保利房地产(集团)股份有限公司 2006年度报告摘要

§1 重要提示

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

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于 www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 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。

1.3 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。

1.4 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。

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	保利地产
股票代码	600048
上市交易所	上海证券交易所
注册地址和办公地址	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
电子信箱	stock@polycn.com

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	刘平	黄海
联系地址	广州市东山区执信南路 3 号通建大楼第三、四层	广州市东山区执信南路 3 号通建大楼第三、四层
电话	020–87304566	020–87304566
传真	020–87667300	020–87667300
电子信箱	stock@polycn.com	stock@polycn.com

§3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

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
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
	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

3.2 主要财务指标

单位：元

主要财务指标	2006年	2005年	本年比上年增减(%)	2004年
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础计算的净资产收益率（%）	18.25	42.90	减少 24.65 个百分点	33.12
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
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

扣除非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益	–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

3.3 国内外会计准则差异

□适用 √不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 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

4.2 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	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	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	60,770,478	0
张克强	其他	3.27	18,000,000	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	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	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	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	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	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	0	0
金鑫证券投资基金	未知	0.66	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。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□适用√不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

(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

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股 币种：人民币

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)	是否在股东单位或其他关联单位领取
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			否
王旭	董事	男	47	2006 年 2 月 27 日 ~ 2009 年 2 月 27 日	1,560,000	1,560,000			是
张振高	董事	男	44	2006 年 2 月 27 日 ~ 2009 年 2 月 27 日	0	0			是
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			是
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			否
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			是
戴逢	独立董事	男	64	2006 年 2 月 27 日 ~ 2009 年 2 月 27 日	0	0			否
魏明海	独立董事	男	42	2006 年 2 月 27 日 ~ 2009 年 2 月 27 日	0	0			否
秦荣生	独立董事	男	44	2006 年 2 月 27 日 ~ 2009 年 2 月 27 日	0	0			否
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			否
陈宜	监事	女	36	2006 年 2 月 27 日 ~ 2009 年 2 月 27 日	0	0			是
黎家河	监事	男	46	2006 年 2 月 27 日 ~ 2009 年 2 月 27 日	0	0			否
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			否
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			否
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			否
陈冬桔	副总经理	女	42	2006 年 2 月 27 日 ~ 2009 年 2 月 27 日	0	0			否
王健	副总经理	男	34	2006 年 8 月 11 日 ~ 2009 年 2 月 27 日	0	0			否
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			否
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			否
合计	/	/	/	/	32,000,000	32,000,000	/		/

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。

§6 董事会报告

6.1 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	2005.12.31	增减额	增减幅度（%）	主要原因
	金额	金额			
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	2005年度	增减额	增减幅度（%）	主要原因
	金额	金额			
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（见全文）

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质素为工作重点，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，全面提升产品质素。

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

√适用□不适用

（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。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	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%。

6.3 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（%）
中国广州	2,728,881,577.69	51.08
中国长沙	78,438,747.04	175.44
中国武汉	492,856,741.53	113.75
中国北京	268,291,382.05	204.25
中国沈阳	573,769,592.84	182.67
中国重庆	647,257,750.22	––
中国上海	265,472,473.45	––
小计	5,054,968,264.82	114.52
内部抵销	1,027,745,233.31	––
合 计	4,027,223,031.51	70.90

6.4 募集资金使用情况

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

募集资金总额			本年度已使用募集资金总额			
			已累计使用募集资金总额			
承诺项目	拟投入金额	是否变更项目	实际投入金额	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	32673.26	是	是
广州保利香槟花园	53,500.00	否	34,518.33	21026.65	是	是
重庆保利花园一期	48,000.00	否	8,000.00	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	53699.91	/	/
未达到计划进度和预计收益的说明（分具体项目）	重庆保利花园一期项目处于在建状态，尚未产生收益					
变更原因及变更程序说明（分具体项目）						

