



**保利房地产（集团）股份有限公司**

**600048**

**2006 年中期报告**

## 目录

一、重要提示 .....	3
二、公司基本情况 .....	3
三、股本变动及股东情况 .....	4
四、董事、监事和高级管理人员 .....	6
五、管理层讨论与分析 .....	6
六、重要事项 .....	9
七、财务会计报告（未经审计） .....	12
八、备查文件目录 .....	

## 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、公司全体董事出席董事会会议。
- 3、公司中期财务报告未经审计。
- 4、公司负责人李彬海，主管会计工作负责人宋广菊及会计机构负责人（会计主管人员）谭艳声明：保证中期报告中财务报告的真实、完整。

## 二、公司基本情况

### (一)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  
公司法定英文名称：POLY REAL ESTATE GROUP CO., LTD  
公司法定英文名称缩写：PRE
- 2、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
- 3、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.gzpoly.com;www.polycn.com  
公司电子信箱：stock@polycn.com
- 4、公司法定代表人：李彬海
- 5、董事会秘书：刘平  
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：公司办公地址
- 6、公司信息披露报纸名称：中国证券报、证券时报、上海证券报  
登载公司中期报告的中国证监会指定国际互联网网址：www.sse.com.cn  
公司中期报告备置地点：公司证券部

### (二)主要财务数据和指标

#### 1、主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末 增减（%）
流动资产	10,893,391,131.27	7,914,722,420.16	37.63
流动负债	6,693,962,810.58	5,598,903,832.74	19.56
总资产	11,063,801,953.59	8,015,472,064.60	38.03

股东权益（不含少数股东权益）	1,172,422,012.46	950,302,101.47	23.37
每股净资产(元)	2.93	2.38	23.11
调整后的每股净资产(元)	2.93	2.38	23.11
	报告期（1—6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
净利润	222,791,243.32	132,884,792.40	67.66
扣除非经常性损益的净利润	223,851,210.46	133,122,479.90	68.15
每股收益(元)	0.5570	0.3322	67.67
每股收益 <sup>注1</sup> (元)	0.4051		
净资产收益率(%)	19.00	19.69	减少0.69个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-1,763,820,886.97	-165,138,157.92	不适用

注1：如果报告期末至报告披露日，公司股本发生变化的，按新股本计算。

#### 附加说明

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

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

#### 2、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	-1,718.97
扣除公司日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	-1,580,321.54
所得税影响数	522,073.37
合计	-1,059,967.14

### 三、股本变动及股东情况

#### (一) 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	75.06
3、其他内资持股	99,770,478	24.94	0	0	0	0	0	99,770,478	24.94
其中：境内法人持股	60,770,478	15.19	0	0	0	0	0	60,770,478	15.19
境内自然人持股	39,000,000	9.75	0	0	0	0	0	39,000,000	9.75
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持									

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

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

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

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

### 2、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。

## 四、董事、监事和高级管理人员

### （一）董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

### （二）新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

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。

## 五、管理层讨论与分析

### （一）公司整体经营情况分析

#### 1、精析新政，力争上游

06 年 5 月 29 日，建设部等九部委发布了《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》，随后又出台了《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》和《关于规范房地产市场外资准入和管理意见》，房地产市场开始了新一轮的宏观调控。这一系列政策的出台将对行业经营环境产生深刻的影响，公司管理层专门召开会议分析研究新一轮房地产调控政策对房地产市场和公司的影响。

公司管理层认为：国家宏观调控的目的是为了促进房地产行业的持续健康发展。房地产行业是我国国民经济的重要支柱产业，宏观调控的出台，是源于政府和百姓对房地产行业日趋规范与成熟的良好愿望，更是源于房地产行业在国民经济中的重要地位。我国国民经济持续稳定的发展、人民生活水平的提高，城市化进程的推进都为房地产市场提供了刚性需求；充沛的社会流动资金对房地产投资形成了现实购买力。因此，房地产业中长期仍然看好。而在目前行业发展过程中出现的一些不和谐的地方，并不会代表整个行业的主流方向。政府实施宏观调控是非常必要而正确的，通过调整结构，引导需求，必将会推动房地产行业的健康发展。

《意见》中提出了住宅项目套型建筑面积 90 平方米以下的住房面积所占比重必须达到开发建筑总面积的 70% 以上，这对于房地产企业的长远规划将产生重大影响。公司上半年新开工面积较大，并已取得施工许可证，上述政策对公司有一定影响，但影响不大。

管理层认为宏观调控会持续深入，土地和信贷政策的革新将促使行业整合速度加快，土地资源会进一步被市场优化配置，“风吹草低见牛羊”，对于具有品牌影响力、专业开发能力和资金实力的房地产企业来说，将面临着更大的发展机遇。公司将一如既往地规范经营，把握市场需求，立足于产品质素的提升，通过准确的市场定位和科学的项目管理提高企业综合竞争力，继续保持高速的增长。

#### 2、抓住机遇，锐意进取

基于对市场和行业的敏锐判断，公司管理层抓住机遇，加大拓展项目的力度。报告期内公司共有在建拟建项目 36 个，总占地面积 705 万平方米，规划总面积 1235 万平方米。报告期内，公司新增项目 4 个，总占地面积合计约 109 万平方米，规划面积约 255 万平方米。另外有一个项目正在办理相关手续。在可以预见的未来，公司通过资源整合方式获取项目的力度将进一步加大。

