



保利房地产(集团)股份有限公司

一、公司基本情况
中文名称:保利房地产(集团)股份有限公司
英文名称:POLY REAL ESTATE GROUP CO., LTD

注册地址:广州市海珠区阅江中路688号保利国际广场北塔29-33层
办公地址:广州市海珠区阅江中路688号保利国际广场北塔29-33层

增发招股意向书摘要

保荐机构(主承销商) CITIC 中信证券股份有限公司
(办公地址:北京市朝阳区新源南路6号京城大厦五层)
公告时间:二零零七年七月二十七日

本招股意向书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况,并不包括招股意向书全文的各部分内容。招股意向书全文刊载于www.sse.com.cn。

重大风险提示
1.根据公司董事会第五届会议审议通过2006年度股东大会决议,2006年度利润分配方案实施后,2006年度新产生的利润,均由公司增发后的新老股东共享。

2.近年,政府为引导和规范房地产业的发展,陆续出台了多项宏观调控政策,2005年,国务院常务会议提出八项措施引导和调控房地产市场,中央七部委联合出台《关于做好稳定住房价格工作的意见》(2006年5月),国务院常务会议通过了调控房地产市场六条措施,随后,建设部等中央九部委联合发布了《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》,2007年1月17日,国务院总理温家宝在国务院常务会议中,再次强调稳定住房价格工作的重要性,并指出要重点发展中小套型住房。

3.根据财政部2006年2月15日发布的《企业会计准则第1号-存货》等38项会计准则的通知的要求,本公司自2007年1月1日起执行新企业会计准则,执行新会计准则可能发生的会计政策、会计估计变更而对公司财务状况和经营成果,本公司已在“管理层讨论与分析”中进行披露。

4.本公司控股子公司北京保利2005年北京金融街(下称金融街)项目合作开发保利金融街项目(下称金融街项目),期限两年,合作期间北京保利持有北京金融街90%股权,并由北京保利负责金融街项目的开发建设,北京保利无偿提供项目的前期开发费用,合作期间在北京保利收回投资及回报的前提下,原股东享有收回北京金融街项目,2006年8月合作双方签订项目转让协议,合作方式进行调整,出于利益考虑,为达到提前回购北京保利持有的北京金融街90%股权的目的,原股东于2007年5月1日起将北京保利持有的全部4,000万元,2007年7月1日起,原股东以人民币名义正式提出在原合作协议基础上给予北京保利一定补偿为条件回购北京保利股权,双方目前正在该回购具体事宜。北京保利2006年度确认对北京保利项目投资收益净利润11,391.19万元,占本公司2006年度净利润的18.05%。本次回购不会影响到北京保利对北京金融街项目的投资及收益。

5.公司最近三年简要母公司财务报表,母公司现金流量表如下:
资产负债表
单位:人民币元

Table with columns: 资产, 2006年12月31日, 2005年12月31日, 2004年12月31日. Rows include 流动资产, 非流动资产, 资产总计.

6.公司最近三年简要母公司财务报表,母公司现金流量表如下:
现金流量表
单位:人民币元

Table with columns: 项目, 2006年, 2005年, 2004年. Rows include 经营活动产生的现金流量, 投资活动产生的现金流量, 筹资活动产生的现金流量.

7.公司最近三年简要母公司财务报表,母公司现金流量表如下:
资产负债表
单位:人民币元

Table with columns: 项目, 2006年12月31日, 2005年12月31日, 2004年12月31日. Rows include 流动资产, 非流动资产, 资产总计.

8.公司最近三年简要母公司财务报表,母公司现金流量表如下:
现金流量表
单位:人民币元

Table with columns: 项目, 2006年, 2005年, 2004年. Rows include 经营活动产生的现金流量, 投资活动产生的现金流量, 筹资活动产生的现金流量.

9.公司最近三年简要母公司财务报表,母公司现金流量表如下:
资产负债表
单位:人民币元

Table with columns: 项目, 2006年12月31日, 2005年12月31日, 2004年12月31日. Rows include 流动资产, 非流动资产, 资产总计.

10.公司最近三年简要母公司财务报表,母公司现金流量表如下:
现金流量表
单位:人民币元

Table with columns: 项目, 2006年, 2005年, 2004年. Rows include 经营活动产生的现金流量, 投资活动产生的现金流量, 筹资活动产生的现金流量.

截至2007年3月31日,前十名股东持股情况表
单位:人民币元

Table with columns: 股东名称, 持股数量, 持股比例. Rows include 保利南方集团有限公司, 保利南方集团有限公司, 保利南方集团有限公司.