变更项目情况

□适用√不适用

6.5 非募集资金项目情况

□适用√不适用

6.6 董事会对会计师事务所"非标意见"的说明

□适用√不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

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。

公司本报告期盈利但未提出现金利润分配预案

（下转 D12 版）

证券代码：600048　　证券简称：保利地产　　公告编号：2007–004

保利房地产(集团)股份有限公司 第二届董事会第五次会议决议公告 暨召开 2006 年度股东大会通知

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

保利房地产（集团）股份有限公司第二届董事会第五次会议于 2007 年 2 月 9 日在广州白云大道保利山庄召开。会议召集人为董事长李彬海先生。会议应到董事九人，实到八人，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。符合《中华人民共和国公司法》及《公司章程》的有关规定。公司监事及高级管理人员列席会议，会议由董事长李彬海先生主持。会议逐项审议通过以下议案：

一、董事会以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过《关于董事会工作报告的议案》。

二、董事会以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过《关于 2007 年度投资计划的议案》。

2007 年公司计划完成房地产直接投资总额 125 亿元。

董事会拟提请股东大会授权经营层具体执行 2007 年度投资计划，并给予如下具体授权：

（1）在不超出年度投资计划总额的前提下，授权经营层根据具体情况适当调整各项目之间的投资。

（2）授权董事会视公司项目拓展需要，可在年度投资计划总额 20%以内增加总投资。

（3）2007 年公司再融资募集资金如超出公司计划，将相应加大项目拓展的力度。

三、董事会以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过《关于 2006 年度财务决算的议案》。

四、董事会以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过《关于 2006 年度利润分配及资本公积金转增股本预案的议案》

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。董事会提出以截止至 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），同时以资本公积金每 10 股转增 10 股，剩余未分配利润全部结转以后年度分配的利润分配方案。

五、董事会以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过《关于 2006 年度报告及摘要的议案》。

2006 年度报告及摘要详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

六、董事会以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过《关于年终奖励方案的议案》。

七、董事会以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过《关于前次募集资金使用情况专项说明的议案》。

八、董事会以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过《关于 2007 年度增发 A 股的议案》。

（一）关于公司符合增发 A 股条件的说明

根据《公司法》、《证券法》等法律法规及中国证监会颁布的《上市公司证券发行管理办法》（以下简称“《管理办法》”）的有关规定，公司认真对照增发的资格和有关条件，对公司实际情况进行了逐项自查，认为公司在 2007 年提出增发股票申请，完全符合现行增发的有关规定，具备增发 A 股的条件。具体说明如下：

1、公司的组织机构健全、运行良好，符合《管理办法》第六条的规定；

2、公司的盈利能力具有可持续性，符合《管理办法》第七条的规定；

3、公司的财务状况良好，符合《管理办法》第八条的规定；

4、公司最近三十六个月内财务会计文件无虚假记载，且不存在重大违法行为，符合《管理办法》第九条的规定；

5、本次募集资金数额及使用符合《管理办法》第十条的规定；

6、公司不存在《管理办法》第十一条规定的不得公开发行证券的情形；

7、公司最近三个会计年度加权平均净资产收益率平均不低于百分之六；最近一期末不存在持有金额较大的交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人款项、委托理财等财务性投资的情形；本次发行价格将不低于公告招股意向书前二十个交易日公司股票均价或前一个交易日的均价；符合《管理办法》第十三条的规定。

（二）2007 年度增发 A 股的方案

1、发行股票种类：人民币普通股（A 股）。

2、每股面值：人民币 1 元。

3、发行数量：不超过 35000 万股，最终发行数量授权董事会与保荐机构（主承销商）根据相关规定及实际情况协商确定。

4、发行对象：所有在上海证券交易所开设 A 股股票帐户的中国境内社会公众投资者和中国证监会认定的合格机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

5、发行方式：采取网上、网下定价 / 询价的方式发行，原股东可按其在本公司股权登记日收市后登记在册的持股数以一定比例优先认购。

6、发行价格及定价原则：发行价格不低于公告招股意向书前二十个交易日公司股票均价或前一个交易日的均价，最终发行价格由本公司根据市场情况与主承销商协商确定。

7、募集资金用途：本次增发募集资金主要用于投资公司九个房地产项目，项目计划总投资 134 亿元，分别是广州金沙洲住宅项目（保利西子湾）、广州科学城 P2\P3 住宅项目、广州 PZB1501 项目、南海 87/90 住宅项目、北京保利小营住宅项目、上海保利嘉定菊园住宅项目、武汉保利野芷湖住宅项目、沈阳保利丁香湖住宅项目、重庆保利香槟花园；另有部分资金用于公司项目拓展。

