈冬桔	副总经理	女	42	2006年2月27日	2009年2月27日	0	0	0		
王健	副总经理	男	34	2006年8月11日	2009年2月27日	0	0	0		
官集保	技术总监	男	54	2006年2月27日	2009年2月27日	1,120,000	1,120,000	0		
谭艳	财务总监	女	36	2006年2月27日	2009年2月27日	1,120,000	1,120,000	0		
合计	/	/	/	/	/	32,000,000	32,000,000	0	/	

董事、监事、高级管理人员最近5年的主要工作经历：

(1) 李彬海, 本公司董事长, 兼任中国保利集团公司总经济师、广州市房地产协会副会长、保利南方集团有限公司董事。

(2) 王旭, 本公司董事, 中国保利集团董事副总经理, 保利南方集团有限公司董事长, 历任保利南方总经理。

(3) 张振高, 本公司董事, 中国保利集团公司总会计师, 兼任香港嵘高贸易有限公司常务副总经理。

(4) 韩清涛, 本公司董事, 保利南方集团有限公司董事总经理, 兼任保利哈尔滨科技股份有限公司董事长、广东保利康药业连锁店有限公司董事长。

(5) 宋广菊, 本公司董事、总经理, 兼任保利华南投资有限公司董事长, 广州科学城保利房地产有限公司董事长。

(6) 张克强, 本公司董事, 广东华美国际投资集团有限公司董事长兼总裁, 广州华美英语实验学校董事长。

(7) 戴逢, 本公司独立董事, 中山大学、武汉大学、武汉理工大学、华南理工大学兼职教授, 高级城市规划师; 国际欧亚科学院院士, 国家建设部城市规划专家委员会专家。

(8) 魏明海, 本公司独立董事, 现任中山大学管理学院教授, 博士生导师; 曾任管理学院院长、副院长; 兼任中国会计学会理事和副秘书长, 财政部财务会计准则专家组成员, 广东省会计学会副会长, 广东省审计学会常务理事, 广州市审计学会副会长, 广东省会计高级职称评审第二委员会副主任委员。

(9) 秦荣生, 本公司独立董事, 现任北京国家会计学院党委书记、副院长, 教授, 博士生导师。目前还兼任中国审计学会副会长, 中国总会计师协会副会长, 财政部中国注册会计师考试委员会委员, 中

国注册会计师独立审计准则委员会委员，中国注册会计师技术咨询委员会委员，《会计研究》、《审计研究》、《中国注册会计师》编委，清华大学、中国人民大学、中南财经政法大学、江西财经大学、台湾东吴大学兼职教授，中国人民大学兼职博士生导师。

(10)陈凯, 本公司监事会主席, 历任上海保利房地产开发有限公司总经理。

(11)陈宜, 本公司监事, 保利南方集团有限公司总会计师, 历任保利南方集团有限公司副总会计师。

(12)黎家河, 本公司监事, 历任保利房地产股份有限公司人力资源部总经理; 保利广州物业管理有限公司董事总经理。

(13)张万顺, 本公司副总经理, 保利(重庆)投资实业有限公司董事长、重庆保利高尔夫球会有限公司总经理。

(14)刘平, 本公司副总经理兼董事会秘书, 保利(北京)房地产开发有限公司董事长、北京金成华房地产开发有限公司董事长、保利(包头)房地产开发有限公司董事长。

(15)杨小虎, 本公司副总经理, 兼任保利(武汉)房地产开发有限公司董事长。

(16)陈冬桔, 本公司副总经理, 兼任上海保利房地产开发有限公司总经理, 上海建乔总经理。

(17)王健, 本公司副总经理, 历任广州市城市规划设计所所长。

(18)官集保, 本公司技术总监, 兼任广州市保利国贸投资有限公司总经理, 历任保利(北京)房地产开发有限公司总经理。

(19)谭艳, 本公司财务总监, 历任保利南方集团财务部副总经理、广州保利房地产开发公司总会计师。

(二)在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
李彬海	中国保利集团公司	总经济师			否
	保利南方集团有限公司	董事			否
王旭	中国保利集团公司	董事副总经理			否
	保利南方集团有限公司	董事长			是
张振高	中国保利集团公司	总会计师			是
张克强	广东华美国际投资集团有限公司	董事长总裁			是
韩清涛	保利南方集团有限公司	董事总经理			是
陈宜	保利南方集团有限公司	总会计师			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

1、董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序: 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。

2、董事、监事、高级管理人员报酬确定依据:

(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。

3、不在公司领取报酬津贴的董事监事情况

不在公司领取报酬津贴的董事、监事的姓名	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬津贴
王旭	是
张振高	是
韩清涛	是
张克强	是
陈宜	是

4、在公司领取薪酬的董事、监事、高级管理人员的报酬情况：

报告期，在公司领取报酬、津贴的董事、监事、高级管理人员的年度报酬总额中，150～200 万元之间 1 人；100～150 万元之间 2 人；50～100 万元之间 7 人；20～50 万元之间 1 人；20 万元以下 3 人。

按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号〈年度报告的内容与格式〉》要求，公司应对董事、监事和高级管理人员报酬情况进行逐一详细披露。

我认为，披露高管人员薪酬的目的是为了使投资者掌握公司高管人员整体薪酬水平和公司管理成本的合理性，并以此评估该管理团队的薪酬和其带领的整个公司为股东创造价值之间的关系。房地产是一个新兴的、处于高速成长期的行业，人才竞争十分激烈，而人才是保利地产最宝贵的资源。同时，在公司尚未建立长期激励机制的情况下，披露每一位高级管理人员的具体薪酬将使竞争对手和猎头公司掌握商业机密，对公司团队运作的稳定性存在不利影响，其导致的结果可能不利于有效保有公司人才。有鉴于此，我司仅披露董事、监事、高级管理人员的整体报酬情况。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

2006 年 2 月 27 日，公司 2005 年度股东大会做出决议，选举产生了由李彬海、王旭、张振高、韩清涛、宋广菊、张克强、戴逢、魏明海、秦荣生九名董事组成的第二届董事会，其任期为 3 年，其中三位独立董事为戴逢、魏明海、秦荣生；选举陈凯、陈宜二名监事与公司职工代表大会民主选举产生的黎家河监事共三名监事组成第二届监事会，其任期为 3 年。

2006 年 2 月 27 日，公司第二届董事会第一次会议选举李彬海为董事长；经董事长提名，聘任宋广菊为总经理；经总经理提名，聘任张万顺、刘平、陈冬桔、杨小虎为副总经理，聘任官集保为技术总监，聘任谭艳为财务总监；经董事长提名，聘任刘平为董事会秘书（兼）。以上高级管理人员任期为 3 年。

2006 年 8 月 11 日，公司第二届董事会第三次会议经总经理提名，聘任王健为副总经理，其任期为 2006 年 8 月 11 日至 2009 年 2 月 27 日。

(五) 公司员工情况

截止报告期末，公司在职员工为 2,450 人，

员工的结构如下：

1、专业构成情况

专业类别	人数
建筑工程	453
财务管理	241

销售、策划	187
企业管理	254
其他	1,315

2、教育程度情况

教育类别	人数
研究生以上	157
本科	484
大专及其他	1,809

六、公司治理结构

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照新《公司法》、《证券法》和中国证监会、上海证券交易所有关要求，修订了《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》、《关联交易决策制度》和《独立董事工作制度》，以及制定了《募集资金专项存储和使用制度》。目前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，公司共召开了 1 次年度股东大会，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照规定的程序进行，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，公司共召开了 11 次董事会。公司严格按照有关法律法规和《公司章程》规定完成了公司董事会换届选举，并修订了《董事会议事规则》和《独立董事工作制度》，设立了四个董事会专门委员会、选举了第一届委员并制订了相关工作细则。公司董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，公司董事均能认真、诚信、勤勉地履行职务，对董事会和股东大会负责。公司董事会设有 3 名独立董事，以保证董事会决策的科学性和公正性。

3、关于监事与监事会

报告期内，公司共召开了 5 次监事会。公司严格按照有关法律法规和《公司章程》规定完成了公司监事会换届选举，并修订了《监事会议事规则》。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有态度，对公司财务和公司董事及高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

4、关于信息披露与透明度

公司按照新《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、及时地披露信息。公司证券部通过接待股东来访、回答咨询、联系股东等其他方式来增强信息披露的透明度，并指定《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》为公司信息披露的报纸，使所有股东都有平等的机会获得信息。

(二) 独立董事履行职责情况

1、独立董事参加董事会的出席情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席（次）	委托出席（次）	缺席（次）	备注
魏明海	11	11	0	0	

秦荣生	11	11	0	0	
戴逢	11	11	0	0	

注：含传真表决方式召开的董事会。

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它非董事会议案事项提出异议。

独立董事履行职责的其他说明

报告期内，三位独立董事均能依照有关法律和公司章程勤勉尽职地履行权利和义务，根据有关规定对公司重大关联交易、高管人员的聘任等相关议案发表独立意见，促进了董事会决策的科学性和客观性。

(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

1、业务方面：本公司具有独立完整的房地产开发业务体系，从项目立项、土地储备、规划设计、工程施工、材料采购、销售、物业管理等各环节的运作均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

2、人员方面：本公司所有员工独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，本公司总经理、副总经理、财务总监、技术总监、董事会秘书专职在本公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人中担任除董事以外的其他行政职务，也未在持有本公司 5%以上股权的股东单位及其下属企业担任除董事、监事以外的任何职务，本公司财务人员未在本公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业兼任任何职务。本公司建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖惩制度，与全体员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。

3、资产方面：本公司的资产独立、完整，公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在占用股份公司的资金、资产和其他资源的情况。

4、机构方面：本公司的生产经营和办公机构与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，不存在混合经营、合署办公的情形，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预本公司机构设置的情况。本公司根据自身发展需要建立了完整独立的内部组织结构和职能体系，各部门之间职责分明、相互协调，自成为完全独立运行的机构体系。

5、财务方面：本公司建立了独立的财务核算体系，独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度；本公司的财务与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开，实行独立核算，控股股东及实际控制人依照《公司法》、《公司章程》等规定行使股东权利，不越过“三会”等公司合法表决程序干涉公司正常财务管理与会计核算；本公司财务机构独立，财务负责人和财务人员由公司独立聘用和管理；本公司独立开设银行帐户，不与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行帐户；本公司独立办理纳税登记，独立申报纳税。

七、股东大会情况简介

(一)年度股东大会情况

1、公司于 2006 年 2 月 27 日召开 2005 年度股东大会。

本次股东大会通过如下议案：

1、关于第一届董事会工作报告的议案；2、关于第一届监事会工作报告的议案；3、关于 2005 年度财务决算及 2006 年度财务预算的议案；4、关于公司 2005 年度利润分配方案的议案；5、关于 2006 年度投资计划的议案；6、关于公司五年发展规划（2006-2010 年）的议案；7、关于 2006 年度借款总

额及对控股子公司提供担保的议案；8、关于向中国保利集团申请借款及担保的议案；9、关于投资入股保利财务有限责任公司的议案；10、关于董事会换届选举的议案；11、关于监事会换届选举的议案；12、关于公司更名及修改公司章程的议案；13、关于首次公开发行股票相关事项的议案。

（二）临时股东大会情况

第 1 次临时股东大会情况：

公司于 2006 年 9 月 21 日召开 2006 年第 1 次临时股东大会。决议公告刊登在 2006 年 9 月 22 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》。

八、董事会报告

（一）管理层讨论与分析

一、报告期经营情况回顾

报告期内，基于对房地产行业长期看好的基本判断，公司坚定不移地坚持以发展为主题，以经济效益为中心，秉承“务实、创新、规范、卓越”的经营宗旨，以“管理”和“创新”为工作重点，积极推进了房地产业务的发展。

报告期内，公司在建拟建项目 41 个，占地总面积 807 万平方米，规划总建筑面积 1285 万平方米。其中房地产新开工面积 237.6 万平方米，竣工面积 87.7 万平方米，比去年同期分别增长 165%和 46%。实现房地产销售面积 123 万平方米，销售金额 83.65 亿元，比去年同期分别增长 78%和 96%，全面超额完成了公司年度经营任务。报告期内公司结算面积 73.20 万平方米，结算收入 36.82 亿元，已售未结转面积达 60.18 万平方米，金额计 43.78 亿元。

报告期内，公司不断加大项目拓展力度，新拓展项目 11 个，占地面积 221 万平方米，规划建筑面积 385 万平方米，其中公司权益面积 311 万平方米。这些项目绝大多数为普通住宅项目，且范围遍及广州、北京、上海、沈阳、武汉等地。上述新增土地储备增强了公司的持续发展能力，优化了公司的产品结构，为今后发展奠定了良好基础。

报告期内，公司有效落实品牌战略，加强品牌管理，公司品牌知名度和美誉度大幅提高，2006 年由清华大学房地产研究所、中国房地产指数研究院等机构组织的年度房地产企业品牌 TOP10 评比中，公司品牌价值位居国有企业房地产企业第一名，品牌价值达到 19.62 亿元，比 2005 年增长 52.8%；公司被中国品牌年鉴委员会评为“年度十大地产领袖品牌”，被广东省消费者协会评为“广东省最具诚信地产企业”。2007 年 1 月，公司在第二届“大众证券杯”上市公司竞争力公信力评比中被评为“最具成长性上市公司”第一名。

报告期内，公司按照中国证监会和上海上海证券交易所的相关要求，严格规范企业运作，完善法人治理结构，修订了公司章程、“三会”议事规则，制订了信息披露管理制度和募集资金管理办法。自 2007 年 1 月起公司入选“上证 50”、“上证 180”、“沪深 300”和“中证 100”指数样本股。

报告期内，公司继续推进企业文化建设，宏扬了“奋发向上，团结协作，乐于奉献，规范诚信，纪律严明”的企业文化理念，进一步提高了企业的凝聚力和员工的积极性。

二、市场环境分析

2006 年国家持续加大了宏观调控力度，国务院、中国人民银行、建设部、发改委、国家税务总局等部门相继出台了一系列调控政策，从信贷、土地供应、住房结构、税收、外资准入等多个方面对房地产行业进行调控。“银根”和“地根”的紧缩以及土地市场的制度改革，房地产企业获取资源（包括资金和土地）的难度和成本不断增加；随着土地成本的增加、税收政策的调整以及竞争的日益激烈，房地产行业的利润空间从长期来看将呈下降趋势；同时住房结构的调整最终将导致市场供给和需求结构的变化，并逐渐影响市场供给平衡。

2006 年随着各项宏观调控制度的出台，各地房地产市场出现了不同程度的波动，但总体来看，房地产成交价格和成交量仍呈上升趋势。广州市 2006 年全年商品房登记成交面积 1158 万平方米，同比增加 2.1%；全年商品住宅成交均价为 6315 元/平方米，同比上涨了 23.4%（数据来源：广州房管局）。北京 2006 年房地产市场销售面积 2287 万平方米，同比增加 3%；平均单价 8792 元/平方米，同比上涨了 16.7%（数据来源：北京房地产交易网）。上海市 2006 年全年商品房成交面积 2597 万平方米，同比增加 19%；成交均价 8682 元/平方米，同比上涨了 4.8%（数据来源：上海市房地局）。

公司管理层认为随着国民经济的不断增长、城市化进程的持续加快和居民收入水平的增加，房地产业中长期始终看好。同时目前中国正处在人民币持续升值和货币流动性泛滥的特殊时期，资产价格持续上涨，这也为房地产业的发展提供了外部推动力。所以宏观调控虽然给行业带来一定的短期影响，但其根本目的在于规范房地产行业和促使其健康发展，行业长期持续向好的根本因素并未改变，而且行业随着宏观调控的深入而更加健康规范，更加有利于专业规范的品牌企业发展。

2007 年国家将继续运用“财政政策、货币政策、产业政策、土地政策和社会发展政策的协调配合”，对房地产市场进行调控。公司将密切关注国家调控政策与市场反应，不断提高企业开发能力、开发效率和品牌影响力，把握市场变化，引领市场需求，通过准确的市场定位和科学的项目管理保持企业核心竞争力，最大限度减少宏观调控对公司的影响。同时公司也将积极关注由于宏观调控而带来的行业集中度提高的可能性，关注通过收购兼并或合作开发等方式扩大公司经营规模的机会。

三、公司优劣势及风险分析

（一）公司的主要优势

1、卓越的战略能力。公司具备卓越的战略能力，制订于 2002 年的《十年发展规划纲要》准确地预见了行业的良好发展前景，公司迅速启动全国化战略并初步完成了全国战略布局；公司目前已经形成以广州、北京和上海为核心，其他经济中心城市为重点的区域战略；以中高端精品住宅为主、商业地产为辅的产品战略。同时公司对于宏观调控政策具备前瞻性的把握能力，及时准确地分析把握政策，有效降低各种不利因素的影响，并善于抓住宏观调控带来的发展机会。

2、专业的开发水平。15 年的专业房地产开发经营，形成了公司超前的开发理念和高效的项目运作能力，公司坚持“和谐生活、自然舒适”的开发设计理念，产品形成了较高的市场知名度和竞争力；公司高效的项目运作能力更体现在全国各地项目的快速开发和销售，2006 年公司在包头、长沙均实现了当年拿地、当年开工、当年销售的良好业绩。

3、丰富的土地储备。截止 2006 年 12 月 31 日公司拥有土地储备 823 万平方米，在建未售面积 175 万平方米，已售未结转面积 61 万平方米。土地储备中普通住宅占 75%，中心城市储备量 50%。这些土地储备具备一定的成本优势，区域布局和产品结构合理，具备较高的经济价值，是公司未来几年快速发展的坚实保障。

4、优秀的管理团队和健全的法人治理。公司以独特的企业文化吸引了一大批优秀的房地产专业人才和管理人才，企业具备高效的执行力和强大的凝聚力。科学健全的法人治理和内控制度以及管理层持股保证了企业的持续健康快速发展。

（二）公司的主要劣势

随着市场竞争的日益激烈和行业集中度的逐渐增强，公司目前规模仍然偏小，必须进一步扩大企业规模，新增开发城市和开发项目，坚持做大做强房地产主业，增强企业的竞争实力和抗风险能力。

（三）面临的主要风险

1、宏观调控的风险。如市场环境分析所述。

2、税收政策变动的风险。政府的税收政策，特别是土地增值税、企业所得税等对房地产行业有特殊要求，其变动情况直接影响房地产开发企业的盈利和资金流情况。2006 年 1 月，国家税务总局发布了《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，表明国家将进一步加大税收调节力度。税收政策的变化，使税款资金提前支付，将加大项目开发成本。

3、业务拓展过程中的管理风险。2006 年公司继续保持了较快的发展态势，06 年本公司总资产、净资产、销售收入和净利润分别比去年同期增长了 105.80%、281.65%、70.90%和 61.92%。尽管公司已形成了成熟的经营模式和管理制度，培养了一批经验丰富、能征善战的业务骨干，但公司在快速发展过程中仍会面临着人力资源不足和风险控制难度加大等困难。