截至2007年3月31日,前十名股东持股情况表
单位:人民币元

Table with columns: 项目, 2006年度, 2005年度, 2004年度. Rows include 经营活动产生的现金流量, 投资活动产生的现金流量, 筹资活动产生的现金流量.

截至2007年3月31日,前十名股东持股情况表
单位:人民币元

Table with columns: 项目, 2006年度, 2005年度, 2004年度. Rows include 经营活动产生的现金流量, 投资活动产生的现金流量, 筹资活动产生的现金流量.

截至2007年3月31日,前十名股东持股情况表
单位:人民币元

Table with columns: 项目, 2006年度, 2005年度, 2004年度. Rows include 经营活动产生的现金流量, 投资活动产生的现金流量, 筹资活动产生的现金流量.

截至2007年3月31日,前十名股东持股情况表
单位:人民币元

Table with columns: 项目, 2006年度, 2005年度, 2004年度. Rows include 经营活动产生的现金流量, 投资活动产生的现金流量, 筹资活动产生的现金流量.

现金流量表(补充资料) 单位:人民币元

Table with columns: 项目, 2006年度, 2005年度, 2004年度. Rows include 经营活动产生的现金流量净额, 投资活动产生的现金流量净额, 筹资活动产生的现金流量净额.

截至2007年3月31日,前十名股东持股情况表
单位:人民币元

Table with columns: 项目, 2006年12月31日, 2005年12月31日, 2004年12月31日. Rows include 流动资产, 非流动资产, 资产总计.

截至2007年3月31日,前十名股东持股情况表
单位:人民币元

Table with columns: 项目, 2006年, 2005年, 2004年. Rows include 经营活动产生的现金流量, 投资活动产生的现金流量, 筹资活动产生的现金流量.

截至2007年3月31日,前十名股东持股情况表
单位:人民币元

Table with columns: 项目, 2006年12月31日, 2005年12月31日, 2004年12月31日. Rows include 流动资产, 非流动资产, 资产总计.

截至2007年3月31日,前十名股东持股情况表
单位:人民币元

Table with columns: 项目, 2006年, 2005年, 2004年. Rows include 经营活动产生的现金流量, 投资活动产生的现金流量, 筹资活动产生的现金流量.

截至2007年3月31日,前十名股东持股情况表
单位:人民币元

Table with columns: 项目, 2006年12月31日, 2005年12月31日, 2004年12月31日. Rows include 流动资产, 非流动资产, 资产总计.

截至2007年3月31日,前十名股东持股情况表
单位:人民币元

Table with columns: 项目, 2006年, 2005年, 2004年. Rows include 经营活动产生的现金流量, 投资活动产生的现金流量, 筹资活动产生的现金流量.

截至2007年3月31日,前十名股东持股情况表
单位:人民币元

Table with columns: 项目, 2006年12月31日, 2005年12月31日, 2004年12月31日. Rows include 流动资产, 非流动资产, 资产总计.

截至2007年3月31日,前十名股东持股情况表
单位:人民币元

Table with columns: 项目, 2006年, 2005年, 2004年. Rows include 经营活动产生的现金流量, 投资活动产生的现金流量, 筹资活动产生的现金流量.

截至2007年3月31日,前十名股东持股情况表
单位:人民币元

Table with columns: 项目, 2006年12月31日, 2005年12月31日, 2004年12月31日. Rows include 流动资产, 非流动资产, 资产总计.

截至2007年3月31日,前十名股东持股情况表
单位:人民币元

Table with columns: 项目, 2006年, 2005年, 2004年. Rows include 经营活动产生的现金流量, 投资活动产生的现金流量, 筹资活动产生的现金流量.

截至2007年3月31日,前十名股东持股情况表
单位:人民币元

Table with columns: 项目, 2006年12月31日, 2005年12月31日, 2004年12月31日. Rows include 流动资产, 非流动资产, 资产总计.

截至2007年3月31日,前十名股东持股情况表
单位:人民币元

Table with columns: 项目, 2006年, 2005年, 2004年. Rows include 经营活动产生的现金流量, 投资活动产生的现金流量, 筹资活动产生的现金流量.

截至2007年3月31日,前十名股东持股情况表
单位:人民币元

Table with columns: 项目, 2006年12月31日, 2005年12月31日, 2004年12月31日. Rows include 流动资产, 非流动资产, 资产总计.

截至2007年3月31日,前十名股东持股情况表
单位:人民币元