九个房地产项目的主要经济指标如下：

项目名称	所处位置	规划建筑面积（平方米）	总用地面积（平方米）	拟投资金额（万元）
金沙洲住宅项目	广州	184765	80759	80657
科学城 P2P3	广州	289148	224125	161482
琶洲 1501 项目	广州	363542	113607	305091
南海 87、90 项目	佛山	471250	214200	187716
小营项目	北京	50625	19641	42449
嘉定菊园项目	上海	341942	234952	153053
野芷湖项目	武汉	424750	457535	231574
丁香湖项目	沈阳	420000	210000	107524
保利香槟花园项目	重庆	301489	59410	67352
合计数		2847511	1614229	1336898

8、决议有效期：本次增发股票决议有效期为自股东大会审议通过增发议案之日起一年，如国家法律法规对增发有新的规定，公司将按新的规定对本次发行进行调整。

9、授权董事会全权办理本次增发新股相关事宜。

（1）聘请保荐机构等中介机构、办理本次增发申报事项；

（2）根据有关部门的要求和证券市场的实际情况，在股东大会决议范围内确定新股发行数量、定价方式、发行价格、发行时间、网上和网下申购比例、具体申购办法、股权登记日收市后登记在册的公司原股东的优先认购比例等具体事宜；

（3）批准与签署本次增发募集资金投资项目实施过程中的重大合同；

（4）批准与签署与本次增发有关的各项文件与合约；

（5）在股东大会决议范围内对募集资金投资项目具体安排进行调整；

（6）根据本次增发情况修改公司章程相关条款及办理工商登记变更事宜；

（7）增发完成后办理新增社会公众股份在上海证券交易所上市交易事项；

（8）如国家对于增发新股有新的规定，可根据新规定对增发方案进行调整并继续办理本次增发新股事宜；

（9）办理与本次增发有关的其他事项。

九、董事会以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过《关于本次增发后新老股东共享滚存利润的议案》。

根据本次董事会提出的 2006 年度利润分配预案，在经公司股东大会审议通过并实施之后，未分配利润及公司 2007 年新产生的利润均由公司增发后的新老股东共享。

十、董事会以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过《关于 2007 年度增发 A 股募集资金计划投资项目可行性分析报告的议案》。

十一、董事会以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过《关于聘请 2007 年度增发 A 股主承销商的议案》。

十二、董事会以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过《关于聘请会计师事务所的议案》。

公司同意续聘深圳大华天诚会计师事务所为公司（含下属子公司）2007 年度审计机构。年度审计费用为 70 万元。深圳大华天诚会计师事务所已连续为我司提供服务 5 年。

十三、董事会以 8 票同意、0 票反对、1 票弃权通过《关于执行新会计准则的议案》。

同意公司执行新会计准则。同意公司采用成本模式计量投资性房地产；同意公司应收款项统一按 5%的比例计提坏账准备，对有特殊情况的应收款项单独计提特别坏账准备。

十四、董事会以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过《关于调整公司组织结构的议案》。

同意调整原有组织管理机构，分设 2 个办公室、9 个管理中心，具体为：董秘办、总经理办公室、人力资源中心、投资管理中心、财务管理中心、品牌管理中心、技术研发中心、开发管理中心、工程管理中心、成本控制中心、客户服务中心。

十五、董事会以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过《关于修订《信息披露管理制度》的议案》。

十六、董事会以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过《关于制订《重大事项内部报告制度》的议案》。

以上第一、二、三、四、五、七、八、九、十、十二个决议需提交公司 2006 年度股东大会审议。

十七、董事会以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过《关于召开 2006 年度股东大会的议案》。