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 币种：人民币

项目	2006. 12. 31 金额	2005. 12. 31 金额	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
资产总额	1,649,605.33	801,547.21	848,058.12	105.8	业务规模扩大、发行新股
货币资金	92,046.99	71,435.22	20,611.77	28.85	公司规模扩大, 本年销售楼盘回款增加所致
其他应收款	93,935.08	41,316.07	52,619.01	127.36	主要系按投资约定提供资金所致
存货	1,130,708.04	614,251.55	516,456.49	84.08	加大项目投入和项目拓展, 经营规模扩大
预付账款	290,851.55	48,766.32	242,085.23	496.42	加大项目拓展, 主要是预付土地款增加
预收账款	492,238.04	200,161.31	292,076.74	145.92	预售楼盘增加
其他应付款	246,868.37	218,004.70	28,863.67	13.24	主要是少数股东对等投入
长期借款	362,190.00	121,096.00	241,094.00	199.09	新增贷款以长期借款为主
股东权益	362,679.36	95,030.21	267,649.15	281.65	发行新股、净利润增长
主营业务收入	402,722.30	235,641.88	167,080.42	70.9	房地产开发销售业务规模增长
主营业务利润	112,521.09	84,769.59	27,751.50	32.74	销售收入增加
营业费用	16,830.24	10,506.14	6,324.10	60.19	在售楼盘增加
管理费用	11,553.66	8,887.69	2,665.97	30	业务规模扩大以及本期新增项目公司, 但收入费用比下降
投资收益	19,930.55	-39.06	19,969.61	51125.47	项目投资收益增加
所得税	32,577.05	23,848.97	8,728.08	36.6	利润总额增长
净利润	65,877.07	40,684.64	25,192.43	61.92	利润总额增长

(二) 现金流量比较情况

单位：万元 币种：人民币

项目	2006 年度 金额	2005 年度 金额	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	-402,186.44	-83,685.18	-318,501.26	-380.59	项目建设和拓展项目
投资活动产生的现金流量净额	-21,569.13	-9,793.95	-11,775.18	-120.23	合作项目投资增加
筹资活动产生的现金流量净额	444,367.35	139,104.91	305,262.44	219.45	发行上市, 银行借款增加

(三) 主要供应商、客户情况

前五名供应商金额合计	94,378,167.00	占采购总额比重	28.47%
前五名销售客户销售金额合计	139,067,020.00	占销售总额比重	3.83%

(四) 主要控股公司的经营情况及业绩

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	资产规模	净利润
保利（北京）房地产开发有限公司	北京政泉花园	房地产开发销售	50,000,000.00	4,885,358,686.41	109,398,177.39
保利（武汉）房地产开发有限公司	保利花园	房地产开发销售	50,000,000.00	851,696,368.99	72,721,607.81
保利（重庆）投资实业有限公司	保利花园、香槟花园	房地产开发销售	50,000,000.00	1,285,710,849.47	87,773,802.78
北京金成华房地产开发有限公司	垄上别墅	房地产开发销售	30,000,000.00	1,429,754,143.99	87,494,599.15

(五) 总体财务状况分析

报告期内，公司加大了在建项目的开发建设和土地储备投资，资产规模迅速扩大，总资产达 165 亿元，同比增幅达 105.8%。总资产中超过 86% 为存货及预付账款等具备较强升值能力的经营性资产，其他资产大部分为变现能力强的货币资金和应收账款，公司资产质量优良。截止至 2006 年 12 月 31 日，公司负债总额为 124.89 亿元，资产负债率为 75.71%；负债总额中不需实际对外支付的预收账款为 49.22 亿元，占负债总额的 39.4%；银行、信托等金融机构借款合计 48.93 亿元，占负债总额的 39.2%，其中短期借款和一年内到期的长期借款为 12.71 亿元，占金融机构借款的 26%，长期借款 36.22 亿元，占金融机构借款的 74%；公司的负债水平和结构比较合理。

报告期内，公司经营活动现金流为 -40.2 亿元，主要是公司加大了在建项目的开发建设和土地储备投资，年内完成投资超过 100 亿元，其中土地投资超过 68 亿元。报告期内公司销售商品、提供劳务收到的现金为 69.05 亿元，通过上市直接融资 20.19 亿元，净增银行贷款等间接融资资金 25.8 亿元，满足了公司业务发展所需资金，同时保持了公司顺畅的资金运作和较强的偿债能力。

五、公司 2006 年度房地产项目汇总表

项目名称	项目位置	项目类型	状态	公司权益	占地面积	规划总建筑面积	2006 年新开工面积	累计开工	2006 年竣工面积	累计竣工	2006 年认购面积	累计认购面积	土地储备—总建筑面积
广州百合花园	广州市工业大道中 381 号	住宅	已完工	100.00%	41515	206606		206606		206606	1401	165327	0
广州保利大厦	广州珠江新城 T2-5 地块	写字楼	已完工	100.00%	6153	49596		49596		49596	4299	43715	0
广州保利海棠花园	广州市海珠区江燕路	住宅	已完工	100.00%	14702	46576		46576		46576	323	41197	0
湖南文化信息广场	长沙市中心芙蓉区繁华地带	写字楼	已完工	80.00%	6074	41805		41805		41805	14869	24600	0
广州香樟花园	广州市珠江新城 T3-1、2、3 地块	住宅	已完工	100.00%	15011	100708		100708		100708	1571	81019	0
广州保利花园二期	广州市工业大道中 400 号	住宅	已完工	100.00%	55619	303322		303322	200956	303322	12325	245576	0
广州保利国际广场	广州市琶洲岛、国际会展中心东侧	写字楼	在建	100.00%	57565	206041		206041		0	38480	57579	0
广州百合花园二期	海珠区燕子岗南、保利百合花园旁	住宅	在建	100.00%	8245	32935		32935		0	24755	24755	0
广州保利林海山庄	天河区沙河镇龙洞地区	住宅	在建	100.00%	84285	207352	82527	82527		0	30570	30570	124825
广州保利麓苑	广州市麓苑路 33 号大院	住宅	在建	100.00%	5283	46945	33332	46945		0	26108	26108	0
广州珠江新城 I6	广州市珠江新城 I6 地块	写字楼	在建	100.00%	20705	193006	46534	46534		0			146472
广州林语山庄	广州市科学城内，罗南大道边	住宅	在建	60.00%	373059	290800	130495	250495	102000	102000	76393	122545	40305
广州紫薇花园	白云区机场路以西	住宅	在建	50.00%	60396	141559	49565	49565		0	5408	49565	91994
广州保利帝台湾	广州市海珠区海印桥东南角	住宅	在建	26.00%	9980	105111	105111	105111		0			0
广州保利 G1-1	广州市珠江新城 G1-1 地块	住宅	在建	51.00%	22449	246138	97972	97972		0	21700	21700	148166
广州保利丰兴广场	广州天河区天河路以南、天河东路以西	商住	在建	15.00%	20581	155517	155517	155517		0	29316	35963	0
北京保利垄上别墅	北京市昌平区小汤山镇	住宅	在建	80.00%	536015	335000	116741	229708	46867	100267	103595	175083	105292
北京保利政泉花园	北京市亚运村大屯路	住宅	在建	80.00%	183979	459320	397262	459320		0	173243	173243	0
上海十二橡树庄园	上海西部松江区洞泾镇	住宅	在建	90.00%	161551	109838	29506	109838	47440	47440	23383	51229	0
上海香樟苑	上海市杨浦区扬州路，靠近东外滩	住宅	在建	76.60%	37279	111789		27422		0			84367
重庆保利花园	重庆经济开发区北部园区陡溪片区	住宅	在建	100.00%	807410	651900	76163	127539	32613	32613	40377	73096	524361
重庆香樟苑	重庆渝北区龙头寺火车站片区	住宅	在建	100.00%	258222	589500	43489	232328	164620	164620	182004	182004	357172
武汉保利花园	武汉市洪山区楚雄大道、关山一路交界处	住宅	在建	100.00%	159968	449800	56000	448186	194345	366147	106177	400479	
沈阳保利花园	沈阳市东部东陵区新立堡，东二环边	住宅	在建	60.00%	578153	901918	175476	285312		93000	63154	153067	616606
沈阳海棠花园	沈阳市东陵区新立堡	住宅	在建	31.00%	91456	159808	60057	159508	88520	88520	71488	141572	
湖南岳阳文庙	位于岳阳市岳阳楼区	商住	在建	80.00%	55300	69000	18000	18000		0			51000
广州珠江新城 F2-2	广州市珠江新城 F2-2 地块	写字楼	拟建	51.00%	12882	141716		0		0			141716
广州中旅广场	广州市东山区环市路	商住	拟建	100.00%	20478	253700		0		0			253700
广州天利广场	广州市龙口西路	商住	拟建	51.00%	8682	86261		0		0			86261
广州 PZB1501 项目	广州海珠区琶洲会展中心南侧	商业会展	拟建	51.00%	113607	363542		0		0			363542
保利南海水城	佛山市南海区千灯湖公园附近	商业	在建	100.00%	169923	548000	189734	189734		0			358266
北京保利蔷薇苑	北京市崇文区培新路安化南里	住宅	在建	100.00%	14601	76212	76212	76212		0	56567	56567	0
北京冷泉项目	北京市海淀区西北旺镇西部	住宅	拟建	100.00%	960065	888370		0		0			888370
武汉湖滨项目	武汉市洪山区，东新技术产业区内	住宅	拟建	100.00%	490612	370000		0		0			370000
沈阳百合花园	沈阳市铁西区东部	住宅	在建	50.00%	104144	309766	172179	172179		0	61672	61672	137587
湖南文化厅项目	长沙大道旁，省政府新址以西 800 米	住宅	拟建	80.00%	33042	64847		0		0		30910	64847
湖南世纪荣城	长沙生态动物园	住宅	在建	80.00%	379831	143580	143580	143580		0	10766	10766	0
包头东河滨江东项目	包头东河区新政府大楼北侧	住宅	拟建	55.00%	169161	220000		0		0			220000
包头青山区昌福项目	包头市青山区昌福村	住宅	在建	55.00%	508851	916500	120347	120347		0	50691	50691	796153
南海 87、90 项目	佛山市南海区桂城街道 87、90 街区	住宅	拟建	100.00%	214200	471240		0		0			471240
武汉野芷湖项目	武汉东湖开发区南湖农业园	住宅	拟建	100.00%	424773	637126		0		0			637126
科学城 P2、P3 项目	广州开发区中心花园 KXC-P2、P3 地块	住宅	拟建	100.00%	224125	224125		0		0			224125
沈阳丁香湖项目	沈阳北二环路以北	住宅	拟建	100.00%	210000	420000		0		0			420000
北京小营项目	北京市朝阳区大屯乡小营	住宅	拟建	100.00%	19641	39825		0		0			39825
金沙洲 3736 项目	白云区金沙洲 F 区	住宅	拟建	100.00%	80759	161518		0		0			161518
上海嘉定菊园项目	上海市嘉定菊园新区 B12 地块	住宅	拟建	100.00%	234952	305942		0		0			305942
合计					8065283	12854161	2375800	4621468	877361	1743220	1230635	2486442	8230779

六、2007 年经营计划

2007 年公司将继续以经济效益为中心，以发展为主题，以规范企业管理和全面提升产品素质为工作重点，保持企业持续高速稳定增长。2007 年公司计划新开工面积 360 万平方米，计划完成直接投资 125 亿元，计划竣工面积 170 万平方米，计划实现销售 100 亿元。2007 年公司将重点做好以下几项工作：

- 1、以发展为主题，全面推进各项目进程。
- 2、深化管理，切实加强公司规范化建设。
- 3、提高开发水平，全面提升产品素质。
- 4、加大项目拓展力度，保持企业持续发展能力。
- 5、力争 2007 年完成再融资，提升企业资本实力。
- 6、抓好品牌建设，提升公司品牌价值。
- 7、加强人力资源建设，推进各级公司专业化进程。

七、执行新企业会计准则后，公司可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司的财务状况和经营成果的影响情况

（一）关于 2007 年 1 月 1 日新准则首次执行日现行会计准则和新会计准则股东权益差异的分析
依据财政部新会计准则规定，公司 2007 年 1 月 1 日首次执行日现行会计准则与新准则的差异情况如下：

1、同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额

《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》规定，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，并调整留存收益。公司截止 2006 年 12 月 31 日同一控制下企业合并形成的长期股权投资借方差额余额 10,633,190.60 元，按规定调减公司 2007 年 1 月 1 日的留存收益。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售金融资产

按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》规定，公司对广东韶能（电力）股份有限公司的股票投资属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售的金融资产。截至 2006 年 12 月 31 日，其账面价值为 528,387.10 元，按当日收盘市价计算的公允价值为 843,480.00 元，高出账面价值 315,092.90 元，按规定相应调增公司 2007 年 1 月 1 日的留存收益。

3、所得税

《企业会计准则第 18 号—所得税》规定，公司资产和负债账面价值与其计税基础存在差异的，应确认递延所得税资产或递延所得税负债。截至 2006 年 12 月 31 日，因公允价值计量的金融资产、应收款项坏账准备、股权投资差额、预计负债等资产负债的账面价值与其计税基础存在差异引起的对所得税产生影响共计 14,824,623.51 元，相应调增 2007 年 1 月 1 日留存收益。

调整前公司 2006 年 12 月 31 日的股东权益为 3,626,793,618.00 元，2007 年 1 月 1 日按新会计准则调整后股东权益为 3,631,300,143.81 元。上述差异业经深圳大华天诚会计师事务所审阅并出具深华（2007）专审字 032 号《审阅报告》。

除上述差异外，因合并财务报表的列示发生了变化，少数股东权益由原来的单独列示变为作为股东权益的一部分列示，因而 2006 年 12 月 31 日公司合并资产负债表中的 379,847,358.27 元少数股东权益纳入到 2007 年 1 月 1 日公司股东权益的范围，直接增加股东权益。

（二）执行新会计准则后可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司财务状况和经营成果的影响

1、坏账准备计提比例变更的影响

公司执行新会计准则前应收款项按账龄的不同分别计提 5-50%的坏账准备，对于有特殊情况的应收款项计提特别坏账准备。新《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》规定，应收款项的减值应按预计未来现金流量折算后的现值确定，预计未来现金流量现值低于账面价值的，按差额计提相应的坏账准备并计入当期损益。

原坏帐准备计提比例明显偏高，公司董事会 2007 年 2 月 9 日通过决议，规定公司执行新会计准则后统一按 5%的比例计提坏账准备，同时对有特殊情况的应收款项根据具体情况单独计提坏账准备。此项变更将使公司的利润增加，具体增加金额将视期末应收款项的余额而定，目前尚难估计。

2、股权投资和企业合并的影响

执行新会计准则后，股权投资和企业合并对公司财务状况和经营成果的影响主要表现在以下两方面：

（1）原产生的股权投资差额不再摊销使利润增加。原会计准则规定，股权投资借方差额在一定期限内摊销冲减当期投资收益。2006 年底公司共有股权投资借方差额约 1250 万元，当年摊销约 320 万元，摊销金额冲减投资收益。执行新会计准则后，同一控制下企业合并形成的股权投资差额全部摊销并调整首次执行日的留存收益，非同一控制下企业合并形成的股权投资差额不再摊销，而是继续作为股权投资成本核算。此项变化将使公司未来几年的利润增加。

（2）非同一控制下的企业合并的影响。在公司通过收购其他房地产公司获取土地资源时，收购成本如低于并入企业净资产公允价值，将产生利润；如高于并入企业净资产公允价值，产生商誉。具体影响将根据将来收购情况而定，目前尚难估计。

3、投资性房地产计量模式的影响

新会计准则规定在一定条件下企业除了可以采用成本模式对投资性房地产进行后续计量外，也可以采用公允价值模式计量。因公司目前采用公允价值模式计量投资性房地产条件尚不具备，公司仍采用成本模式计量，对公司现状无影响。若将来条件成熟公司决定采用公允价值模式计量投资性房地产，公司的净资产将会有较大变化，具体金额目前尚难估计。

4、所得税对净利润的影响

新会计准则在所得税核算方面规定统一采用资产负债表债务法，企业资产、负债账面价值和计税基础存在差异时，按规定确认递延所得税资产和递延所得税负债，所确认的确认递延所得税资产和递延所得税负债计入所得税费用，影响公司的利润。具体影响金额视期末公司各项资产和负债的情况而定，目前尚难估计。

5、财务报表列示的变化

原会计准则中的合并净利润和净资产仅是由母公司享有的部分，不包括归属于子公司少数股东的部分。新会计准则规定合并财务报表的净利润包含少数股东损益，合并净资产也包含少数股东权益，该准则使公司净利润和净资产增加。

除上述影响外，新会计准则其他方面的变化对公司财务状况和经营成果的影响不大。

（二）公司主营业务及其经营状况

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增减 (%)	主营业务成本比上年增减 (%)	主营业务利润率比上年增减 (%)
分行业						
房地产	3,682,444,050.99	2,369,264,405.90	27.49	59.03	78.40	减少 8.55 个百分点
其他	344,778,980.52	217,295,834.02	32.79	742.48	752.61	增加 0.43 个百分点
合计	4,027,223,031.51	2,586,560,239.92	27.94	70.90	91.09	减少 8.03 个百分点

注：公司是专业的房地产开发公司，主要产品为普通商品住宅。期内结算面积为 73.20 万平方米，平均毛利率为 35.66%。

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增减 (%)	上年主营业务收入
中国广州	2,728,881,577.69	51.08	1,806,202,423.48
中国长沙	78,438,747.04	175.44	28,477,522.94
中国武汉	492,856,741.53	113.75	230,573,046.70

中国北京	268,291,382.05	204.25	88,181,662.30
中国沈阳	573,769,592.84	182.67	202,984,145.37
中国重庆	647,257,750.22		0.00
中国上海	265,472,473.45		0.00
小计	5,054,968,264.82	114.52	2,356,418,800.79
内部抵销	1,027,745,233.31		
合 计	4,027,223,031.51	70.90	2,356,418,800.79

3、房地产业务分地区情况表

单位：元 万平方米 币种：人民币

地区	结算收入	比例（%）	结算面积	比例（%）
中国广州	1,373,880,074.42	37.31%	21.65	29.58%
中国长沙	71,860,950.00	1.95%	1.33	1.82%
中国武汉	490,468,393.72	13.32%	16.49	22.53%
中国沈阳	267,120,147.40	7.25%	9.14	12.49%
中国北京	570,865,954.00	15.50%	7.33	10.01%
中国重庆	642,776,058.00	17.46%	14.29	19.53%
中国上海	265,472,473.45	7.21%	2.96	4.05%
合计	3,682,444,050.99	100.00%	73.20	100.00%

(三) 公司投资情况

报告期内，公司完成房地产直接投资 103 亿元，比上年增长 43%，其中新开工和拓展项目投资为 58.9 亿元，续建项目投资为 44.1 亿元。

1、募集资金使用情况

(1)、公司于 2006 年通过首次发行募集资金总额 209,250.00 万元，已累计使用 145,879.80 万元，其中本年度已使用 145,879.80 万元，尚未使用 55,976.20 万元。

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，于 2006 年 7 月 19 日以公开发行的方式发行 150,000,000.00 股 A 股，每股发行价格为 13.95 元，应募集资金总额为 2,092,500,000.00 元，扣除发行费用 73,940,000.00 元，实际可使用募集资金 2,018,560,000.00 元。该募集资金已于 2006 年 7 月 25 日全部到位，并经深圳大华天诚会计师事务所深华-1（2006）验字第 507 号验资报告验证。

(2)、募集资金使用结余情况

截至 2006 年 12 月 31 日，募集资金实际使用 145,879.80 万元，结余 55,976.20 万元，其中暂存于银行募集资金专户 1326.2 万元，将用于广州保利花园二期和广州香槟花园工程结算等投资；临时周转使用 54,650.00 万元。

2006 年 8 月 11 日，公司第二届董事会第三次会议决议审议通过了《关于闲置募集资金暂时补充公司项目流动资金的议案》，根据该议案，因计划使用募集资金偿还广州保利花园二期和广州保利香槟花园项目借款 8 亿元中有 5.755 亿元借款尚未到期，公司将 5.755 亿元募集资金暂时用于补充公司项目流动资金，并在募投项目借款到期时通过其他项目销售回笼款归还募集资金。截止 2006 年 12 月 31 日，上述 5.755 亿元暂时用于补充公司项目流动资金部分募集资金，已收回并按《招股说明书》承诺归还项目借款 4.29 亿元，剩余 1.465 亿元仍暂时用于补充公司项目流动资金，待借款到期前收回并