公司拟于 2007 年 3 月 8 日在广州市召开公司 2006 年度股东大会，具体事项如下：

一、会议时间：

现场会议召开时间为：2007 年 3 月 8 日上午 9:00

网络投票时间为：2007 年 3 月 8 日 9:30 至 11:30、13:00 至 15:00。

二、现场会议地点：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 19 楼会议室

三、会议议程：

第一部分 工作报告

1、2006 年度工作总结及 2007 年工作计划

第二部分 年度股东大会会议内容

（一）普通决议案

1、关于董事会工作报告的议案；

2、关于监事会工作报告的议案；

3、关于 2007 年度投资计划的议案；

4、关于 2006 年度财务决算的议案；

5、关于 2006 年度利润分配方案的议案；

6、关于 2006 年度资本公积金转增股本方案的议案；

7、关于 2006 年度报告及摘要的议案；

8、关于聘请会计师事务所的议案；

9、关于前次募集资金使用情况专项说明的议案；

（二）特别决议案

10、关于公司符合增发 A 股条件的说明

11、发行股票种类

12、每股面值

13、发行数量

14、发行对象

15、发行方式

16、发行价格及定价原则

17、募集资金用途

18、决议有效期

19、授权董事会全权办理本次增发新股相关事宜；

20、关于本次增发后新老股东共享滚存利润的议案；

21、关于 2007 年度增发 A 股募集资金计划投资项目可行性分析报告的议案；

四、与会人员：

1、截至 2007 年 3 月 2 日（星期五）下午交易结束后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司股东均有权以本通知公布的方式出席本次会议及参加表决；不能亲自出席本次会议现场会议的股东可授权他人代为出席（被授权人不必为本公司股东），或在网络投票时间内参加网络投票。

2、公司董事会、监事会成员及高级管理人员；

3、公司聘请的律师；

4、公司董事会邀请的其他人员。

五、会议登记与投票方式：

1、登记办法与登记时间（股东登记表见附件 1）

（1）登记办法：

拟出席现场会议的自然人股东请持股东账户卡、本人身份证件（股东代理人另需股东授权委托书和代理人本人身份证件），法人股东代理人请持股东账户卡、代理人本人身份证明、法人营业执照复印件和加盖法人公章的授权委托书，于 2007 年 3 月 6–7 日上午 8:00–12:00 下午 2:30–5:30 到广州市执信南路三号通建大楼四楼证券部办理登记手续；也可于 2006 年 3 月 7 日下午 16:30 前书面回复公司进行登记（以快递信函或传真方式），书面材料应包括股东名称、身份证明复印件、股票账号、股权登记日所持有表决权的股份数、联系电话、地址和邮政编码（受委托人应附上本人身份证明复印件和授权委托书），并注明“2006 年度股东大会会议登记”字样。（授权委托书格式见本通知附件 2）

（2）登记时间：

2007 年 3 月 6–7 日 上午 8:00–12:00 下午 2:30–5:30

2、联系方式

电话：020–87304566，传真：020–87667300　邮编：510080

联系人：郭宁

地址：广州市执信南路 3 号通建大厦四楼公司证券部

3、与会股东食宿以及交通费自理。

4、本次股东大会采取现场投票与网络投票票相结合的方式，并将通过上海证券交易所交易系统向社会公众股股东提供网络形式的投票平台，社会公众股股东可以在网络投票时间内通过上海证券交易所的交易系统行使表决权。公司股东只能选择现场投票和网络投票中的一种表决方式。

投资者参与网络投票的流程详见附件 3。

特此公告

保利房地产(集团)股份有限公司董事会

二〇〇七年二月十三日

附件 1：

股东登记表式样

兹登记参加保利房地产（集团）股份有限公司 2006 年度股东大会会议。

姓名 / 名称：　　　身份证号码：

股东帐户号码：　　　持股数：

联系电话：　　　传真：

联系地址：　　　邮编：

2007 年　月　日

注：本登记表打印、复制或按照以上格式自制均有效。

附件 2

保利房地产(集团)股份有限公司

2006 年度股东大会股东授权委托书

兹全权委托　　先生(女士)代表我单位(个人)出席保利房地产（集团）股份有限公司 2006 年度股东大会。

表决指示：

普通决议						
议案 1	赞成		反对		弃权	
议案 2	赞成		反对		弃权	
议案 3	赞成		反对		弃权	
议案 4	赞成		反对		弃权	
议案 5	赞成		反对		弃权	
议案 6	赞成		反对		弃权	
议案 7	赞成		反对		弃权	
议案 8	赞成		反对		弃权	
议案 9	赞成		反对		弃权	
特别决议						
议案 10	赞成		反对		弃权	
议案 11	赞成		反对		弃权	
议案 12	赞成		反对		弃权	
议案 13	赞成		反对		弃权	
议案 14	赞成		反对		弃权	
议案 15	赞成		反对		弃权	
议案 16	赞成		反对		弃权	
议案 17	赞成		反对		弃权	
议案 18	赞成		反对		弃权	
议案 19	赞成		反对		弃权	
议案 20	赞成		反对		弃权	
议案 21	赞成		反对		弃权	

临时议案是否有表决权：　是　　否

如有，应行使表决权：　　赞成　　　反对　　　弃权

如果受托人不做出指示，受托人可否按照自己的意思表决：是　　否

委托人（签名或盖章）：　　　委托人身份证号码：

委托人股东账号：　　　委托人持股数：

委托日期：

受托人身份证号码：　　　受托人姓名：

注：委托人应该对授权书的每一表决事项选择赞成、反对、弃权并在相应的空格内划“√”，三者必选一项，多选或未作选择的，则视为无效委托。本授权书打印、复制或按照以上格式自制均有效。

附件 3 股东参加网络投票的操作流程

一、投票流程

1、投票代码

沪市挂牌投票代码	沪市挂牌投票简称	表决议案数量	说明
738048	保利投票	21	A股股东

2、表决议案

如果股东想一次性表决所有议案，则表决方法如下图所示意。

一次性表决所有决议	决议内容	对应的申报价格
议案 1– 议案 21	本次股东大会所有 21 个议案	99元

如果股东想依次表决所有议案，则表决方法如下图所示意。

普通决议	决议内容	对应申报价格
议案 1	关于董事会工作报告的议案	1元
议案 2	关于监事会工作报告的议案	2元
议案 3	关于 2007 年度投资计划的议案	3元
议案 4	关于 2006 年度财务决算的议案	4元
议案 5	关于 2006 年度利润分配方案的议案	5元
议案 6	关于 2006 年度资本公积金转增股本方案的议案	6元
议案 7	关于 2006 年度报告及摘要的议案	7元
议案 8	关于聘请会计师事务所的议案	8元
议案 9	关于前次募集资金使用情况专项说明的议案	9元
特别决议		
议案 10	关于公司符合增发 A 股条件的说明	10元
议案 11	发行股票种类	11元
议案 12	每股面值	12元
议案 13	发行数量	13元
议案 14	发行对象	14元
议案 15	发行方式	15元
议案 16	发行价格及定价原则	16元
议案 17	募集资金用途	17元
议案 18	决议有效期	18元
议案 19	授权董事会全权办理本次增发新股相关事宜	19元
议案 20	关于本次增发后新老股东共享滚存利润的议案	20元
议案 21	关于 2007 年度增发 A 股募集资金计划投资项目可行性分析报告的议案	21元

3、表决意见

表决意见种类	对应的申报股数
同意	1股
反对	2股
弃权	3股

4、买卖方向：均为买入。

二、投票举例

1、股权登记日持有“保利地产”A 股的投资者，如对议案 1《关于董事会工作报告的议案》投同意票，其申报如下

投票代码	买卖方向	申报价格	申报股数
738048	买入	1元	1股

2、如某投资者对议案 1《关于董事会工作报告的议案》投反对票，只要将申报股数改为 2 股，其他申报内容相同

投票代码	买卖方向	申报价格	申报股数
738048	买入	1元	2股

3、如某投资者对议案 1《关于董事会工作报告的议案》投弃权票，只要将申报股数改为 3 股，其他申报内容相同

投票代码	买卖方向	申报价格	申报股数
738048	买入	1元	3股

三、投票注意事项

1、考虑到所需表决的议案较多，若股东需对所有议案表达相同意见，可直接申报价格 99 元进行投票。股东大会有多个待表决的议案，可以按照任意次序对各议案进行表决申报，表决申报不得撤单。