归还。

2006 年 9 月 7 日，公司 2006 年第 3 次临时董事会会议审议通过了《关于重庆保利花园一期闲置募集资金暂时补充公司项目流动资金的议案》。根据该议案，公司将 2007 年 3 月份前暂不使用的重庆保利花园项目募集资金 4 亿元用于补充公司项目流动资金，使用时间为 2006 年 9 月至 2007 年 3 月。

2、承诺项目使用情况

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	拟投入金额	是否变更项目	实际投入金额	预计收益	产生收益情况	是否符合计划进度	是否符合预计收益
广州保利花园二期	70,000.00	否	34,005.47	13,155.00	32673.26	是	是
广州保利香槟花园	53,500.00	否	34,518.33	10,378.00	21026.65	是	是
重庆保利花园一期	48,000.00	否	8,000.00	10,948.00	项目尚未完工，未产生收益	是	
补充公司流动资金	30,356.00	否	69,356.00		——	是	
合计	201,856.00	/	145,879.80	34,481.00	53699.91	/	/

(1)《招股说明书》中承诺本次募集资金按轻重缓急顺序，用于广州保利花园二期、广州香槟花园和重庆保利花园一期的开发建设投资和偿还项目借款，如果本次募集资金规模超过项目所需资金，超出部分用于补充本公司项目开发流动资金。根据当时项目情况预计广州保利花园二期项目最大使用募集资金 70000 万元，其中后续投资 30000 万元，偿还项目借款 40000 万元；预计广州香槟花园项目最大使用募集 53500 万元，其中后续投资 13500 万元，偿还项目借款 40000 万元。

(2)截至 2006 年 12 月 31 日，募集资金实际使用情况分项目说明如下：

①广州保利花园二期项目于 2003 年 9 月开工，截至 2006 年底已进入竣工结算阶段，项目预计总投资为 98,000 万元，其中募集资金投入 34,005.47 万元，累计实现项目净利润 32,673.26 万元，比招股说明书披露的净利润高 19,518.26 万元。

②广州香槟花园项目于 2004 年 4 月开工，截止 2006 年底该项目全部完工，并且已基本完成销售，尚余少量配套工程未结算，项目预计总投资为 62,000 万元，其中募集资金投入 34,518.33 万元，累计实现项目净利润 21,026.65 万元，比招股说明书披露的净利润高 10,648.65 万元。

③重庆保利花园一期项目为公司全资子公司保利（重庆）投资实业有限公司开发的项目。保利（重庆）投资实业有限公司于 2004 年 12 月成立，注册资本为人民币 5,000 万元，公司直接持有该公司 95% 股权，间接持有 5% 的股权。重庆保利花园一期项目预计总投资 60,100 万元，截至 2006 年 12 月 31 日募集资金投入 8,000 万元，项目尚未完工，未产生收益。

④根据《招股说明书》，募集资金超过项目所需资金用于补充本公司项目开发流动资金，根据公司募集资金净额及募投项目最大可能发生的投资测算，该部分资金为 30,356 万元；另外募投项目广州保利花园二期和广州保利香槟花园由于在募集资金到位前公司即已通过自有资金、股东借款和银行贷款提前开发，同时公司通过控制开发成本、加快开发周期和土地补偿款节约等途径，降低了项目的总投资，上述两个募投项目比招股书预计总投资节余 39000 万元，根据公司 2006 年第三次临时董事会决议和 2006 年第一次临时股东大会决议，该部分节余资金用于补充公司项目流动资金。上述两项补充公司项目流动资金合计 69,356 万元已经全部使用完毕，主要用于支付公司新项目的地价等。

(3)关于募投项目节余资金的说明

公司募投项目广州保利花园二期和广州保利香槟花园由于在募集资金到位前公司即已通过自有资金、股东借款和银行贷款提前开发，同时公司通过控制开发成本、加快开发周期节约销售费用和土地补偿款节约等途径，降低了项目的总投资，上述两个募投项目比招股书预计总投资节余 39000 万元。

2006 年 9 月 7 日，公司 2006 年第 3 次临时董事会会议审议通过了《关于广州保利花园二期和广州保利香槟花园节余募集资金用于补充公司项目流动资金的议案》，根据该议案，公司将原计划用于广州保利花园二期和广州保利香槟花园节余的募集资金共计 39,000 万元用于补充公司项目流动资金，主要用于公司通过公开招拍挂获取的新项目，该议案已获得公司 2006 年第一次临时股东大会审议通过。

3、非募集资金项目情况

（1）权益投资

公司于报告期内与广州鸿泽实业发展有限公司、广州和意物业管理有限公司联合通过产权交易中心收购了广州市天利房地产开发有限公司 100% 的股权及其名下项目——天利广场的权益，其中公司占 51% 股权。广州市天利房地产开发有限公司是中外合作公司，于 1993 年 12 月 31 日成立，注册资金 1.1 亿元，相关股权变更手续正在办理中。

报告期内，公司成立了广州市保利国贸投资有限公司，注册资金 1 亿元，公司占 51% 股权，负责运作广州琶洲 PZB1501 项目。

报告期内，公司新设立了保利（包头）房地产开发有限公司，该公司注册资金 8000 万元，公司占股 55%，负责运作公司包头区域的房地产项目。

（2）新拓展项目

报告期内，本公司房地产业务新增以下 11 个项目，总占地面积约 221 万平方米，规划建筑面积约 385 万平方米。

新拓展项目（单位：平方米）

项目名称	项目类型	状态	项目位置	公司权益	占地面积	规划总建筑面积	土地储备—总建筑面积
广州天利广场	商住	拟建	广州市龙口西路	51.00%	8,682	86,261	86,261
广州 PZB1501 项目	写字楼	拟建	广州海珠区琶洲会展中心南侧	51.00%	113,607	363,542	363,542
包头东河滨江东项目	住宅	拟建	包头东河区新政府大楼北侧	55.00%	169,161	220,000	220,000
包头青山区昌福项目	住宅	在建	包头市青山区昌福村	55.00%	508,851	916,500	796,153
南海 87、90 项目	住宅	拟建	佛山市南海区桂城街道 87、90 街区	100.00%	214,200	471,240	471,240
武汉野芷湖项目	住宅	拟建	武汉东湖开发区南湖农业园	100.00%	424,773	637,126	637,126
科学城 P2、P3 项目	住宅	拟建	广州开发区中心花园 KXC—P2、P3 地块	100.00%	224,125	224,125	224,125
沈阳丁香湖项目	住宅	拟建	沈阳北二环路以北	100.00%	210,000	420,000	420,000
北京小营项目	住宅	拟建	北京市朝阳区大屯乡小营	100.00%	19,641	39,825	39,825
广州金沙洲项目	住宅	拟建	白云区金沙洲 F 区	100.00%	80,759	161,518	161,518
上海嘉定菊园项目	住宅	拟建	上海市嘉定菊园新区 B12 地块	100.00%	234,952	305,942	305,942
合计					2,208,751	3,846,079	3,725,732

(3) 其他重大项目投资情况

项目名称	开发主体	项目本年投入（万元）	项目进度	项目累计投入情况（万元）
北京保利冷泉项目	保利（北京）房地产开发有限公司	106,898	拟建	106,898
广州科学城 P2/P3 项目	本公司	94,822	拟建	94,822
广州保利国际广场	本公司	49,195	在建	111,849
广州保利琶洲 1501 项目	广州市保利国贸投资有限公司	45,973	拟建	45,973
武汉保利野芷湖项目	保利（武汉）房地产开发有限公司	41,003	拟建	41,003
北京保利垄上别墅	北京金成华房地产开发有限公司	32,633	在建	105,367
包头保利花园	保利（包头）房地产开发有限公司	31,588	在建	31,588
广州金沙洲项目	本公司	31,445	拟建	31,445
重庆保利香槟花园	保利（重庆）投资实业有限公司	31,418	在建	62,305
南海 87、90 项目	保利华南投资有限公司	30,544	拟建	30,544

(四) 公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响
报告期内，公司无会计政策、会计估计变更或重大会计差错。

(五) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

(1)、公司于 2006 年 1 月 13 日召开 2006 年第 1 次临时董事会会议，审议通过了《关于收购保利（武汉）房地产开发有限公司股权的议案》。

(2)、公司于 2006 年 1 月 18 日召开第一届董事会第十九次董事会会议，审议通过了《关于第一届董事会工作报告的议案》、《关于 2005 年财务决算的议案》、《关于 2005 年度利润分配预案的议案》、《关于 2006 年度借款总额及对控股子公司担保的议案》、《关于向中国保利集团申请借款及担保的议案》、《关于在北京地区进行土地储备的议案》、《关于董事会换届选举的议案》、《关于公司更名及修改公司章程的议案》、《关于首次公开发行股票相关事项的议案》、《关于召开 2005 年度股东大会的议案》。

(3)、公司于 2006 年 2 月 27 日召开第二届董事会第一次董事会会议，审议通过了《关于选举公司董事长的议案》、《关于聘任公司总经理的议案》、《关于聘任公司副总经理、财务总监和技术总监的议案》、《关于聘任公司董事会秘书的议案》、《关于琶洲 1501 项目正式立项的议案》。

(4)、公司于 2006 年 5 月 16 日召开第二届董事会第二次董事会会议，审议通过了《关于成立董事会专门委员会并选举第一届委员的议案》、《关于董事会专门委员会工作细则的议案》、《关于修订股东大会议事规则的议案》、《关于修订董事会议事规则的议案》、《关于修订关联交易决策制度的议案》、《关于修订独立董事工作制度的议案》、《关于收购保利（武汉）房地产开发有限公司股权的议案》、《关于长春经开区和净月区项目正式立项的议案》、《关于成都公平镇项目正式立项的议案》、《关于天津北马集村项目跟踪立项的议案》、《关于广东清远项目跟踪立项的议案》、《关于授权公司通过招拍挂方式取得项目的议案》、《关于中旅广场项目收购的议案》、《关于成立保利商贸投资有限公司的议案》。

(5)、公司于 2006 年 8 月 11 日召开第二届董事会第三次董事会会议，决议公告刊登在 2006 年 8 月 15 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》。

(6)、公司于 2006 年 8 月 30 日召开 2006 年第 2 次临时董事会会议，审议通过了《关于变更北京政泉项目合作方式的议案》。

(7)、公司于 2006 年 9 月 7 日召开 2006 年第 3 次临时董事会会议，决议公告刊登在 2006 年 9 月 9 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》。

(8)、公司于 2006 年 9 月 21 日召开 2006 年第 4 次临时董事会会议，决议公告刊登在 2006 年 9 月 22 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》。

(9)、公司于 2006 年 10 月 27 日召开 2006 年第 5 次临时董事会会议，审议通过了《关于 2006 年第三季度报告全文及正文的议案》、《关于成立广州保利会展服务有限公司的议案》。

(10)、公司于 2006 年 12 月 22 日召开第二届董事会第四次董事会会议，决议公告刊登在 2006 年 12 月 23 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》。

(11)、公司于 2006 年 12 月 25 日召开 2006 年第 6 次临时董事会会议，审议通过了《关于济南市南康而庄项目正式立项的议案》、《关于沈阳市棋盘山项目正式立项的议案》、《关于广州科学城 H 3 H 4 项目正式立项的议案》、《关于成立长春和成都公司的议案》、《关于发行内部信托的议案》。

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，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。

(六)利润分配或资本公积金转增预案

经深圳大华天诚会计师事务所审计，公司 2006 年度(母公司数，下同)实现利润总额 767,993,766.64 元，净利润 666,161,995.90 元。根据《公司章程》按本年净利润的 10%提取法定盈余公积金，加公司年初未分配利润，公司 2006 年底可供分配利润总计为 1,025,875,766.84 元。

2006 年度拟向全体股东进行利润分配和以资本公积金转增股本：以截止至 2006 年 12 月 31 日公司 55000 万股总股本为基数，每 10 股派发现金红利 0.3 元（含税）的利润分配方案，共计分配利润 1650 万元，本次利润分配方案实施后公司仍有未分配利润 1,009,375,766.84 元，全部结转以后年度分配；以资本公积金每 10 股转增 10 股，转增后公司资本公积金余额为 1,346,942,185.76 元，公司总股本增加至 110,000 万股。该预案尚需经公司股东大会审议通过。

(七)其他披露事项

2006 年，公司选定的信息披露报刊为《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》。

九、监事会报告

(一)监事会的工作情况

- 1、2006 年 1 月 18 日第一届监事会第八次会议，审议通过了《关于第一届监事会工作报告的议案》、《关于 2005 年度财务决算及 2006 年度财务预算的议案》、《关于 2005 年度利润分配预案的议案》、《关于监事会换届选举的议案》。
- 2、2006 年 2 月 27 日第二届监事会第一次会议，审议通过了《关于选举监事会主席的议案》。
- 3、2006 年 5 月 16 日第二届监事会第二次会议，审议通过了《关于修订监事会议事规则的议案》。
- 4、2006 年 8 月 11 日第二届监事会第三次会议，审议通过了《2006 年中期报告及摘要》的议案。
- 5、2006 年 10 月 27 日第二届监事会第四次会议，审议通过了《2006 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 2006 年度财务决算报告经深圳大华天诚会计师事务所审计，并以深华（2007）股审字第 008 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《招股说明书》中披露的一致。

(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重大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)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。

(三)报告期内公司重大关联交易事项

1、资产、股权转让的重大关联交易

本公司向公司其它关联公司湖北保利投资有限公司受让保利（武汉）房地产开发有限公司 10% 股权，交易的金额为 11,600,000 元。定价的原则是参考评估后的净资产商定。资产的帐面价值为 13,816,870 元。资产的评估价值为 13,859,260 元。

2、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			740,489,077.49	740,489,077.49
保利南方集团有限公司	控股股东			135,588,689.33	109,439,009.25
上海三利实业有限公司	集团兄弟公司			41,466,523.00	40,803,905.00
保利科技有限公司	集团兄弟公司			428,108,410.82	428,108,410.82
合计	/			1,345,652,700.64	1,318,840,402.56

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，上市公司向控股股东及其子公司提供资金的余额 0 元。

(四)托管情况

本年度公司无托管事项。

(五)承包情况

本年度公司无承包事项。

(六)租赁情况

本年度公司无租赁事项。

(七) 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）						
担保对象	发生日期	担保金额	担保类型	担保期限	是否履行完毕	是否为关联方担保
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				2,637,800,000		
报告期末对控股子公司担保余额合计				2,322,760,000		
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）						
担保总额				2,322,760,000		
担保总额占公司净资产的比例(%)				64.04		
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				2,257,760,000		
担保总额超过净资产 50% 部分的金额				509,363,191		
上述三项担保金额合计				2,767,123,191		

(八) 委托理财

本年度公司无委托理财事项。

(九) 其他重大合同

2006 年 5 月，公司控股子公司保利（北京）房地产开发有限公司与中国保利集团签署了《资金占用协议》，中国保利集团向北京保利提供资金 3 亿元，资金占用期限为 2 年，按实际提款日计算借款起止日期，资金占用费率 6.85%。

(十) 土地出让及合作开发合同

序号	合同性质	项目名称	合同主体	出让方	签约日期	签约金额 (万元)	土地面积 (平方米)
1	项目合作合同	北京冷泉项目	本公司	北京海开房地产股份有限公司	2006 年 1 月 24 日	322,000	960,065
2	国土出让合同	广州 PZB1501 项目	本公司	广州市国土资源和房屋管理局	2006 年 2 月 28 日	109,063	113,607
3	股权交易合同	天利广场	本公司	广州市天河区城市建设开发总公司、伟天(香港)有限公司	2006 年 1 月 27 日	22,874.39	8,682
4	国土出让合同	南海 87、90 项目	佛山市南海桦荣实业有限公司	广东省佛山市国土资源局	2006 年 6 月 30 日	98200.00	214,200.54
5	国土出让合同	包头青山区昌福项目	保利(包头)房地产开发有限公司	内蒙古自治区包头市国土资源局	2006 年 6 月 22 日	30531.20	508,851
6	国土出让合同	武汉野芷湖项目	保利(武汉)房地产开发有限公司	武汉市国土资源管理局东湖新技术开发区分局	2006 年 9 月 6 日	103,000.00	424,750.87
7	国土出让合同	科学城 P2 P3 项目	本公司	广州市国土资源和房屋管理局	2006 年 11 月 17 日	91,480.00	224,125
8	国土出让合同	广州金沙洲 3736 项目	本公司	广州市国土资源和房屋管理局	2006 年 11 月 17 日	41,300.00	80,759
9	国土出让合同	北京小营项目	保利(北京)房地产开发有限公司	北京市国土资源局	2006 年 12 月 12 日	24,800.00	15,930
10	国土出让合同	上海嘉定菊园项目	本公司	上海市嘉定区房屋土地管理局	2006 年 12 月 27 日	61,630.00	320,581

(十一) 重大借款合同

序号	借款行	借款金额 (元)	合同主体	借款起始时	借款终止时	保证方式及保证方
1	民生银行广州市东山支行	112,000,000	广州科学城保利房地产有限公司	2006 年 6 月 1 日	2007 年 6 月 1 日	保证加抵押, 保利房地产(集团)股份有限公司
2	工商银行广州市西华支行	150,000,000	广州科学城保利房地产有限公司	2006 年 3 月 23 日	2009 年 3 月 6 日	保证, 保利房地产(集团)股份有限公司
3	广东粤财信托投资有限公司	200,000,000	保利房地产(集团)股份有限公司	2006 年 6 月 27 日	2008 年 6 月 27 日	保证, 中国保利集团、中国银行股份有限公司广东省分

						行
4	中信银行总行营业部	800,000,000	北京政泉置业有限公司	2006年2月20日	2008年2月20日	保证加抵押, 保利房地产(集团)股份有限公司
5	中国农业银行广州市黄埔支行	123,000,000	广州科学城保利房地产有限公司	2006年1月19日	2009年1月19日	保证加抵押, 保利房地产(集团)股份有限公司
6	中国工商银行广州市西华支行	100,000,000	保利房地产(集团)股份有限公司	2006年1月28日	2009年1月28日	抵押
7	中国农业银行广州市城南支行	300,000,000	保利房地产(集团)股份有限公司	2006年3月21日	2009年3月27日	抵押
8	北京工商银行丰台支行	140,000,000	保利(北京)房地产开发有限公司	2006年6月23日	2008年6月18日	抵押
9	深圳发展银行佛山分行	200,000,000	保利华南投资有限公司	2006年9月22日	2007年9月22日	保证, 保利房地产(集团)股份有限公司
10	中国工商银行股份有限公司佛山桂城支行	240,000,000	保利华南投资有限公司	2006年10月31日	2009年10月30日	保证, 保利房地产(集团)股份有限公司
11	中国银行北京西城支行	400,000,000	北京金城华	2006年8月3日	2008年8月3日	抵押
12	工行广州西华路支行	175,000,000	保利广州房地产开发有限公司	2006年6月22日	2009年4月2日	保证加抵押, 保利(沈阳)房地产开发有限公司
13	招行广州中山二路支行	200,000,000	保利广州房地产开发有限公司	2006年11月8日	2008年11月7日	保证, 保利房地产(集团)股份有限公司

(十二) 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。

(十三) 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, 公司现聘任深圳大华天诚会计师事务所为公司的境内审计机构。拟支付其年度审计工作的酬金共约70万元。截止本报告期末, 该会计师事务所已为本公司提供了5年审计服务。