2、对同一议案不能多次进行表决申报，多次申报的，以第一次申报为准。

3、对股东大会有多项议案，而某一股东仅对其中某项或某几项议案进行网络投票的情况，只要股东对其中一项议案投票，即视为出席股东大会，纳入出席股东大会的股东所持表决权计算，对于该股东未表决的议案，按照弃权计算。

证券代码：600048　　证券简称：保利地产　　公告编号：2007–005

保利房地产(集团)股份有限公司 第二届监事会第五次会议决议公告

本公司及监事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

保利房地产（集团）股份有限公司第二届监事会第五次会议于 2007 年 2 月 9 日在广州白云大道保利山庄召开。会议召集人为监事会主席陈凯先生。会议应到监事三人，实到三人，符合《中华人民共和国公司法》及《公司章程》的有关规定。会议由监事会主席陈凯先生主持。

与会监事经过讨论，审议通过了如下决议：

1、监事会以 3 票赞成、0 票反对、0 票弃权，通过了《2006 年监事会工作报告的议案》。该议案需提交公司股东大会审议。

2、监事会以 3 票赞成、0 票反对、0 票弃权，通过了《2006 年度财务决算的议案》。该议案需提交公司股东大会审议。

3、监事会以 3 票赞成、0 票反对、0 票弃权，通过了《2006 年度利润分配及资本公积金转增股本预案的议案》。该议案需提交公司股东大会审议。

4、监事会以 3 票赞成、0 票反对、0 票弃权，通过了《关于 2006 年度报告及摘要的议案》。

与会监事一致认为：

（1）报告编制和审议程序符合相关法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定；

（2）报告内容和格式符合中国证券监督委员会和上海证券交易所的各项规定，报告真实地反映了公司 2006 年度的经营管理和财务状况等事项；

（3）参与编制报告的人员没有违反保密规定的行为。

该议案需提交公司股东大会审议。

特此公告

保利房地产(集团)股份有限公司监事会

二〇〇七年二月十三日

证券代码：600048　　证券简称：保利地产　　公告编号：2007–006

保利房地产(集团)股份有限公司 董事会关于前次募集资金使用 情况说明的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

一、前次募集资金的数额和资金到位情况

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 日以公开发行新股的方式发行 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。

二、前次募集资金的实际使用情况

1、前次募集资金的实际使用情况与招股说明书比较如下（单位：人民币万元）

招股说明书计划投资项目			募集资金实际投资项目			差异（实际 – 计划）	
项目名称	投入资金 *	承诺项目净利润	投入资金	项目进度	累计实现项目净利润	资金	收益
1.广州保利花园二期	70,000.00	13,155	34,005.47	100%	32,673.26	(35,994.53)	19,518.26
2.广州保利香槟花园	53,500.00	10,378	34,518.33	100%	21,026.65	(18,981.67)	10,648.65
3.重庆保利花园一期	48,000.00	10,948	8,000.00	17%	–––	(40,000.00)	–––
4.补充公司流动资金	30,356.00	–––	69,356.00	––	–––	39,000.00	–––
合计	201,856.00		145,879.80			(55,976.20)	

*《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。

（1）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。

（2）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 年第三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。

2、将前次募集资金的实际使用情况与公司定期报告募集资金使用情况的披露内容对照，不存在差异。

三、前次募集资金使用结余情况

公司前次发行股票募集资金 201,856.00 万元，截至 2006 年 12 月 31 日，实际投入 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 年第三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。

四、结论

公司募集资金的使用符合有关法律法规的要求，募集资金投资项目已见成效。深圳大华天诚会计师事务所出具了“前次募集资金使用情况专项审核报告（深华「2007」专审字 027 号），全文刊登在 2007 年 2 月 13 日上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

特此公告

保利房地产(集团)股份有限公司董事会

二〇〇七年二月十三日