(十四) 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。

(十五) 其它重大事项

根据中国证券监督管理委员会证监发行字[2006]30 号文核准，公司向社会公开发行人民币普通股（A 股）15000 万股，发行价 13.95 元，共计募集资金总额 209250 万元，扣除发行费用后募集资金净额 201856 万元。本次发行股票于 2006 年 7 月 31 日在上海证券交易上市交易（网下配售 3000 万股根据相关规定锁定三个月）。具体情况详见公司上市公告书（刊登于 2006 年 7 月 28 日的中国证券报、上海证券报和证券时报）。

(十六) 公司内部控制制度的建设情况

为了规范管理，控制经营风险，公司根据自身特点和管理需要，建立起了一套较为完善的内部控制制度。整套内部控制制度包括法人治理、经营管理、业务管理、财务管理、人力资源管理、行政管理等方面，涵盖公司经营管理活动的各层面和各环节，确保了各项工作都有章可循。

公司制定的《公司章程》、“三会”议事规则、《重大投资决策制度》、《资金管理及审批权限规定》以及各项业务管理制度等明确规定了公司各机构、部门和人员的职责、权限和责任分配，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。

公司已制定《内部审计制度》，内审人员经常性地监督公司内部控制制度的执行，定期对内部控制制度的健全有效性进行评估并提出意见。内部审计对公司内部控制的有效执行发挥着重要的作用。

公司管理层认为，公司现有的内部控制已覆盖了公司运营的各层面和各环节，形成了规范的管理体系，能够预防和及时发现、纠正公司运营过程可能出现的重要错误和舞弊，保护公司资产的安全和完整，保证会计记录和会计信息的真实性、准确性和及时性，在完整性、合理性及有效性方面不存在重大缺陷。随着公司的业务职能的调整、外部环境的变化和管理要求的提高，内部控制还需不断修订和进一步完善。

十一、财务报告

- （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、公司二届五次董事会决议
- 4、公司二届五次监事会决议

董事长：李彬海

2007 年 2 月 13 日

保利房地产（集团）股份有限公司

资产负债表

单位：人民币元

资产	注释	合并		母公司	
		2006年12月31日	2005年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
流动资产：					
货币资金	1	920,469,923.72	714,352,178.88	181,341,137.40	116,857,356.89
短期投资		-	-	-	-
应收票据		-	-	-	-
应收股利	2	29,691,750.00	-	44,039,700.00	-
应收利息		-	-	-	-
应收帐款	3	179,452,900.10	156,453,716.29	82,558,607.30	134,227,594.37
其他应收款	4	939,350,834.63	413,160,699.98	1,714,227,357.97	1,335,623,490.78
预付帐款	5	2,908,515,505.78	487,663,178.40	568,057,898.69	65,957,760.20
应收补贴款		-	-	-	-
存货	6	11,307,080,427.31	6,142,515,486.87	3,000,189,526.54	1,353,977,147.86
待摊费用		60,580.09	577,159.74	-	-
一年内到期的长期债权投资		-	-	-	-
其他流动资产		-	-	-	-
流动资产合计		16,284,621,921.63	7,914,722,420.16	5,590,414,227.90	3,006,643,350.10
长期投资：					
长期股权投资	7	159,070,935.53	62,719,021.97	1,227,764,540.79	598,748,052.59
长期债权投资		-	-	-	-
长期投资合计		159,070,935.53	62,719,021.97	1,227,764,540.79	598,748,052.59
其中：合并价差	7	12,492,202.45	15,570,288.89	-	-
其中：股权投资差额	7	12,492,202.45	15,570,288.89	-	-
固定资产投资：					
固定资产原价	8	59,148,775.81	35,456,325.16	11,580,778.24	7,247,599.24
减：累计折旧	8	16,039,215.96	11,573,170.74	3,073,781.49	2,224,406.68
固定资产净值		43,109,559.85	23,883,154.42	8,506,996.75	5,023,192.56
减：固定资产减值准备		-	-	-	-
固定资产净额		43,109,559.85	23,883,154.42	8,506,996.75	5,023,192.56
工程物资		-	-	-	-
在建工程		-	-	-	-
固定资产清理		-	-	-	-
固定资产合计		43,109,559.85	23,883,154.42	8,506,996.75	5,023,192.56
无形及其他资产：					
无形资产		152,493.40	55,689.61	-	-
长期待摊费用	9	9,098,393.53	14,091,778.44	7,913,718.23	13,849,006.90
其他长期资产		-	-	-	-
无形及递延资产合计		9,250,886.93	14,147,468.05	7,913,718.23	13,849,006.90
递延税项：					
递延税款借项		-	-	-	-
资产总计		16,496,053,303.94	8,015,472,064.60	6,834,599,483.67	3,624,263,602.15

公司法定代表人：

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

资产负债表（续）

单位：人民币元

负债及股东权益	注释	合并		母公司	
		2006年12月31日	2005年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
流动负债：					
短期借款	10	655,000,000.00	354,000,000.00	-	81,000,000.00
应付票据		-	-	-	-
应付帐款	11	114,540,751.00	36,339,769.03	-	5,316,893.13
预收帐款	12	4,922,380,424.73	2,001,613,063.98	814,611,594.50	778,111,499.42
应付工资		2,211,451.29	3,147,695.23	947,954.66	2,677,394.00
应付福利费		14,978,391.35	8,581,501.09	4,959,374.80	3,126,641.81
应付股利	13	2,973,722.01	13,537,500.00	-	13,537,500.00
应交税金	14	(36,472,512.44)	120,848,605.60	(20,714,781.40)	123,549,976.27
其他应交款	15	(427,068.76)	104,831.28	(764,652.90)	(642,735.28)
其他应付款	16	2,468,683,698.23	2,180,047,016.34	982,618,692.90	289,693,375.07
预提费用	17	103,356,930.36	182,512,848.57	61,449,470.67	145,621,642.73
预计负债	18	2,107,557.16	-	2,107,557.16	-
递延收益	19	-	171,001.62	-	171,001.62
一年内到期的长期负债	20	616,060,000.00	698,000,000.00	461,100,000.00	490,000,000.00
其他流动负债		-	-	-	-
流动负债合计		8,865,393,344.93	5,598,903,832.74	2,306,315,210.39	1,932,163,188.77
长期负债：					
长期借款	21	3,621,900,000.00	1,210,960,000.00	876,800,000.00	733,000,000.00
应付债券		-	-	-	-
长期应付款		-	-	-	-
专项应付款		-	-	-	-
其他长期负债		-	-	-	-
长期负债合计		3,621,900,000.00	1,210,960,000.00	876,800,000.00	733,000,000.00
递延税项：					
递延税款贷项	22	2,118,982.74	2,542,779.29	2,118,982.74	2,542,779.29
负债合计		12,489,412,327.67	6,812,406,612.03	3,185,234,193.13	2,667,705,968.06
少数股东权益：					
少数股东权益		379,847,358.27	252,763,351.10	-	-
所有者权益：					
股本	23	550,000,000.00	400,000,000.00	550,000,000.00	400,000,000.00
资本公积	24	1,887,205,654.16	19,484,819.59	1,896,942,185.76	20,296,525.21
盈余公积	25	176,547,337.94	109,931,138.35	176,547,337.94	109,931,138.35
其中：公益金	25	-	39,931,020.60	-	39,931,020.60
未分配利润	26	1,013,040,625.90	420,886,143.53	1,025,875,766.84	426,329,970.53
其中：拟分配的现金股利		16,500,000.00	-	16,500,000.00	-
外币折算差额		-	-	-	-
累积未弥补子公司亏损		-	-	-	-
股东权益合计		3,626,793,618.00	950,302,101.47	3,649,365,290.54	956,557,634.09
负债及股东权益总计		16,496,053,303.94	8,015,472,064.60	6,834,599,483.67	3,624,263,602.15

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附注释是合并财务报表的组成部分）

保利房地产（集团）股份有限公司

利润及利润分配表

单位：人民币元

项目	注释	合并		母公司	
		2006年度	2005年度	2006年度	2005年度
一、主营业务收入	27	4,027,223,031.51	2,356,418,800.79	928,521,459.55	1,770,198,140.44
减：主营业务成本	27	2,586,560,239.92	1,353,549,702.54	446,506,530.06	947,079,504.17
主营业务税金及附加	28	315,451,898.58	155,173,237.64	56,977,820.50	121,061,252.97
二、主营业务利润		1,125,210,893.01	847,695,860.61	425,037,108.99	702,057,383.30
加：其他业务利润	29	3,418,486.95	5,508,048.90	1,202,844.91	4,364,052.41
减：营业费用		168,302,392.39	105,061,386.79	52,477,467.29	51,620,872.00
管理费用		115,536,623.84	88,876,883.12	28,843,849.51	45,718,162.68
财务费用	30	(6,874,051.10)	2,586,552.73	(3,615,331.35)	957,120.33
三、营业利润		851,664,414.83	656,679,086.87	348,533,968.45	608,125,280.70
加：投资收益	31	199,305,496.49	(390,601.17)	422,712,077.66	2,320,884.01
补贴收入		-	-	-	-
营业外收入	32	1,439,707.57	1,675,412.58	806,859.02	799,517.70
减：营业外支出	32	5,007,190.51	2,268,897.12	4,059,138.49	811,825.48
四、利润总额		1,047,402,428.38	655,695,001.16	767,993,766.64	610,433,856.93
减：所得税		325,770,498.12	238,489,733.77	101,831,770.74	201,305,543.57
少数股东损益		62,861,248.30	10,358,847.41	-	-
未弥补子公司亏损		-	-	-	-
五、净利润		658,770,681.96	406,846,419.98	666,161,995.90	409,128,313.36
加：年初未分配利润		420,886,143.53	219,248,970.56	426,329,970.53	222,410,904.18
其他转入		-	-	-	-
六、可供分配利润		1,079,656,825.49	626,095,390.54	1,092,491,966.43	631,539,217.54
减：提取法定盈余公积		66,616,199.59	40,912,831.34	66,616,199.59	40,912,831.34
提取法定公益金		-	20,456,415.67	-	20,456,415.67
提取福利及奖励基金		-	-	-	-
七、可供股东分配的利润		1,013,040,625.90	564,726,143.53	1,025,875,766.84	570,169,970.53
减：应付优先股股利		-	-	-	-
提取任意盈余公积		-	-	-	-
应付普通股股利		-	43,840,000.00	-	43,840,000.00
转作股本的普通股股利		-	100,000,000.00	-	100,000,000.00
八、未分配利润		1,013,040,625.90	420,886,143.53	1,025,875,766.84	426,329,970.53

补充资料：

项目	2006年度	2005年度	2006年度	2005年度
1. 出售、处置部门或被投资单位所得收益	-	-	-	-
2. 自然灾害发生的损失	-	-	-	-
3. 会计政策变更增加（或减少）利润总额	-	-	-	-
4. 会计估计变更增加（或减少）利润总额	-	(7,394,953.75)	-	(7,394,953.75)
5. 债务重组损失	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附注释是合并财务报表的组成部分）

保利房地产（集团）股份有限公司

现金流量表

单位：人民币元

项 目		注释	合并		母公司	
			2006年	2005年度	2006年	2005年度
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			6,904,599,350.77	3,549,319,877.79	1,061,131,379.38	1,914,764,256.40
收到税费返还			-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	33		662,519,699.01	60,427,545.70	4,825,833,877.51	720,428,404.39
现金流入小计			7,567,119,049.78	3,609,747,423.49	5,886,965,256.89	2,635,192,660.79
购买商品、接受劳务支付的现金			9,298,397,056.42	3,748,009,124.17	2,519,025,749.64	1,065,316,620.22
支付给职工以及为职工支付的现金			99,989,540.71	58,353,480.23	27,967,323.46	21,910,077.02
支付的各项税费			786,519,496.23	351,508,615.45	310,688,823.18	236,556,223.34
支付的其他与经营活动有关的现金	33		1,404,077,367.68	288,728,030.50	4,159,895,595.48	813,073,908.57
现金流出小计			11,588,983,461.04	4,446,599,250.35	7,017,577,491.76	2,136,856,829.15
经营活动产生的现金流量净额			(4,021,864,411.26)	(836,851,826.86)	(1,130,612,234.87)	498,335,831.64
二、投资活动产生的现金流量						
收回投资所收到的现金			-	-	-	-
其中： 出售子公司所收到的现金			-	-	-	-
取得投资收益所收到的现金			21,550.00	-	21,550.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额			550.00	7,500.00	550.00	-
收到的其它与投资活动有关的现金			-	-	-	-
现金流入小计			22,100.00	7,500.00	22,100.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			17,935,444.27	7,135,331.79	2,892,079.00	2,386,008.74
投资所支付的现金			197,778,000.00	90,811,618.34	324,900,000.00	185,367,596.56
其中： 购买子公司所支付的现金			9,280,000.00	55,811,618.34	-	180,407,225.06
支付的其它与投资活动有关的现金			-	-	-	-
现金流出小计			215,713,444.27	97,946,950.13	327,792,079.00	187,753,605.30
投资活动产生的现金流量净额			(215,691,344.27)	(97,939,450.13)	(327,769,979.00)	(187,753,605.30)
三、筹资活动产生的现金流量						
吸收投资所收到的现金			2,177,500,000.00	24,500,000.00	2,092,500,000.00	-
其中： 子公司吸收少数股东权益投资收到的现金			85,000,000.00	24,500,000.00	-	-
借款所收到的现金			4,787,300,000.00	2,619,920,371.50	678,500,000.00	331,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金			-	3,144,471.80	-	1,162,527.90
现金流入小计			6,964,800,000.00	2,647,564,843.30	2,771,000,000.00	332,162,527.90
偿还债务所支付的现金			2,207,300,000.00	1,109,000,000.00	1,044,600,000.00	518,000,000.00
分配股利利润或偿还利息所支付的现金			239,415,954.95	145,398,513.01	129,123,460.94	63,049,552.28
其中： 子公司支付少数股东的股利			-	-	-	-
减少注册资本所支付的现金			-	-	-	-
其中： 子公司依法减资支付给少数股东的现金			-	-	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	34		74,410,544.68	2,117,264.46	74,410,544.68	2,069,119.11
现金流出小计			2,521,126,499.63	1,256,515,777.47	1,248,134,005.62	583,118,671.39
筹资活动产生的现金流量净额			4,443,673,500.37	1,391,049,065.83	1,522,865,994.38	(250,956,143.49)
四、汇率变动对现金的影响额						
			-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额						
			206,117,744.84	456,257,788.84	64,483,780.51	59,626,082.85

保利房地产（集团）股份有限公司

现金流量表(续)

单位：人民币元

项 目	注释	合并		母公司	
		2006年	2005年度	2006年	2005年度
一、不涉及现金收支的投资和筹资活动					
债务转为资本		-	-	-	-
一年内到期的可转换公司债券		-	-	-	-
融资租赁固定资产		-	-	-	-
二、将净利润调节为经营活动的现金流量					
净利润		658,770,681.96	406,846,419.98	666,161,995.90	409,128,313.36
加：少数股东损益		62,861,248.30	10,358,847.41	-	-
计提的资产减值准备		11,142,382.93	9,751,845.01	(8,482,512.08)	4,542,874.76
固定资产折旧		5,282,046.79	4,098,404.96	862,718.81	681,521.91
无形资产摊销		196,456.21	39,432.00	-	6,750.00
长期待摊费用摊销		6,490,533.39	7,099,070.77	5,935,288.67	7,099,070.77
待摊费用减少		516,579.65	(231,597.53)	-	294,807.25
预提费用增加		(79,155,918.21)	40,725,117.95	(84,172,172.06)	95,569,742.33
处置固定资产、无形资产和 其他长期资产的损失	-	-	7,280.27	-	-
固定资产报废损失		1,712.97	-	-	-
财务费用		3,496,320.85	2,586,552.73	-	957,120.33
投资损失		(199,305,496.49)	390,601.17	(422,712,077.66)	(2,320,884.01)
递延税款贷项		(423,796.55)	(423,796.54)	(423,796.55)	(423,796.54)
存货的减少		(5,164,564,940.44)	(3,141,706,536.15)	(1,646,212,378.68)	(110,616,342.69)
经营性应收项目的减少		(560,331,701.39)	(135,038,022.16)	(316,476,757.44)	(308,533,704.33)
经营性应付项目的增加		1,233,159,478.77	1,958,644,553.27	674,907,456.22	401,950,358.50
其他		-	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额		(4,021,864,411.26)	(836,851,826.86)	(1,130,612,234.87)	498,335,831.64
三、现金及现金等价物净增加情况					
现金的期末余额		920,469,923.72	714,352,178.88	181,341,137.40	116,857,356.89
减：现金的期初余额		714,352,178.88	258,094,390.04	116,857,356.89	57,231,274.04
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		206,117,744.84	456,257,788.84	64,483,780.51	59,626,082.85

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附注释是合并财务报表的组成部分）

保利房地产(集团)有限公司

资产减值准备明细表

2006年度

单位：人民币元

项目	年初余额	本期增加数	本期减少数			年末余额
			因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
一、坏帐准备合计	27,140,496.83	11,142,382.93	-	-	-	38,282,879.76
其中：应收帐款	18,116,364.19	(5,127,205.45)	-	-	-	12,989,158.74
其他应收款	9,024,132.64	16,269,588.38	-	-	-	25,293,721.02
二、短期投资跌价准备合计	-	-	-	-	-	-
其中：股票投资	-	-	-	-	-	-
债券投资	-	-	-	-	-	-
三、存货跌价准备合计	-	-	-	-	-	-
其中：库存商品	-	-	-	-	-	-
低值易耗品	-	-	-	-	-	-
原材料	-	-	-	-	-	-
四、长期投资减值准备合计	-	-	-	-	-	-
其中：长期股权投资	-	-	-	-	-	-
长期债券投资	-	-	-	-	-	-
五、固定资产减值准备合计	-	-	-	-	-	-
其中：房屋建筑物	-	-	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-	-	-
运输设备	-	-	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-	-	-
六、总计	27,140,496.83	11,142,382.93	-	-	-	38,282,879.76

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附注释是财务报表的组成部分)

保利房地产（集团）股份有限公司
截止 2006 年 12 月 31 日财务报表的
审 计 报 告

<u>目 录</u>	<u>页 次</u>
一、审计报告	1-2
二、已审财务报表	
1. 资产负债表	3-4
2. 利润及利润分配表	5
3. 现金流量表	6-7
4. 资产减值明细表	8
5. 财务报表附注	9-50

审 计 报 告

深华（2007）股审字 008 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）股份有限公司及其子公司（以下简称“ 贵公司”）财务报表，包括截止 2006 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表，2006 年度的公司及合并利润表和公司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

按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制财务报表是 贵公司公司管理层的责任。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和《企业会计制度》的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2006 年 12 月 31 日的财务状况以及 2006 年度的经营成果和现金流量。

深圳大华天诚会计师事务所

中国注册会计师

中国 深圳

中国注册会计师

2007 年 2 月 9 日

保利房地产（集团）股份有限公司

财务报表附注

2006 年 1 月 1 日-2006 年 12 月 31 日

除特别说明，以人民币元表述

附注 1. 公司简介

保利房地产（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”）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，联合广东华美教育投资集团有限公司（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，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，经财政部以财企[2002]256 号文批复，保利南方以属下的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%。

根据 2005 年第二次临时股东大会决议，2005 年 12 月本公司以截止 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本公司股本从 20,000 万元增加至 40,000 万元，折合 40,000 万股。

根据 2005 年度股东大会决议，2006 年 3 月本公司更名为“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。

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）。

附注 2. 控股子公司、合并范围内的其他主体及联营企业

1. 控股子公司：

控股公司名称	注册地	法定代表人	注册资本	主营业务	直接投资额	直接持股比例	间接持股比例	是否合并
1. 广州富利建筑安装工程有限公司 （“富利建安”）	广州市	罗卫民	10,000 万元	土木工程建筑	5,000 万元	50%	8.335%	是
2. 广州科学城保利房地产有限公司 （“科学城”）	广州市	宋广菊	5,000 万元	房地产开发	3,000 万元	60%	---	是
3. 广州市佳利装饰工程有限公司 （“佳利装饰”）	广州市	黄石腾	2,400 万元	装饰、设计	1,200 万元	50%	25.42%	是
4. 保利广州房地产开发有限公司 （“保利广州”）	广州市	李彬海	2,000 万元	房地产开发	1,020 万元	51%	---	是
5. 广州华储房地产开发有限公司 （“华储”）	广州市	宋广菊	800 万元	房地产开发	700 万元	87.5%	12.5%	是
6. 广州市保利国贸投资有限公司 （“保利国贸”）*1	广州市	李彬海	10,000 万元	房地产开发	5,100 万元	51%	---	是
7. 广州保利数码科技有限公司 （“保利数码”）	广州市	张万顺	800 万元	小区智能化集成系统工程	450 万元	50%	50%	是
8. 保利广州物业管理有限公司 （“广州物业”）	广州市	付俊	500 万元	物业管理	450 万元	90%	10%	是
9. 广州保利地产会所管理有限公司 （“保利会所”）	广州市	宋广菊	300 万元	会所管理	240 万元	80%	20%	是
10. 广州思睿达地产代理有限公司 （“思睿达”）	广州市	宋广菊	100 万元	房产销售代理	60 万元	60%	---	是
11. 广州德利建设监理有限公司 （“德利监理”）	广州市	张万顺	100 万元	建筑监理	60 万元	60%	---	是
12. 广州富利建筑设计有限公司 （“富利设计”）	广州市	官集保	100 万元	建筑设计	60 万元	60%	40%	是
13. 广州保利会展服务有限公司 （“广州会展”）*2	广州市	胡在新	100 万元	展览服务	100 万元	100%	---	是

控股公司名称	注册地	法定代表人	注册资本	主营业务	直接 投资额	直接 持股比例	间接 持股比例	是否 合并
14. 保利华南投资有限公司 （“华南投资”）*3	佛山市	宋广菊	10,000万元	房地产开发	9,500万元	95%	5%	是
15. 湖南保利房地产开发有限公司 （“湖南保利”）	长沙市	安强	5,000万元	房地产开发	4,000万元	80%	---	是
16. 长沙永峰生态动物园建设开发有限公司 （“长沙永峰”）	长沙市	安强	2,000万元	房地产开发	---	---	70%	是
17. 长沙市保利物业管理有限公司 （“长沙物业”）	长沙市	练红	50万元	物业管理	---	---	80%	是
18. 岳阳保利置业有限公司 （“岳阳保利”）*4	岳阳市	安强	2,000万元	房地产开发	---	---	100%	是
19. 保利（武汉）房地产开发有限公司 （“保利武汉”）*5	武汉市	杨小虎	5,000万元	房地产开发	5,728万元	98%	2%	是
20. 保利（武汉）物业管理有限公司 （“武汉物业”）	武汉市	杨小虎	100万元	物业管理	---	---	70%	是
21. 保利（北京）房地产开发有限公司 （“保利北京”）	北京市	刘平	5,000万元	房地产开发	5,120万元	95%	5%	是
22. 北京政泉置业有限公司 （“北京政泉”）*6	北京市	刘平	5,000万元	房地产开发	---	---	80%	是
23. 保利物业管理（北京）有限公司 （“北京物业”）	北京市	刘翔	300万元	物业管理	---	---	100%	是
24. 北京浩泉咨询有限公司 （“北京浩泉”）*7	北京市	陈志瑶	USD15万元	商务咨询服务	---	---	70%	否
25. 北京金成华房地产开发有限公司 （“金成华”）	北京市	刘平	3,000万元	房地产开发	2,250万元	75%	10%	是
26. 保利（包头）房地产开发有限公司 （“保利包头”）*8	包头市	刘平	8,000万元	房地产开发	4,400万元	55%	---	是
27. 保利（包头）物业管理有限公司 （“包头物业”）*9	包头市	周聪	20万元	物业管理	---	---	100%	是
28. 上海保利房地产开发有限公司 （“上海保利”）	上海市	李彬海	10,000万元	房地产开发	6,087万元	61%	---	是
29. 上海保利圣湖置业发展有限公司 （“圣湖置业”）	上海市	李彬海	5,000万元	房地产开发	---	---	90%	是
30. 上海君兰置业有限公司 （“君兰置业”）	上海市	陈凯	1,000万元	房地产开发	400万元	40%	60%	是
31. 上海建乔房地产有限公司 （“上海建乔”）	上海市	陈凯	2,000万元	房地产开发	1,800万元	90%	---	是
32. 保利（沈阳）房地产开发有限公司 （“保利沈阳”）	沈阳市	倪新财	10,000万元	房地产开发	6,000万元	60%	---	是
33. 沈阳保利溪岸房地产开发有限公司 （“沈阳溪岸”）	沈阳市	倪新财	5,000万元	房地产开发	---	---	51%	是
34. 保利物业管理沈阳有限公司 （“沈阳物业”）	沈阳市	黄兵	50万元	物业管理	---	---	100%	是
35. 沈阳保利盛华房地产开发有限公司 （“沈阳盛华”）*10	沈阳市	黄兵	1,000万元	房地产开发	500万元	50%	---	是

控股公司名称	注册地	法定代表人	注册资本	主营业务	直接投资额	直接持股比例	间接持股比例	是否合并
36. 沈阳盛兴图书城投资开发有限公司 （“图书城”）	沈阳市	黄兵	800万元	房地产开发	---	---	90%	是
37. 保利(重庆)投资实业有限公司 （“重庆投资”）	重庆市	宋广菊	5,000万元	房地产开发	4,750万元	95%	5%	是
38. 重庆保利高尔夫球会有限公司 （“重庆高尔夫”）	重庆市	王旭	6,000万元	高尔夫球场 经营	5,826万元	90%	10%	是
39. 保利重庆物业管理有限公司 （“重庆物业”）	重庆市	付俊	300万元	物业管理	---	---	100%	是
40. 恒利（香港）置业有限公司*11	香港	胡在新	HKD100万元	房地产销售 及租赁代理 业务	---	100%	---	否

本期新增的纳入合并范围的子公司包括保利国贸、广州会展、包头保利、包头物业。

*1、保利国贸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%。

*2、广州会展是本公司于 2006 年 11 月投资设立的全资子公司。

*3、华南投资原名佛山市南海桦荣实业有限公司，是本公司与保利会所于 2005 年 7 月共同出资设立的有限责任公司，注册资本 2,000 万元，本公司持股 90%，保利会所持股 10%。2006 年 8 月，公司变更为现名，并增加注册资本 8,000 万元，其中本公司增资 7,700 万元，广州物业增资 300 万元。增资后，华南投资注册资本为 10,000 万元，其中本公司持有 95%的股权，保利会所持有 2%的股权，广州物业持有 3%的股权。

*4、岳阳保利原名为岳阳保利汇泽置业有限公司，由湖南保利与岳阳汇泽房地产有限公司（以下简称“岳阳汇泽”）于 2004 年 2 月共同出资设立，注册资本 2,000 万元，湖南保利占 60%的股权。2006 年 7 月，湖南保利和长沙物业分别收购岳阳汇泽持有的岳阳保利 39%和 1%股权，股权转让完成后，湖南保利和长沙物业分别持有岳阳保利 99%和 1%的股权。2006 年 8 月，该公司名称变更为岳阳保利置业有限公司。

*5、2006 年 1 月，本公司与富利建安签订股权转让协议，后者将其持有的保利武汉 18%股权转让给本公司。2006 年 6 月，本公司及广州物业与湖北保利投资有限公司（以下简称“湖北保利”）签订股权转让协议，湖北保利将其持有的保利武汉 10%股权分别转让给本公司 8%，转让给广州物业 2%。股权转让后，本公司对保利武汉的直接持股比例由年初的 72%增加至 98%。

*6、北京金浩投资有限公司(以下简称“金浩投资”)、北京浩云生物医药科技有限公司（以下简称“浩云生物”）与保利北京于 2005 年 10 月签订的《合作协议书》及《合作补充协议书》，金浩投资和浩云生物将北京政泉 80%股权按注册资本原价 4,000 万元转让给保利北京，对应要求保利北京对政泉项目提供 8 亿元（含股权转让款 4,000 万元）的投资。保利北京已向北京政泉派出 4 名董事，并委派了总经理、财务总监。

*7、北京政泉公司持有北京浩泉 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，北京浩泉未纳入本公司财务报表合并范围。

*8、保利包头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%。

*9、包头物业系保利包头与广州物业于 2006 年 8 月共同投资设立的有限责任公司，保利包头持股 90%，广州持股 10%。

*10、本公司持有沈阳盛华 50%的股权，该公司的五名董事其中三名由本公司委派，根据该公司章程规定，本公司对其拥有实际控制权，因而纳入本公司财务报表合并范围。

*11、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。截止 2006 年 12 月 31 日，本公司尚未实际投入资金，该公司也未有经营业务，因而未纳入财务报表合并范围。

2. 纳入合并范围内的其他主体：

主体名称	注册资本	经营范围	投资额	直接占有权益比例	间接占有权益比例	注释
广州地铁—保利大埔合作项目	---	房地产开发	---	50%	---	*1
广州滨江东合作项目	---	房地产开发	---	---	51%	*2

*1、根据 2005 年 2 月本公司和广州市地下铁道总公司（以下简称“广州地铁”）签订的《大埔房地产项目合作开发框架协议》（以下简称“框架协议”），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，本公司在框架协议签订后须投入 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。根据合作协议，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。

*2、根据 2005 年本公司控股子公司保利广州和广州丰伟房地产开发有限公司（以下简称“广州丰伟”）签订的《滨江东项目合作开发框架协议》（以下简称“框架协议”），广州丰伟以土地的前期投入作为其在合作项目的投入，项目所需后续资金由保利广州融资投入，融资成本计入项目开发成本。该项目产生的所有收益按保利广州 51%、广州丰伟 49%的比例分成。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. 联营公司：

公司名称	注册资本	经营范围	投资额	直接持股比例	间接持股比例	备注
北京新保利大厦房地产开发有限公司（“新保利大厦”）	10,952万元	房地产开发	1,153万元	---	10.53%	*1
广州市葆成企业管理有限公司（“广州葆成”）	10万元	物业管理	3万元	---	30%	*2

*1 该公司 10.53%的股权由保利北京持有。

*2 该公司由广州物业与自然人股东 2006 年 6 月共同投资成立。

附注 3. 主要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

1、本公司执行《企业会计准则》和《企业会计制度》。

2、会计年度

本公司采用公历年为会计年度，即自每年一月一日至十二月三十一日为一个会计年度。

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、记账基础和计价原则

本公司采用权责发生制记账基础，除在附注中特别说明的计价基础外，均以实际成本为计价原则。资产于取得时按实际成本入账，如果以后发生资产减值，则计提相应的资产减值准备。

5、外币业务核算方法

本公司涉及外币的经济业务，其记账汇率和账面汇率采用业务实际发生日人民币市场汇率，期末对货币性项目按期末的市场汇率进行调整，所产生的汇兑损益列入当期损益。

6、现金及现金等价物的确定标准

本公司的现金是指：现金和银行存款；现金等价物是指：企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

7、短期投资

短期投资按实际支付的价款扣除已宣告发放的现金股利或利息计价，按收到的现金股利或利息冲减投资成本。

期（年）末，短期投资按成本与市价孰低法计价，投资跌价准备按单项法计提。

8、应收款项及坏账准备核算

应收款项指应收账款及其他应收款。应收款项按照实际发生额记账。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算。按年末应收款项（包括应收账款和其他应收款）

余额之和按账龄分析法提取坏账准备，其中：账龄一年以内（含一年）提取 5%；账龄一年以上二年内（含二年）提取 20%；账龄二年以上三年以内（含三年）提取 30%；账龄三年以上提取 50%。本公司对有特殊情况的应收款项，在对其回收可能性作出具体评估后，结合实际情况和经验相应计提特别坏账准备。

确认坏账的标准是：①因债务人撤销、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；②因债务人逾期未履行偿债义务，且有明显特征表明无法收回的。对有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，确认为坏账损失，冲销已提取的坏账准备。

9、存货

本公司存货主要包括：开发成本、开发产品、出租开发产品、库存商品、低值易耗品等。各类存货的购入与入库按实际成本计价，发出按个别认定法计价；低值易耗品领用按一次摊销法摊销。

开发用土地的核算方法：本公司开发用土地列入“存货——开发成本”科目核算。出租开发产品及周转房按 30 年期限平均摊销。

期（年）末，存货按成本与可变现净值孰低法计价，如果由于存货毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，使存货成本高于可变现净值的，按可变现净值低于个别成本的差额计提存货跌价准备。

10、长期投资

长期股权投资应按照取得时的初始投资成本入账，对持股在 50%以上的控股子公司和持股在 20%以上（含 20%）的，或持股 20%以下但有重要影响的非控股联营或合营公司按权益法核算。持股 20%以下没有重要影响的联营或合营企业按成本法核算。股权投资差额贷方差额直接记入“资本公积——股权投资准备”，借方按合同约定的投资期限摊销，没有规定投资期限的，按不超过 10 年期限摊销。

对持有表决权资本总额 50%以上，或虽不超过 50%，但具有实际控制权的子公司合并财务报表。

长期债权投资购入时按实际支付的金额或确定的价值入账，期（年）末按成本与市价孰低法计价，投资收益按权责发生制按期予以确认，溢价或折价在投资期内按直线法（或实际利率法）摊销。

期（年）末对长期投资进行逐项检查，如果被投资单位的市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于投资的账面价值，按其可收回金额低于账面价值的差额单项计提减值准备。

11、固定资产及累计折旧

a. 本公司将使用年限在一年以上的房屋、建筑物、机器、运输工具及其他与生产经营有关的设备、器具、工具归入固定资产；不属于生产经营主要设备的，单位价值在 2000 元以上并且使用年限在 2 年以上的资产亦归入固定资产。

b. 固定资产按历史成本法计价,如果融资租入固定资产占企业资产总额比例等于或小于30%的,按最低租赁付款额入账;否则,按最低租赁付款额的现值入账。

c. 固定资产折旧采用直线法计算,并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值(原值的4%)确定其折旧率,分类折旧率如下:

资产类别	使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	20-40年	2.4%-4.8%
运输设备	10年	9.6%
电子及办公设备	5年	19.2%
其他设备	5年	19.2%

期(年)末,由于市价持续下跌或技术落后、设备陈旧、损坏、长期闲置等原因,导致固定资产可收回金额低于账面价值的,按单项预计可收回金额,并按其与账面价值的差额提取减值准备。

12、在建工程

在建工程按为工程所发生的直接建筑、安装成本及所借入款项的实际承担的利息支出、汇兑损益核算反映工程成本。以所购建的固定资产达到预定可使用状态作为在建工程结转为固定资产的时点。

期(年)末,由于停建并且预计在未来三年内不会更新开工的,无论是性能上还是技术上已经落后的,按单项预计可收回金额,并按其低于账面价值的差额计提减值准备。

13、无形资产

本公司无形资产按实际支付的金额或确定的价值入账,按直线法摊销,其中专有技术按受益期限平均摊销,土地使用权按土地使用期限平均摊销。

期(年)末,对于已被其他新技术所代替,使其为企业创造经济利益受到更大不利影响的或因市值大幅度下跌,在剩余摊销期内不会恢复的无形资产,按单项预计可收回金额,并按其低于账面价值的差额计提减值准备。

14、借款费用

借款费用应同时满足在资产支出已经发生、借款费用已经发生以及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始的条件下才允许资本化。按照至当期末止购建固定资产的累计支出加权平均数与资本化率的乘积并以不超过实际发生的利息进行。

本公司为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用,在开发产品完成之前计入开发成本,在开发产品完成之后,计入当期损益。列入开发产品成本的借款利息按季计算并分摊入占用借款的项目。

15、维修基金、质量保证金、公共配套设施费用的核算方法

维修基金：按照国务院颁布的《物业管理条例》及广州市国土资源和房屋管理局《关于贯彻国家〈物业管理条例〉有关问题的通知》的规定，由购房者按规定交纳。外地子公司按当地规定执行。

质量保证金：质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留,列入“其他应付款”，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位。

公共配套设施费用：公共配套设施为国土局批准的公共配套项目如学校等，以及由政府部门收取的公共配套设施费，其所发生的支出列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

16、长期待摊费用

长期待摊费用，有明确受益期限的按受益期平均摊销；无明确受益期限的按 5 年平均摊销。

17、应付债券

应付债券按照实际发生应付的款项计价，债券的溢价（或折价）应按照实际利率法（或直线法）摊销。

18、收入确认原则

本公司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）其他商品和劳务收入

A. 销售商品收入：在将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

B. 提供劳务收入：按照实际已提供的劳务确认相关的收入，在确认收入时，以劳务已提供，与交易相关的价款能够流入，并且与该项劳务相关的成本能够可靠计量为前提。

C. 他人使用本公司资产等取得的收入：按合同协议规定的收费时间和方法计算确认。

19、预计负债的确认原则

本公司将同时符合以下条件与或有事项相关的义务确认为负债：该义务是公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出公司；该义务的金额能够可靠计量。

20、所得税的会计处理方法

本公司除设立时因依法评估而产生的所得税时间性差异采用递延法外, 所得税会计处理采用应付税款法。

21、合并财务报表的编制基础

在将本公司的控股子公司及有实质控制权的联营公司之间的投资、内部往来、内部交易的未实现损益等全部抵销的基础上, 逐项合并, 并计算少数股东权益。少数股东损益是指本公司及其子公司以外的第三者在本公司各子公司应分得的利润（或应承担的亏损）。

22、会计政策与会计估计的变更

本公司 2006 年度未发生对财务报表有重大影响的会计政策与会计估计变更的事项。

附注 4. 税项

公司适用主要税种包括：营业税、土地增值税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税、契税等。

流转税税率分别为：营业税 3%或 5 %、城市维护建设税为流转税额的 1%-7%，教育费附加为流转税额的 3%（其中：保利沈阳为外商投资企业不缴纳附加税费）。

本公司及在广州地区的房地产类子公司的土地增值税按销售房款的以下比例预征：普通标准住宅 0.5%，综合楼 0.7%，其他房地产项目 1%；外地子公司的土地增值税按当地税务部门的有关规定缴纳。

上海保利在报告期内企业所得税税率为15%。根据主管税务部门的核定，本年度本公司合并范围内的以下公司采用定率征收方式缴纳企业所得税：保利会所和德利监理的应税所得率为10%，富力设计的应税所得率12%，思睿达的应税所得率为20%。

除上述公司外，本公司及控股子公司企业所得税税率为 33%。

附注 5. 主要财务报表项目注释（除非特别说明，以下数据是合并数）

注释 1. 货币资金

种 类	币 种	2006. 12. 31	2005. 12. 31
现金	人民币	1, 788, 186. 39	1, 283, 565. 92
银行存款	人民币	909, 027, 801. 14	704, 038, 457. 89
其他货币资金 *	人民币	9, 653, 936. 19	9, 030, 155. 07
合 计		920, 469, 923. 72	714, 352, 178. 88

*其他货币资金包括银行保函保证金 4, 574, 000. 00 元, 抵押物置换保证金 4, 770, 000. 00 元, 信用卡存款 309, 936. 19 元。

注释 2. 应收股利

被投资单位名称	2006. 12. 31	2005. 12. 31
广州丰兴广场项目*	29, 691, 750. 00	---
合 计	29, 691, 750. 00	---

*详见注释 31。

注释 3. 应收账款

账 龄	2006. 12. 31			2005. 12. 31		
	金 额	占总额比例 (%)	坏账准备	金 额	占总额比例 (%)	坏账准备
一年以内（含一年）	178, 742, 255. 63	92. 89	8, 937, 112. 78	128, 194, 384. 80	73. 44	6, 409, 719. 24
一年以上至二年以内（含二年）	11, 091, 372. 15	5. 76	2, 218, 274. 43	40, 770, 676. 31	23. 35	8, 154, 135. 26
二年以上至三年以内（含三年）	1, 102, 219. 96	0. 57	330, 665. 99	---	---	---
三年以上	1, 506, 211. 10	0. 78	1, 503, 105. 54	5, 605, 019. 37	3. 21	3, 552, 509. 69
合 计	192, 442, 058. 84	100. 00	12, 989, 158. 74	174, 570, 080. 48	100. 00	18, 116, 364. 19

应收账款中无持本公司 5%及 5%以上表决权股份股东欠款。

应收账款余额前五名的金额合计为 24, 141, 393. 57 元, 占应收账款总额的比例为 12. 54%。

本公司应收南方航空集团公司 1, 500, 000. 00 元, 由于该应收账款账龄在 5 年以上, 估计无法收回, 期末本公司已全额计提坏账准备。

应收账款公司数明细列示如下：

账 龄	2006. 12. 31			2005. 12. 31		
	金 额	占总额比例 (%)	坏账准备	金 额	占总额比例 (%)	坏账准备
一年以内（含一年）	76,831,865.48	84.97	3,841,593.28	107,955,384.99	71.70	5,397,769.25
一年以上至二年以内（含二年）	11,085,418.87	12.26	2,217,083.77	37,044,264.59	24.60	7,408,852.92
二年以上至三年以内（含三年）	1,000,000.00	1.11	300,000.00	---	---	---
三年以上	1,500,000.00	1.66	1,500,000.00	5,569,133.92	3.70	3,534,566.96
合 计	90,417,284.35	100.00	7,858,677.05	150,568,783.50	100.00	16,341,189.13

应收账款中无持本公司 5%及 5%以上表决权股份股东欠款。

应收账款余额前五名的金额合计为 13,844,000.00 元，占应收账款总额的比例为 15.31%。

本公司应收南方航空集团公司 1,500,000.00 元，由于该应收账款账龄在 5 年以上，估计无法收回，期末本公司已全额计提坏账准备。

年末应收账款较期初减少了 39.95%，主要系本期应收账款回收所致。

注释 4. 其他应收款

账 龄	2006. 12. 31			2005. 12. 31		
	金 额	占总额比例 (%)	坏账准备	金 额	占总额比例 (%)	坏账准备
一年以内（含一年）	848,917,112.92	88.00	1,939,463.48	399,688,861.60	94.67	3,451,594.36
一年以上至二年以内（含二年）	114,876,652.82	11.91	22,975,330.56	16,847,762.15	3.99	3,369,552.44
二年以上至三年以内（含三年）	232,339.91	0.02	69,701.98	3,105,593.00	0.74	931,677.90
三年以上	618,450.00	0.07	309,225.00	2,542,615.87	0.60	1,271,307.94
合 计	964,644,555.65	100.00	25,293,721.02	422,184,832.62	100.00	9,024,132.64

占其他应收款总额 10%以上（含 10%）项目如下：

单位名称	2006. 12. 31	2005. 12. 31	本年余额形成原因
北京摩根投资有限公司（“摩根投资”）	548,564,000.25	248,564,000.25	北京政泉公司往来款
浩云生物、北京金浩	229,012,500.00	57,045,903.07	应收政泉项目收益

其他应收款中无持本公司 5%及 5%以上表决权股份股东欠款。

其他应收款中前五名的金额合计为 817,283,252.80 元，占其他应收款总额的 84.72%。

其他应收款中北京政泉的应收款项按约定由其原股东负责，不计提坏帐准备。

年末余额较期初增长了 128.49%，主要系北京保利按投资约定通过北京政泉支付给摩根投资等资金往来增加，以及按投资约定应收政泉项目收益所致。

其他应收款公司数明细列示如下：

账 龄	2006. 12. 31			2005. 12. 31		
	金 额	占总额比例 (%)	坏账准备	金 额	占总额比例 (%)	坏账准备
一年以内（含一年）	1,713,084,885.18	99.88	266,381.66	934,474,302.66	69.82	422,616.55
一年以上至二年以内（含二年）	1,173,436.30	0.07	232,894.79	399,659,429.80	29.86	628,613.49
二年以上至三年以内（含三年）	227,339.91	0.01	68,201.97	1,799,406.47	0.13	529,726.04
三年以上	618,350.00	0.04	309,175.00	2,542,615.87	0.19	1,271,307.94
合 计	1,715,104,011.39	100.00	876,653.42	1,338,475,754.80	100.00	2,852,264.02

其他应收款中无持本公司 5%及 5%以上表决权股份股东欠款。

本科目坏账准备按期末余额扣除与控股子公司往来款项后的余额计提。

其他应收款余额前五名的金额合计为 1,070,672,846.46 元，占其他应收款总额的 62.43%。

本科目年末余额较期初增长了 28.14%，主要原因系应收控股子公司往来款增加，该等款项在合并报表时均予以抵销。

注释 5. 预付账款

账 龄	2006. 12. 31		2005. 12. 31	
	金 额	占总额比例 (%)	金 额	占总额比例 (%)
一年以内（含一年）	2,725,603,659.59	93.71%	405,954,153.11	83.24
一年以上至二年以内（含二年）	132,932,725.99	4.57%	72,709,025.29	14.91
二年以上至三年以内（含三年）	46,979,120.20	1.62%	9,000,000.00	1.85
三年以上	3,000,000.00	0.10%	---	---
合 计	2,908,515,505.78	100.00%	487,663,178.40	100.00

年末预付款较期初大幅增加，主要是预付土地款、工程款、股权转让款等增加。其中：预付广州天利房地产开发有限公司股权转让款 116,656,700.75 元，预付收购北京金泉广场项目款 500,000,000.00 元。

扣除预付的广州天利房地产开发有限公司股权转让款及预付的金泉住宅项目款，预付账款主要是预付土地款、工程款等。

预付账款中无预付持本公司 5%及 5%以上表决权股份股东款。

一年以上账龄的预付账款，主要是预付的土地定金、补偿费等相关款项，由于该等项目尚未进入开发阶段，因此仍记入本项目。

注释 6. 存货及存货跌价准备

类 别	2006. 12. 31		2005. 12. 31	
	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值
原材料	59,279,143.37	59,279,143.37	27,788,763.27	27,788,763.27
低值易耗品	53,739.08	53,739.08	63,393.75	63,393.75
出租开发产品	42,288,189.95	42,288,189.95	42,408,886.43	42,408,886.43
开发成本	10,619,557,510.10	10,619,557,510.10	5,870,474,601.05	5,870,474,601.05
开发产品	585,901,844.81	585,901,844.81	201,779,842.37	201,779,842.37
合 计	11,307,080,427.31	11,307,080,427.31	6,142,515,486.87	6,142,515,486.87

本项目年末余额较期初余额增长了 84.08%，主要系增加项目投资以及各项目跟进开发，详见注释 6. (2)。

本公司存货主要是开发产品及开发成本，其成本均低于可变现净值，无需计提存货跌价准备。

(1) 开发产品

项目名称	竣工时间	2005. 12. 31	本期增加	本期减少	2006. 12. 31
广州保利红棉花园	2001. 12	5, 833, 571. 27	---	---	5, 833, 571. 27
广州保利大厦	2005. 04	25, 648, 991. 69	---	21, 811, 205. 69	3, 837, 786. 00
广州保利花园一期	2004. 02	2, 353, 082. 13	---	585, 832. 63	1, 767, 249. 50
广州保利花园二期	2006. 12	1, 672, 538. 39	328, 846, 720. 93	244, 879, 654. 43	85, 639, 604. 89
广州保利北京大厦	2001. 09	4, 986, 215. 55	---	263, 351. 25	4, 722, 864. 30
广州保利白云山庄	2002. 12	8, 475, 214. 01	---	2, 862, 531. 26	5, 612, 682. 75
广州保利百合花园	2005. 04	22, 944, 633. 30	541, 757. 87	3, 762, 949. 59	19, 723, 441. 58
广州保利香槟花园	2005. 11	30, 972, 965. 47	---	6, 451, 609. 48	24, 521, 355. 99
广州国税大厦	2005. 04	---	4, 122, 849. 03	---	4, 122, 849. 03
广州保利海棠花园	2006. 06	---	153, 921, 928. 89	152, 321, 922. 62	1, 600, 006. 27
武汉保利花园	2006. 12	2, 120, 911. 62	333, 570, 885. 64	333, 079, 314. 48	2, 612, 482. 78
长沙今利园	2002. 12	5, 519, 721. 03	---	226, 412. 90	5, 293, 308. 13
长沙保利苑	2002. 01	239, 095. 71	---	---	239, 095. 71
湖南文化大厦	2004. 01	81, 802, 581. 85	---	51, 597, 682. 47	30, 204, 899. 38
北京保利欣苑	2005. 07	5, 479, 211. 20	---	---	5, 479, 211. 20
沈阳保利花园	2004. 12	3, 731, 109. 15	---	1, 359, 765. 82	2, 371, 343. 33
北京垄上别墅		---	497, 871, 550. 00	366, 397, 200. 00	131, 474, 350. 00
上海保利十二橡树庄园		---	199, 650, 615. 51	186, 554, 019. 54	13, 096, 595. 97
沈阳保利海棠花园		---	242, 073, 624. 08	224, 246, 570. 95	17, 827, 053. 13
重庆保利花园		---	175, 596, 400. 00	132, 295, 275. 00	43, 301, 125. 00
重庆保利香槟花园		---	355, 738, 824. 00	304, 180, 329. 60	51, 558, 494. 40
广州林语山庄		---	465, 719, 722. 80	340, 657, 248. 60	125, 062, 474. 20
合 计		201, 779, 842. 37	2, 757, 654, 878. 75	2, 373, 532, 876. 31	585, 901, 844. 81

账面价值合计为 50, 559, 390. 77 元的广州保利红棉花园等项目已作抵押，具体见附注 9。

(2) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	2005. 12. 31	本期增加	本期减少	2006. 12. 31
1. 广州国税大厦	2002. 01	2005. 04	22, 000. 00	---	4, 122, 849. 03	4, 122, 849. 03	---
2. 广州保利百合花园	2003. 01	2005. 04	54, 000. 00	---	541, 757. 87	541, 757. 87	---
3. 广州保利花园二期	2003. 09	2006. 12	98, 000. 00	248, 935, 216. 25	79, 911, 504. 68	328, 846, 720. 93	---
4. 保利国际广场	2004. 02	2007. 06	148, 100. 00	630, 547, 487. 59	484, 148, 209. 16	---	1, 114, 695, 696. 75
5. 广州海棠花园	2004. 09	2006. 06	15, 400. 00	138, 771, 068. 32	15, 150, 860. 57	153, 921, 928. 89	---
6. 广州百合花园二期	2005. 01	2007. 05	9, 200. 00	26, 455, 770. 61	42, 713, 970. 60	---	69, 169, 741. 21
7. 广州珠江新城 I6 项目	2006. 03	2010. 01	60, 000. 00	58, 885, 709. 61	71, 392, 059. 17	---	130, 277, 768. 78
8. 广州林海山庄	2006. 04	2008. 12	62, 500. 00	88, 333, 280. 98	133, 066, 177. 24	---	221, 399, 458. 22
9. 广州保利 P2P3 项目	2007. 05	2009. 06	161, 200. 00	---	950, 546, 921. 28	---	950, 546, 921. 28
10. 广州金沙洲项目	2007. 05	2009. 12	82, 000. 00	---	315, 222, 856. 43	---	315, 222, 856. 43
11. 保利琶洲 1501 项目	2007. 01	2010. 06	274, 000. 00	---	459, 644, 095. 00	---	459, 644, 095. 00
12. 广州林语山庄	2004. 08	2008. 12	91, 400. 00	434, 782, 461. 95	238, 013, 853. 20	465, 719, 722. 80	207, 076, 592. 35
13. 广州保利心语花园（原“广州珠江新城 G1-1 项目”）	2006. 03	2008. 12	91, 500. 00	82, 112, 864. 05	103, 525, 962. 42	---	185, 638, 826. 47
14. 广州珠江新城 F2-2 项目	2006. 12	2009. 06	60, 000. 00	56, 806, 088. 65	23, 216, 774. 00	---	80, 022, 862. 65
15. 广州保利康桥	2006. 01	2009. 06	38, 100. 00	82, 779, 008. 61	45, 406, 719. 96	---	128, 185, 728. 57
16. 广州紫薇花园	2006. 03	2008. 12	42, 600. 00	6, 495, 974. 19	48, 458, 194. 20	---	54, 954, 168. 39
17. 广州保利麓苑大厦	2005. 11	2007. 12	16, 000. 00	47, 334, 899. 00	53, 641, 028. 25	---	100, 975, 927. 25
18. 武汉保利花园	2003. 04	2007. 12	82, 000. 00	254, 906, 550. 64	251, 894, 417. 33	333, 570, 885. 64	173, 230, 082. 33
19. 武汉保利十二橡树庄园（原“武汉湖滨花园”）	2006. 11	2009. 12	105, 000. 00	182, 295, 817. 05	18, 587, 600. 06	---	200, 883, 417. 11
20. 武汉野芷湖项目	2007. 03	2010. 12	226, 600. 00	---	410, 031, 390. 00	---	410, 031, 390. 00
21. 北京垄上别墅	2004. 12	2009. 06	170, 000. 00	813, 911, 727. 13	306, 254, 742. 13	497, 871, 550. 00	622, 294, 919. 26

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	2005. 12. 31	本期增加	本期减少	2006. 12. 31
22. 北京保利蔷薇花园 (原“北京保利福园”)	2006. 03	2008. 06	41, 500. 00	41, 204, 741. 97	217, 759, 341. 87	---	258, 964, 083. 84
23. 北京保利花园	---	---	---	---	1, 180, 000. 00	---	1, 180, 000. 00
24. 北京冷泉项目	2007. 06	2011. 12	603, 600. 00	---	20,652,869.00	---	20,652,869.00
25. 北京保利香槟花园	2007. 05	2009. 06	39, 200. 00	---	248, 083, 000. 00	---	248, 083, 000. 00
26. 北京政泉花园	2006. 05	2009. 12	430, 000. 00	811, 216, 435. 01	701, 107, 550. 86	---	1, 512, 323, 985. 87
27. 上海保利香槟苑	2005. 1	2008. 12	10, 400. 00	324, 023, 924. 09	49, 133, 735. 93	---	373, 157, 660. 02
28. 上海圣湖项目	---	---	---	943, 160. 00	100, 000. 00	---	1, 043, 160. 00
29. 上海保利十二橡树庄园	2005. 05	2008. 06	53, 600. 00	250, 069, 538. 88	102, 711, 492. 71	199, 650, 615. 51	153, 130, 416. 08
30. 沈阳保利花园	2004. 03	2008. 12	172, 200. 00	200, 151, 896. 74	188, 320, 705. 13	---	388, 472, 601. 87
31. 沈阳海棠花园	2005. 07	2006. 12	37, 900. 00	222, 437, 481. 35	146, 186, 619. 62	242, 073, 624. 08	126, 550, 476. 89
32. 沈阳保利百合花园	2006. 08	2009. 06	65, 000. 00	96, 008, 949. 20	111, 119, 549. 37	---	207, 128, 498. 57
33. 岳阳文庙项目	2006. 05	2008. 12	20, 900. 00	97, 532, 725. 30	2, 585, 375. 17	---	100, 118, 100. 47
34. 长沙湘府文苑项目	2006. 11	2008. 06	14, 800. 00	29, 576, 693. 50	5, 767, 634. 49	---	35, 344, 327. 99
35. 长沙闽峰云墅项目	2006. 06	2010. 09	156, 700. 00	2, 055, 179. 50	146, 941, 542. 04	---	148, 996, 721. 54
36. 重庆保利花园	2005. 06	2008. 12	204, 800. 00	367, 918, 513. 30	401, 668, 339. 27	175, 596, 400. 00	593, 990, 452. 57
37. 重庆保利香槟花园	2005. 12	2008. 12	110, 000. 00	228, 833, 758. 77	336, 132, 631. 89	355, 738, 824. 00	209, 227, 566. 66
38. 南海保利天地 (原“保利南海水城”)	2006. 05	2009. 06	164, 000. 00	45, 147, 678. 81	124, 110, 255. 31	---	169, 257, 934. 12
39. 南海桂城 87/90	2006. 12	2009. 12	188, 000. 00	---	311, 245, 480. 72	---	311, 245, 480. 72
40. 包头保利花园	2006. 12	2010. 06	216, 000. 00	---	314, 585, 845. 64	---	314, 585, 845. 64
41. 包头海棠花园	2006. 09	2009. 06	43, 800. 00	---	442, 056. 20	---	442, 056. 20
42. 包头南海公园项目	---	---	---	---	21, 411, 820. 00	---	21, 411, 820. 00
合 计				5, 870, 474, 601. 05	7, 506, 737, 787. 80	2, 757, 654, 878. 75	10, 619, 557, 510. 10

账面价值合计为 3,725,283,355.67 元的土地使用权及在建工程已作抵押，具体见附注 9。

(3) 出租开发产品

项目名称	2005. 12. 31	本期增加	本期减少	2006. 12. 31
广州保利红棉花园部分商铺	12,229,451.30	669,528.00	452,942.64	12,446,036.66
广州保利山庄酒店*	9,740,803.28	---	356,370.84	9,384,432.44
湖南保利文化大厦**	20,438,631.85	804,692.55	785,603.55	20,457,720.85
合 计	42,408,886.43	1,474,220.55	1,594,917.03	42,288,189.95

*广州保利山庄酒店已作抵押，详见附注 9。

**湖南保利文化大厦出租开发产品本期增加系从开发产品转入。

(4) 资本化利息

报告期内资本化利息金额合计 238,765,042.56 元，占利息支出总额的 98.37%。

注释 7. 长期投资

(1) 明细列示如下：

项目	2006. 12. 31			2005. 12. 31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期股权投资						
其中：对子公司投资	13,361,318.90	---	13,361,318.90	16,439,405.34	---	16,439,405.34
对联营企业投资	145,181,229.53	---	145,181,229.53	45,751,229.53	---	45,751,229.53
其他股权投资	528,387.10	---	528,387.10	528,387.10	---	528,387.10
长期债权投资	---	---	---	---	---	---
合 计	159,070,935.53	---	159,070,935.53	62,719,021.97	---	62,719,021.97

I. 对子公司投资

a. 股权投资差额

被投资单位名称	初始金额	形成原因	摊销期限	2005. 12. 31	本期增加	本期摊销	2006. 12. 31	剩余摊销期限
上海保利	4,769.05	受让股权	5 年	4,769.05	---	953.83	3,815.22	48 个月
上海建乔	518,996.21	受让股权	5 年	415,196.96	---	103,799.25	311,397.71	36 个月
保利数码	1,779,460.75	受让股权	5 年	1,660,830.03	---	355,892.16	1,304,937.87	44 个月
重庆高尔夫	13,291,488.25	受让股权	5 年	13,291,488.25	---	2,658,297.65	10,633,190.60	48 个月
上海君兰	232,946.59	受让股权	5 年	198,004.60	---	46,589.37	151,415.23	39 个月
岳阳保利	95,395.44	受让股权	5 年	---	95,395.44	7,949.62	87,445.82	55 个月
合计				15,570,288.89	95,395.44	3,173,481.88	12,492,202.45	

b. 权益法核算的股权投资

被投资单位名称	投资期限	占被投资单位注册资本比例	初始投资成本	追加投资成本	本期权益调整	分得现金红利	累计权益增减	2006. 12. 31
北京浩泉*	30 年	70%	869,116.45	---	---	---	---	869,116.45
合计				---	---	---	---	869,116.45

*该公司无经营活动。

II. 对联营企业投资

a. 权益法核算的其他股权投资

被投资单位名称	占被投资单位注册资本比例	初始投资成本	2005. 12. 31	追加投资成本	本期权益调整	分得现金红利	累计权益增减	2006. 12. 31
广州葆成*	30%	30,000.00	---	30,000.00	(30,000.00)	---	(30,000.00)	---
合计			---	30,000.00	(30,000.00)	---	(30,000.00)	---

*该公司期末净资产为-219,093.91 元，将长期投资账面余额调减为 0。

b. 成本法核算的其他股权投资

被投资单位名称	投资期限	占被投资单位 注册资本比例	初始投资成本	2005. 12. 31	本期增加	本期 减少	2006. 12. 31
新保利大厦	20 年	10. 53%	14, 822, 800. 00	10, 751, 229. 53	---	---	10, 751, 229. 53
广州丰兴广场项目*			35, 000, 000. 00	35, 000, 000. 00	99, 430, 000. 00	---	134, 430, 000. 00
合计				45, 751, 229. 53	99, 430, 000. 00	---	145, 181, 229. 53

*根据保利广州和广州丰伟房地产开发有限公司（以下简称“广州丰伟”）签订的项目合作协议，保利广州作为其投资商，负责投入不超过 1.5 亿元资金及项目的开发和销售，享有广州丰兴广场项目税后利润的 15%。根据 2005 年 9 月召开的保利广州股东会决议，持有保利广州 36%股权的股东广东丰伟房地产开发有限公司放弃保利广州运作丰伟广场项目所得的股东收益，也不分摊保利广州运作该项目的各项支出。据广州丰伟出具的《关于丰兴广场项目投资收益的函》，保利广州 2006 年度在该项目上的投资收益为 29, 691, 750. 00 元。

III. 其他股权投资

a. 成本法核算的股票投资

被投资单位名称	股份类别	股票数量	占被投资公司 注册资本比例	初始投资成本	2005. 12. 31	本期增加	本期减少	2006. 12. 31
广东韶能（电力）股份有限公司	法人股	237, 600	---	528, 387. 10	528, 387. 10	---	---	528, 387. 10
合计				528, 387. 10	528, 387. 10	---	---	528, 387. 10

本公司的投资变现及投资收益汇回没有受到重大限制。

长期投资公司数明细列示如下：

(1) 明细列示如下：

项目	2006. 12. 31			2005. 12. 31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期股权投资						
其中：对子公司投资	1, 227, 236, 153. 69	---	1, 227, 236, 153. 69	598, 219, 665. 49	---	598, 219, 665. 49
对合营企业投资	---	---	---	---	---	---
其他股权投资	528, 387. 10	---	528, 387. 10	528, 387. 10	---	528, 387. 10
长期债权投资	---	---	---	---	---	---
合计	1, 227, 764, 540. 79	---	1, 227, 764, 540. 79	598, 748, 052. 59	---	598, 748, 052. 59

I. 对子公司投资

a. 权益法核算的股权投资：

被投资单位名称	占被投资单位 注册资本比例	初始投资成本	追加投资成本	本期权益增减	分得利润	累计权益增减	2006. 12. 31
北京保利	95%	18,000,000.00	33,035,980.02	103,928,268.52	---	126,758,946.22	177,794,926.24
上海保利	61%	51,000,000.00	9,865,617.21	(1,981,091.32)	---	(2,666,443.57)	58,199,173.64
武汉保利	98%	5,000,000.00	62,238,454.52	67,030,504.83	39,600,000.00	57,585,682.37	124,824,136.89
沈阳保利	60%	60,000,000.00	---	899,390.65	---	12,784,719.78	72,784,719.78
重庆保利	95%	47,500,000.00	---	83,385,112.64	---	67,622,365.59	115,122,365.59
湖南保利	80%	13,000,000.00	24,017,582.83	7,141,680.27	---	14,911,457.05	51,929,039.88
包头保利	55%	44,000,000.00	---	(3,050,690.18)	---	(3,050,690.18)	40,949,309.82
科学城	60%	30,000,000.00	---	42,434,508.09	---	37,693,990.69	67,693,990.69
保利广州	51%	10,200,000.00	---	22,124,939.08	---	22,017,037.11	32,217,037.11
金成华	75%	22,500,000.00	---	65,620,949.37	---	50,234,222.63	72,734,222.63
上海建乔	90%	16,665,433.32	---	29,841,877.30	---	19,611,003.46	36,276,436.78
华南投资	95%	18,000,000.00	76,953,633.62	(1,671,232.84)	---	(1,708,617.73)	93,245,015.89
保利国贸	51%	51,000,000.00	---	(55,255.24)	---	(55,255.24)	50,944,744.76
沈阳盛华	50%	5,000,000.00	---	(2,565,326.41)	---	(3,271,910.83)	1,728,089.17
华储	87.5%	5,699,438.23	---	(3,190,986.29)	---	(3,206,211.84)	2,493,226.39
广州物业	90%	2,400,000.00	2,214,738.86	9,109,921.50	---	10,706,818.57	15,321,557.43
富力建安	50%	64,040,020.69	---	11,267,557.73	4,439,700.01	6,827,857.72	70,867,878.42
佳利装饰	50%	12,496,017.90	---	5,857,556.22	---	5,857,556.22	18,353,574.12

被投资单位名称	占被投资单位 注册资本比例	初始投资成本	追加投资成本	本期权益增减	分得利润	累计权益增减	2006. 12. 31
思睿达	60%	447,853.92	352,781.39	(1,557,851.08)	---	2,594,932.98	3,395,568.29
保利数码	50%	2,720,539.25	---	440,713.89	---	576,600.72	3,297,139.97
富利设计	60%	600,000.00	---	608,807.22	---	748,149.15	1,348,149.15
德利监理	60%	600,000.00	---	---	---	(1,604.62)	598,395.38
保利会所	80%	2,400,000.00	---	742.71	---	124,198.01	2,524,198.01
重庆高尔夫	90%	46,301,526.23	---	(6,256,294.82)	---	(6,256,294.82)	40,045,231.41
大埔项目	50%	8,000,000.00	51,000,000.00	(1,225,769.07)	---	(1,233,363.84)	57,766,636.16
广州会展	100%	1,000,000.00	---	---	---	---	1,000,000.00
上海君兰	40%	3,844,702.27	---	(2,248,749.20)	---	(2,332,029.56)	1,512,672.71
合计			259,678,788.45	425,889,283.57	44,039,700.01	412,873,116.04	1,214,967,436.31

b. 股权投资差额

被投资单位名称	初始金额	形成原因	2005. 12. 31	本期增减	本期摊销	2006. 12. 31	剩余摊销期限
上海保利	4,769.05	受让股权	4,769.05	---	953.83	3,815.22	48 个月
上海建乔	2,076,456.68	受让股权	1,661,165.34	---	415,291.35	1,245,873.99	36 个月
华南投资	46,366.38	溢价增资	---	46,366.38	3,091.09	43,275.29	56 个月
保利数码	1,779,460.75	受让股权	1,660,830.03	---	355,892.16	1,304,937.87	44 个月
重庆高尔夫	11,962,339.42	受让股权	11,962,339.42	---	2,392,467.88	9,569,871.54	48 个月
上海君兰	155,297.73	受让股权	132,003.07	---	31,059.60	100,943.47	39 个月
合计			15,421,106.91	46,366.38	3,198,755.91	12,268,717.38	

II. 股票投资

a. 成本法核算的股票投资

被投资单位名称	股份类别	股票数量	占被投资公司 注册资本比例	初始投资成本	2005. 12. 31	本期增加	本期减少	2006. 12. 31
广东韶能(电力) 股份有限公司	法人股	237,600	---	528,387.10	528,387.10	---	---	528,387.10
合 计					528,387.10	---	---	528,387.10

本公司的投资变现及投资收益汇回没有重大限制。

注释 8. 固定资产及累计折旧

固定资产原值	2005. 12. 31	本期增加	本期减少	2006. 12. 31
房屋及建筑物	3,043,683.00	---	---	3,043,683.00
运输设备	21,537,361.82	12,871,738.58	---	34,409,100.40
办公设备	10,526,566.44	5,096,373.73	984,121.00	14,638,819.17
其他设备	348,713.90	6,708,459.34	---	7,057,173.24
合 计	35,456,325.16	24,676,571.65	984,121.00	59,148,775.81

累计折旧	2005. 12. 31	本期增加	本期减少	2006. 12. 31
房屋及建筑物	245,017.84	85,612.08	---	330,629.92
运输设备	6,965,996.99	2,520,608.09	---	9,486,605.08
办公设备	4,241,443.83	2,261,808.48	816,001.57	5,687,250.74
其他设备	120,712.08	414,018.14	---	534,730.22
合 计	11,573,170.74	5,282,046.79	816,001.57	16,039,215.96
净额	23,883,154.42			43,109,559.85

固定资产本期增加额中无在建工程转入。

本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。

上述固定资产无抵押、担保情况。

注释 9. 长期待摊费用

类 别	原始发生额	2005. 12. 31	本期增加额	本期摊销额	累计摊销额	2006. 12. 31	剩余摊 销年限
保利山庄酒店装修 及设备支出	20,948,077.67	13,849,006.90	---	5,935,288.67	13,034,359.45	7,913,718.23	16个月
红棉花园办公室装修	1,451,071.19	183,922.72	1,267,148.47	481,063.89	481,063.89	970,007.30	48个月
其他	288,848.82	58,848.82	230,000.00	74,180.82	74,180.82	214,668.00	56个月
合 计	22,687,997.68	14,091,778.44	1,497,148.47	6,490,533.38	13,589,604.16	9,098,393.53	

注释 10. 短期借款

借款类型	2006. 12. 31	2005. 12. 31
信用借款	---	81,000,000.00
保证借款	385,000,000.00	40,000,000.00
抵押借款	270,000,000.00	233,000,000.00
合 计	655,000,000.00	354,000,000.00

以上借款不存在逾期未还情况。

关联方为本公司借款担保详见附注 6. (3)。

抵押借款详见附注 9。

注释 11. 应付账款

截止 2006 年 12 月 31 日余额为 114,540,751.00 元, 较期初增长 215.19%, 主要系本期开发大量新楼盘, 相应的应付工程款增加。

期末应付账款无应付持有 5%以上（含 5%）表决权股东款。

注释 12. 预收账款

账 龄	2006. 12. 31		2005. 12. 31	
	金 额	占总额比例 (%)	金 额	占总额比例 (%)
一年以内 (含一年)	4,854,225,333.84	98.62	2,001,613,063.98	100.00
一年以上至二年以内 (含二年)	68,155,090.89	1.38	---	---
二年以上至三年以内 (含三年)	---	---	---	---
三年以上者	---	---	---	---
合 计	4,922,380,424.73	100.00	2,001,613,063.98	100.00

预收账款中，预收售房款明细如下：

项目名称	2006. 12. 31	2005. 12. 31	预计竣工时间	预售比例
广州保利花园二期	76,871,059.00	479,563,447.85	2006. 12	99.9%
广州北京大厦	352,748.05	---	2001. 09	99%
广州保利国际广场	446,650,420.45	80,364,459.92	2007. 06	67%
广州保利香槟花园	20,000.00	1,630,000.00	2005. 11	99%
广州林海山庄	155,287,079.00	---	2008. 12	75%
广州百合花园二期	135,141,388.00	---	2007. 05	100%
广州海棠花园	---	216,728,591.65	2006. 06	100%
广州林语山庄	208,591,318.90	170,868,346.00	2008. 12	70%
广州保利麓苑	147,842,110.83	---	2007. 12	95%
武汉保利花园	227,379,294.40	338,428,315.43	2007. 12	95%
湖南文化大厦	1,294,580.00	46,671.00	2004. 10	70%
北京保利欣苑	---	884,464.71	2005. 07	---
沈阳保利花园	131,134,363.00	---	2008. 12	100%
沈阳保利百合花园	103,585,578.00	---	2009. 06	80%
沈阳保利海棠花园	147,008,010.93	151,805,182.31	2006. 12	100%
北京垄上别墅	793,451,442.00	246,389,268.40	2009. 06	95%
北京政泉花园	1,210,815,227.00	28,260,857.00	2009. 12	86.21%
北京蔷薇花园	552,014,113.19	---	2008. 06	100%
重庆保利香槟花园	98,398,621.93	153,823,742.95	2008. 12	96.85%
重庆保利花园	147,820,614.07	---	2008. 12	71.69%

项目名称	2006. 12. 31	2005. 12. 31	预计竣工时间	预售比例
上海保利十二橡树庄园	102,674,410.51	118,362,992.38	2008.06	80%
广州紫薇花园	23,267,912.00	---	2008.12	64%
包头保利花园	57,829,228.14	---	2010.06	36.3%
长沙闽峰云墅项目	3,205,188.00	---	2010.09	---
合 计	4,770,634,707.40	1,987,156,339.60		

预收账款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。

本项目期末余额较期初余额增增长了 145.92%，主要原因是预售未达到结转收入条件的项目增多。

年末预收账款中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股东的款项。

注释 13. 应付股利

股东名称	2006. 12. 31	2005. 12. 31
保利南方	---	11,258,607.08
华美集团	---	2,278,892.92
子公司少数股东	2,973,722.01	---
合 计	2,973,722.01	13,537,500.00

注释 14. 应交税金

税 项	2006. 12. 31	2005. 12. 31
营业税*	(153,362,839.10)	(35,108,952.49)
城建税*	(9,443,050.26)	(3,093,361.13)
企业所得税	124,823,601.84	155,567,220.12
房产税	(782,028.53)	3,748,778.80
个人所得税	3,479,033.55	2,700,111.11
综合征收税	---	91,365.32
代扣代缴税	19,980.46	24,046.46
土地增值税	(1,156,405.87)	(2,507,416.57)
其他税金	(50,804.53)	(573,186.02)
合 计	(36,472,512.44)	120,848,605.60

年末应交营业税及城建税余额较期初大幅减少，主要系房地产开发企业按照预售商品房收款额预缴营业税和城建税，而本报告期可售项目预收房款大幅增加，使实际预缴营业税和城建税比按收入计提的多。

注释 15. 其他应交款

项 目	2006. 12. 31	性 质	计缴标准
教育费附加	(3, 726, 492. 83)	地方附加	流转税的3%
防洪费	176, 223. 19	地方附加	收入的1. 3%
工程劳保金等	3, 123, 200. 88		
合 计	(427, 068. 76)		

注释 16. 其他应付款

账 龄	2006. 12. 31		2005. 12. 31	
	金 额	占总额比例 (%)	金 额	占总额比例 (%)
一年以内 (含一年)	1, 900, 512, 210. 63	76. 99	1, 685, 925, 208. 72	77. 33
一年以上至二年以内 (含二年)	554, 087, 316. 73	22. 44	474, 207, 122. 33	21. 76
二年以上至三年以内 (含三年)	924, 323. 73	0. 04	18, 781, 520. 12	0. 86
三年以上	13, 159, 847. 14	0. 53	1, 133, 165. 17	0. 05
合 计	2, 468, 683, 698. 23	100. 00	2, 180, 047, 016. 34	100. 00

其中欠持股 5%以上 (含 5%) 股东款明细内容如下:

债权单位名称	金 额	借款时间	借款原因
保利集团	740, 489, 077. 49	1年	最终控股股东提供资金及未付的资金占用费
保利南方	109, 439, 009. 25	1-3年	控股股东提供资金及未付的资金占用费

占其他应付款总额 10%以上 (含 10%) 项目的具体内容如下:

债权人单位名称	金 额	备注
保利集团	740, 489, 077. 49	关联方提供资金及资金占用费
保利科技有限公司 (“保利科技”)	428, 108, 410. 82	关联方提供资金及资金占用费

注释 17. 预提费用

项 目	2006. 12. 31	2005. 12. 31
预计工程款	63, 748, 521. 16	178, 869, 853. 18
超面积地价款	---	3, 202, 751. 61
租赁费及其他	452, 820. 04	440, 243. 78
土地增值税	39, 155, 589. 16	---
合 计	103, 356, 930. 36	182, 512, 848. 57

年末余额较期初余额减少了 79, 155, 918. 21 元，下降了 43. 37%，主要原因系支付了前期预提的工程款。

注释 18. 预计负债

项 目	2006. 12. 31	2005. 12. 31
延迟交楼违约金	2, 107, 557. 16	---
合 计	2, 107, 557. 16	---

注释 19. 递延收益

种 类	2006. 12. 31	2005. 12. 31
递延收益	---	171, 001. 62
合计	---	171, 001. 62

本公司 2000 年出售北京大厦商铺，并与 4 楼和 5 楼业主签订了租赁合同。合同约定的租赁期限为：4 楼，2001 年 6 月 30 日至 2004 年 6 月 30 日；5 楼，2001 年 6 月 30 日至 2006 年 6 月 30 日。本公司根据租赁合同一次或分期支付租金。根据《企业会计准则-收入》、《企业会计准则-租赁》等规定，本公司 2000 年度对上述销售产生的收益合计 16, 707, 159. 81 元作“递延收益”处理，并分期根据租金支付比例转回相应收入。报告期内该递延收益已转回完毕。

注释 20. 一年内到期的长期负债

借款类型	2006. 12. 31	2005. 12. 31
保证借款	354,960,000.00	460,000,000.00
抵押借款	261,100,000.00	238,000,000.00
合 计	616,060,000.00	698,000,000.00

关联方为本公司借款担保详见附注 6. (3)。

抵押借款详见附注 9。

注释 21. 长期借款

借款类型	2006. 12. 31	还款期限				2005. 12. 31
		1-2 年	2-3 年	3-5 年	5 年以上	
保证借款	1,091,800,000.00	649,800,000.00	442,000,000.00	---	---	462,960,000.00
抵押借款	2,530,100,000.00	1,845,100,000.00	685,000,000.00	---	---	748,000,000.00
合 计	3,621,900,000.00	2,494,900,000.00	1,127,000,000.00	---	---	1,210,960,000.00

关联方为本公司借款担保详见附注 6. (3)。

抵押借款详见附注 9。

注释 22. 递延税款贷项

项 目	2006. 12. 31	2005. 12. 31
股份制改组时评估增值调账应计所得税	2,118,982.74	2,542,779.29
合 计	2,118,982.74	2,542,779.29

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。

注释 23. 股本

项 目	2005. 12. 31	本期增加	本期减少	2006. 12. 31
一、有限售条件的流通股份				
1. 发起人股份				
其中：境内法人持有股份	361,000,000.00	---	---	361,000,000.00
其他	39,000,000.00	---	---	39,000,000.00
有限售条件的流通股份合计	400,000,000.00	---	---	400,000,000.00
二、无限售条件的流通股份				
1. 境内上市的人民币普通股	---	150,000,000.00	---	150,000,000.00
无限售条件的股份合计	---	150,000,000.00	---	150,000,000.00
三、股份总数	400,000,000.00	150,000,000.00	---	550,000,000.00

*本年新增股本系根据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 日以公开发行股票的方式发行人民币普通股 15,000 万股。

**以上股本业经深圳大华天诚会计师事务所深华验字（2006）第 507 号验资报告验证。

注释 24. 资本公积

项 目	2005. 12. 31	本期增加	本期减少	2006. 12. 31
股本溢价*	---	1,868,560,000.00	---	1,868,560,000.00
股权投资准备**	17,386,042.45	---	839,165.43	16,546,877.02
关联交易差价	2,098,777.14	---	---	2,098,777.14
合 计	19,484,819.59	1,868,560,000.00	839,165.43	1,887,205,654.16

*系本年度公开发行新股所产生的股本溢价。

**本期减少系从湖北保利购买保利武汉 10%的股权产生的股权投资差借方差，冲减以前年度对投资该公司时形成的贷方差。

注释 25. 盈余公积

项 目	2005. 12. 31	本期增加	本期减少	2006. 12. 31
法定盈余公积	109,931,138.35	106,547,220.19	39,931,020.60	176,547,337.94
其中：法定公积金	70,000,117.75	106,547,220.19	---	176,547,337.94
公益金	39,931,020.60	---	39,931,020.60	---
任意盈余公积	---	---	---	---
合 计	109,931,138.35	106,547,220.19	39,931,020.60	176,547,337.94

根据财政部财企(2006)67 号文及本公司新的章程，2006 年开始不再计提公益金，原计提的公益金余额 39,931,020.60 元转入法定公积金。

法定公积金本期增加为根据公司章程按净利润的 10%计提法定公积金及以前年度计提的公益金余额转入。

注释 26. 未分配利润

2005. 12. 31	本期增加	本期减少	2006. 12. 31
420,886,143.53	658,770,681.96	66,616,199.59	1,013,040,625.90

注释 27. 主营业务收入与成本

(1) 按收入类别分类

主营业务项目分类	2006年度		2005年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	3,682,444,050.99	2,369,264,405.90	2,315,494,355.66	1,328,063,855.69
物业管理	38,656,704.07	28,149,874.49	24,240,713.26	17,832,589.26
饮食服务业	17,477,407.83	10,082,249.81	7,903,006.50	3,283,564.56
工程安装收入	1,237,385,658.59	1,146,656,427.17	4,929,631.70	4,369,693.03
其他收入	79,004,443.34	28,591,127.05	3,851,093.67	---
小 计	5,054,968,264.82	3,582,744,084.42	2,356,418,800.79	1,353,549,702.54
公司内各业务分部互相抵销	1,027,745,233.31	996,183,844.50	---	---
合 计	4,027,223,031.51	2,586,560,239.92	2,356,418,800.79	1,353,549,702.54

公司内各业务分部互相抵销主要是福利建安及佳利装饰为其他地产类公司提供服务产生的收入抵销，上年度两公司未合并利润表。

其他收入系业务合作收入、房屋租赁收入、工程设计收入等。

(2) 按收入地区分类

地区类别	2006 年度		2005 年度	
	业务收入	业务成本	业务收入	业务成本
中国广州	2,728,881,577.69	1,976,566,796.46	1,806,202,423.48	969,192,134.71
中国长沙	78,438,747.04	54,301,994.15	28,477,522.94	19,868,804.31
中国武汉	492,856,741.53	333,079,314.48	230,573,046.70	151,490,446.66
中国沈阳	268,291,382.05	223,163,022.62	88,181,662.30	61,134,606.79
中国北京	573,769,592.84	368,345,481.83	202,984,145.37	151,863,710.07
中国重庆	647,257,750.22	440,733,455.34	---	---
中国上海	265,472,473.45	186,554,019.54	---	---
小 计	5,054,968,264.82	3,582,744,084.42	2,356,418,800.79	1,353,549,702.54
公司内各业务分部互相抵销	1,027,745,233.31	996,183,844.50	---	---
合 计	4,027,223,031.51	2,586,560,239.92	2,356,418,800.79	1,353,549,702.54

(3) 本公司销售额前五名客户收入总额占全部销售收入的比例明细如下：

	2006 年度	2005 年度
销售收入前五名合计金额	97,721,984.00	169,293,048.60
占销售收入比例	2.43%	7.18%

主营业务收入与成本公司数明细如下：

(1) 分部业务收入及业务成本

主营业务项目分类	2006 年度		2005 年度	
	业务收入	业务成本	业务收入	业务成本
房地产销售	882,796,326.42	433,986,460.86	1,770,198,140.44	947,079,504.17
其他收入	45,725,133.13	12,520,069.20	---	---
小 计	928,521,459.55	446,506,530.06	1,770,198,140.44	947,079,504.17
公司内各业务分部互相抵销	---	---	---	---
合 计	928,521,459.55	446,506,530.06	1,770,198,140.44	947,079,504.17

(2) 本公司销售额前五名客户收入总额占全部销售收入的比例明细如下：

	2006 年度	2005 年度
销售收入前五名合计金额	38,041,019.00	141,803,585.60
占销售收入比例	4.10%	8.01%

注释 28. 主营业务税金及附加

税 种	2006 年度	2005 年度
营业税	225,501,976.31	119,785,955.73
城市维护建设税	15,785,138.34	8,017,345.30
教育费附加	6,757,364.26	3,466,725.23
土地增值税	66,031,796.07	23,877,775.16
防洪费	1,375,623.60	25,436.22
合 计	315,451,898.58	155,173,237.64

本期较上期增长 103.29%，是因为本期收入较上期有较大增长，税金相应增加。

注释 29. 其他业务利润

业务类别	2006 年度	2005 年度
房租	139,420.00	645,808.05
装修业务	3,173,557.57	4,786,555.35
其他	105,509.38	75,685.50
合 计	3,418,486.95	5,508,048.90

注释 30. 财务费用

项 目	2006 年度	2005 年度
利息支出	3,946,320.85	3,450,568.76
减:利息收入*	13,668,448.14	3,153,547.83
汇兑损失	---	---
减:汇兑收益	---	---
其他	2,848,076.19	2,289,531.80
合 计	(6,874,051.10)	2,586,552.73

*利息收入较上年大幅上升，主要是因为本年度发行新股募集资金到位，同时销售回笼增加，相应的利息较上年增多。

注释 31. 投资收益

类 别	2006 年度	2005 年度
股票投资收益	21,550.00	---
股权投资差额摊销	(3,173,481.88)	(390,601.17)
联营或合营公司分配来的利润*	202,487,428.37	---
期末调整的被投资公司所有者权益净增减额	(30,000.00)	---
合 计	199,305,496.49	(390,601.17)

*根据合作协议，保利北京本期按 27%的回报率确认对北京政泉项目的投资收益 229,012,500.00 元，扣减保利集团及保利科技提供的 8 亿元资金相应占用费 56,216,821.63 元后，本期应确认该项目的净投资收益为 172,795,678.37 元；根据广州丰伟出具的《关于丰兴广场项目投资收益的函》，保利广州 2006 年度在丰兴广场项目上的投资收益为 29,691,750.00 元。

投资收益公司数明细如下：

类 别	2006 年度	2005 年度
股票投资收益	21,550.00	---
股权投资差额摊销	(3,198,755.91)	(690,445.93)
联营或合营公司分配来的利润	---	---
期末调整的被投资公司所有者权益净增减额*	425,889,283.57	3,011,329.94
合 计	422,712,077.66	2,320,884.01

*2006 年度的投资收益金额较大，主要是因为上年度部分下属子公司尚未开始结转收入，账面利润为负数，而本年度大部分子公司开始结转收入，账面盈利，因而公司按权益法核算的对子公司的投资收益增加。

注释 32. 营业外收支

1. 营业外收入

收入项目	2006 年度	2005 年度
罚款及违约金收入	113,672.60	954,685.70
滞纳金	---	63,169.00
其他	1,326,034.97	657,557.88
合 计	1,439,707.57	1,675,412.58

2. 营业外支出

支出项目	2006年度	2005年度
罚款支出	648,487.63	857,151.82
赔偿支出	698,944.00	116,343.37
赞助支出	1,208,000.00	370,000.00
固定资产清理损失	10,527.97	---
滞纳金	199,578.79	847,712.44
延迟交楼违约金	2,107,557.16	---
其他	134,094.96	77,689.49
合 计	5,007,190.51	2,268,897.12

注释 33. 其他与经营活动有关的现金

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2006年度
与有关单位往来	374,950,249.79
购房诚意金和代收业主款项	273,265,843.93
其他	14,303,605.29
小 计	662,519,699.01

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2006年度
大连恒祥房地产公司往来款	40,574,140.00
支付项目保证金	311,139,910.27
北京摩根往来款	300,000,000.00
预付浩云生物项目款	250,000,000.00
预付金浩投资项目款	250,000,000.00
支付期间费用	215,530,014.91
其他单位往来	26,998,906.08
其他	9,834,396.42
小 计	1,404,077,367.68

注释 34. 其他与筹资活动有关的现金

1、支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2006年度
上市费用	68,669,707.08
信托费用	5,740,837.40
小 计	74,410,544.68

附注 6. 关联方关系及其交易

(1) 不存在控制关系的关联公司

关联公司名称	与本公司的关系
保利科技	同一最终控股公司
保利上海集团有限公司（“保利上海集团”）	同一最终控股公司
上海三利实业有限公司（“上海三利”）	同一最终控股公司
湖北保利	同一最终控股公司
华美集团	第二大股东
新保利大厦	联营公司
保利建设开发总公司（“保利建设”）	同一控股母公司
广州保利投资有限公司（“广州保利投资”）	同一控股母公司
广东保利实业公司（“广东保利实业”）	同一控股母公司
广州保利实业发展有限公司（“广州保利发展”）	同一控股母公司

(2) 存在控制关系的关联公司

关联公司名称	企业类型	法定代表人	注册资本	业务范围	所持股份或权益	与本公司关系
保利集团	全民所有	贺平	150,000万元	代购、代销、批发、供应、咨询、服务	---	最终控股公司
保利南方	全民所有	王旭	10,050万元	批发和零售贸易、市场管理服务、商业信息咨询	54.59%	控股股东

保利南方系保利集团的全资子公司。

存在控制关系关联公司所持本公司股份数量本报告期内变化如下：

关联方名称	期初数		本期增加		本期减少		期末数	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
保利南方	300,229,522.00	75.06%	---	---	---	20.47%	300,229,522.00	54.59%

本年度本公司发行 A 股 15,000 万元，控股股东保利南方所持本公司股份未发生变化，但持股比例从 75.06% 下降至 54.59%。

存在控制关系的关联公司除上述公司外，还包括附注 3 所列子公司。

(3) 关联公司交易

1) 关联方交易

关联方	交易类型	金额	占该项目比例 (%)
保利集团*1	占用资金	700,000,000.00	28.36
保利集团*1	资金使用费支出	40,489,077.49	38.83
保利科技*1	占用资金	400,000,000.00	16.20
保利科技*1	资金使用费支出	28,108,410.82	26.95
上海三利*2	占用资金	39,000,000.00	1.58
上海三利*2	资金使用费支出	2,466,523.00	2.37
保利南方*3	占用资金	102,372,672.45	4.15
保利南方*3	资金使用费支出	33,216,016.88	31.85
保利集团*4	贷款担保费	2,108,540.00	---
保利建设	承建工程	14,943,291.84	0.20
湖北保利*5	受让股权	11,600,000.00	59.18

*1、2005 年 11 月，保利北京与保利集团和保利科技签订资金占用协议，约定由保利集团和保利科技向保利北京提供资金 80,000 万元，资金占用费率为年率 6.58%，同时约定如期间银行调整利率，按新利率调整比率上下浮动。截至 2006 年 12 月 31 日两公司实际向保利北京提供资金 80,000 万，其中 2005 年 11 月提供 75,000 万，2006 年 4 月提供 5000 万。

2006 年 5 月保利北京与保利集团签订资金占用协议，约定由保利集团向保利北京提供资金 30,000 万，资金占用费率为年率 6.85%，同时约定如期间银行调整利率，按新利率调整比率上下浮动。截至 2006 年 12 月 31 日保利北京已收到 30,000 万。

保利北京根据约定资金占用费率计提了对上述两公司的资金占用费，尚未支付。

*2、2004 年 6 月，上海保利和保利上海集团签定了资金占用协议，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银行贷款利率确定。截至 2006 年 12 月 31 日，保利上海集团向上海保利实际提供 3,900 万元的资金；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。上海保利根据约定资金占用费率计提了对上海三利的资金占用费，欠付 1,803,905.00 元。

*3、根据本公司与保利南方签订的资金占用协议，2005 年 12 月保利南方向本公司提供流动资金 40,000 万元，年利率为 5.58%，并按资金占用金额的 1%/年收取手续费。该款已于 2006 年 12 月归还。2006 年计提资金占用费 26,647,888.88 元，欠付 6,882,666.66 元。保利武汉占用保利南方资金 90,500,000.00 元，计提资金占用费为 6,044,721.24 元；湖南保利占用保利南方资金 11,072,672.54 元，计提资金占用费 523,406.76 元，欠付 183,670.14 元。

*4、保利集团为本公司贷款提供担保，根据约定，本公司共向其支付贷款担保费 2,108,540.00 元。

*5 根据本公司及广州物业与湖北保利签订的《股权转让协议》，湖北保利将其持有的保利武汉 10%的股权分别转让给本公司 8%，转让给广州物业 2%，转让价分别为 928 万元和 232 万元。

2) 接受担保

本公司及控股子公司接受下列公司提供担保：

A、 本公司

提供担保单位	贷款类别	贷款金额	贷款期限
保利集团	长期借款	160,000,000.00	2006.06.27-2008.06.27
	长期借款	40,000,000.00	2006.06.27-2008.06.27
保利南方	长期借款	74,000,000.00	2004.03.26-2007.02.16
	长期借款	100,000,000.00	2004.02.18-2007.02.17
	长期借款	10,000,000.00	2004.04.12-2007.04.12
	长期借款	8,000,000.00	2004.01.08-2007.01.8

B、 保利武汉

提供担保单位	贷款类别	贷款金额	贷款期限
湖北保利	短期借款	20,000,000.00	2006.8.29-2007.8.20
湖北保利	短期借款	20,000,000.00	2006.8.24-2007.6.24

*该两笔借款由本公司及湖北保利共同担保。

3) 关联公司往来

往来项目	关联公司名称	经济内容	2006.12.31	2005.12.31
应付帐款	保利建设	工程款	---	4,605,688.60
其他应付款	保利集团	占用资金及应付的资金使用费	740,489,077.49	375,000,000.00
	保利南方	占用资金及应付的资金使用费	109,439,009.25	502,277,083.96
	上海三利	占用资金及应付的资金使用费	40,803,905.00	40,639,603.00
	保利科技	占用资金及应付的资金使用费	428,108,410.82	375,000,000.00
应付股利	保利南方	应付股利	---	11,258,607.08
	华美集团	应付股利	---	2,278,892.92

附注 7. 或有事项

1、截止 2006 年 12 月 31 日，本公司为下列公司提供担保：

被担保单位	贷款类别	贷款金额	贷款期限
富利建安	短期借款	27,000,000.00	2006.09.05-2007.07.13
	短期借款	38,000,000.00	2006.09.06-2007.08.22
北京保利	短期借款	80,000,000.00	2006.11.15-2007.11.14
	长期借款	140,000,000.00	2006.06.23-2008.06.18
	长期借款	60,000,000.00	2006.07.14-2008.06.22
华南投资	短期借款	50,000,000.00	2006.09.28-2007.09.27
	短期借款	150,000,000.00	2006.10.26-2007.10.25
	长期借款	240,000,000.00	2006.10.31-2009.10.30
科学城	长期借款	50,000,000.00	2006.05.31-2008.05.31
	长期借款	26,000,000.00	2006.07.21-2008.07.21
	长期借款	150,000,000.00	2006.03.23-2009.03.06
	长期借款	47,000,000.00	2006.01.31-2008.01.31
	短期借款	100,000,000.00	2006.06.27-2007.06.27
广州保利	长期借款	200,000,000.00	2006.11.08-2008.11.07
广州华储	长期借款	60,000,000.00	2006.05.19-2008.05.19
	长期借款	20,000,000.00	2006.06.19-2008.05.19
沈阳保利	长期借款	60,000,000.00	2006.10.28-2008.04.08
包头保利	长期借款	100,000,000.00	2006.12.01-2008.11.03
	长期借款	69,800,000.00	2006.07.03-2008.12.20
湖南保利	长期借款	10,000,000.00	2004.01.20-2007.01.18
北京政泉置业	长期借款	540,000,000.00	2006.02.20-2008.02.20
保利武汉	长期借款	64,960,000.00	2005.10.25-2007.10.25
	短期借款*	20,000,000.00	2006.08.29-2007.08.20
	短期借款*	20,000,000.00	2006.08.24-2007.06.24
合计		2,322,760,000.00	

*该两笔借款由本公司及湖北保利共同担保。

2、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 2006 年 12 月 31 日止累计担保余额为人民币 154,224 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。全程担保期限为从担保书生效之日起至借款合同届满 40 日之后两年止。截止 2006 年期末，本公司承担阶段性担保额为人民币 146,041 万元，承担全程担保额为人民币 8,183 万元。

附注 8. 承诺事项

截止 2006 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 457,005.79 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	总金额	已付金额	未付金额	应付年限			
				1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
建安工程合同	374,000.27	247,625.28	126,374.99	99,305.26	20,030.02	7,039.71	---
土地受让合同	603,006.91	286,090.21	316,916.70	240,638.70	56,638.00	19,640.00	---
约定投资	47,218.96	39,448.66	7,770.30	7,741.77	16.00	12.53	---
其他约定支出	20,589.14	14,645.34	5,943.80	5,817.54	94.66	31.60	---
合 计	1,044,815.28	587,809.49	457,005.79	353,503.27	76,778.68	26,723.84	---

附注 9 资产抵押

为取得银行贷款，本公司将下列资产用于抵押：

会计科目	项目名称	2006.12.31
存货-开发产品	广州保利红棉花园	5,833,571.27
	广州保利花园一期	1,767,249.50
	广州保利北京大厦	1,958,570.00
	广州保利香槟花园	23,910,000.00
	湖南文化大厦	17,090,000.00
	小计	50,559,390.77

会计科目	项目名称	2006. 12. 31
存货-开发成本	沈阳保利花园	79,800,000.00
	北京垄上别墅	547,195,901.04
	上海保利十二橡树庄园	148,973,203.89
	重庆保利花园	41,309,200.00
	重庆保利香槟花园	138,729,000.00
	广州林语山庄	145,653,400.00
	保利国际广场	963,550,250.84
	上海保利香槟苑	388,160,000.00
	北京保利蔷薇花园	521,978,497.40
	北京政泉花园	646,133,902.50
	长沙润峰云墅项目	103,800,000.00
	小 计	3,725,283,355.67
存货-出租开发产品	广州保利山庄酒店	9,384,432.44
合 计		3,785,227,178.88

附注 10. 期后事项

本公司于 2007 年 2 月 9 日董事会决议,以截止 2006 年 12 月 31 日 55,000 万股总股本为基数,每 10 股派发现金红利 0.3 元(含税),共计分配利润 1,650 万元;同时,以资本公积金每 10 股转增 10 股,转增后总股本增加至 110,000 万股。

附注 11. 净资产收益率和每股收益

报告期利润	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	31.02%	53.07%	2.05	2.43
营业利润	23.48%	40.17%	1.55	1.84
净利润	18.16%	31.07%	1.20	1.42
扣除非经常性损益后的净利润	18.25%	31.22%	1.20	1.43