今年 1-6 月公司在建面积 330 万平方米，新开工面积 165 万平方米，比上年同期增长 119% 和 251%。报告期内，公司实现主营业务收入和净利润分别为 14.26 亿元和 2.23 亿元，比上年同期分别增长 60.17 % 和 67.66%。报告期内，广州地区的主营业务收入实现 6.82 亿元，比去年同期增长 15.3 %，但是占公司主营业务收入的比例由去年的 66.5% 下降到 47.9%，说明广州以外的区域已经逐渐成熟，对公司主营业务收入的贡献在逐步加大。报告期内公司继续保持了良好的销售形势，1-6 月份实现签约认购额 29.8 亿元，比上年同期增长 67.6%，特别是 6 月份，公司月度销售额首次突破 10 亿元。截至期末，公司已签约收款但未结转收入的金额为 22.9 亿元。

面对公司不断扩大的经营规模，在管理层的领导下，公司以 ISO9001:2000 质量管理体系为基

础，对公司业务流程进行优化改善，实现公司高效的管理。本报告期内公司房地产开发专业能力的优势得到了进一步的体现。本年度，公司相继获得了 2006 中国房地产百强企业综合实力 TOP10 前五强、中国地产金砖奖等荣誉。重庆保利香槟花园连续获得重庆市 2006 年度最具影响力楼盘等三项称号，上海保利十二橡树庄园荣获“2006 上海最受欢迎楼盘——综合金奖”。公司的品牌形象进一步获得社会的认同。

### 3、展望未来，快速增长

公司将继续坚持“三个为主，两个结合”的经营发展方针，在全国主要经济区域战略布局的基础上，珠江三角洲以广州为区域核心辐射佛山；环渤海经济圈以北京为区域核心辐射天津、山东；长江三角洲以上海为区域核心辐射南京、杭州；西南经济圈以重庆为区域核心辐射成都等等，注重获取优质项目，改善项目储备结构，通过更大规模项目的快速开发，加快资金周转速度和提升规模效应，提高人力资源效率和资金利用效率，强化市场控制力和品牌影响力。公司管理层有充分的理由相信保利地产会继续保持快速发展的态势。

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

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

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 27.98 万平方米，平均毛利率约为 39.43%

### 2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

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

## (三) 公司投资情况

1、报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

## 2、其它重大非募集资金投资项目进展情况

项目名称	项目金额（万元）	项目进度
广州保利国际广场	148,100	在建
包头青山区昌福项目	216,000	拟建
沈阳保利花园	172,200	在建
北京冷泉项目	600,000	拟建
北京政泉项目	430,000	在建
武汉保利花园	82,000	在建
保利南海水城	164,000	拟建
南海 87/90 项目	188,000	拟建
重庆保利香槟花园	110,000	在建

## (1) 其它重大非募集资金投资情况说明

①广州保利国际广场，由本公司自主开发和经营。该项目 2006 年上半年投资 25736 万元，累计投资 88390 万元。

②包头青山区昌福项目，由本公司控股子公司保利（包头）房地产开发有限公司自主开发和经营。该项目 2006 上半年投资 12443 万元。

③沈阳保利花园，由本公司控股子公司保利（沈阳）房地产开发有限公司自主开发和经营。该项目 2006 上半年投资 7283 万元，累计投资 43589 万元。

④北京冷泉项目，由本公司控股子公司保利（北京）房地产开发有限公司负责开发和经营。该项目 2006 上半年投资 73270 万元。

⑤北京政泉项目，由本公司控股子公司北京政泉置业有限公司负责开发和经营。该项目 2006 上半年投资 49699 万元，累计投资 104109 万元。

⑥武汉保利花园，由本公司控股子公司保利（武汉）房地产开发有限公司负责开发和经营。该项目 2006 上半年投资 10029 万元，累计投资 63494 万元。

⑦保利南海水城，由本公司控股子公司佛山市南海桦荣实业有限公司负责开发和经营。该项目 2006 上半年投资 1548 万元，累计投资 6058 万元。

⑧南海 87/90 项目，由本公司自主开发经营。该项目 2006 上半年投资 5,500 万元，累计投资 5,500 万元。

⑨重庆香槟花园，由本公司控股子公司保利重庆投资实业有限公司负责开发和经营。该项目 2006 上半年投资 15769 万元，累计投资 45886 万元。

## (2) 其它投资情况

## 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

新增项目	地区位置	所占权益	占地面积 (平方米)	规划面积 (平方米)	保利地产权益建筑面积 (平方米)	项目进度	取得方式
广州天利广场	广州天河区龙口西路	51%	8,682	86,821	43,993	前期	挂牌
广州 PZB1501 项目	广州海珠区琶洲	51%	113,607	363,542	185,407	前期	挂牌
南海 87/90 项目	广州南海桂城	100%	214,204	591,250	591,250	前期	挂牌
包头青山区昌福项目	包头青山区	55%	755,587	1,511,174	831,146	前期	挂牌
合计			1,092,080	2,552,787	1,651,796		

注：报告期内，公司通过公开出让方式已经完成有关转让手续的新增项目 4 个，总占地面积约 109 万平方米，按照保利地产权益计算的规划面积约 165 万平方米。此外，公司正在办理有关转让手续的新增项目 1 个，占地面积 16.65 万平方米，按照保利地产权益计算的规划建筑面积 11 万平方米。

## (四) 下半年工作计划

公司将继续落实年初制定的项目开发计划，坚持保质保量保时。公司将根据各地宏观调控细则的不同要求调整产品供应结构，切实降低报建报批工作的延时对集团下半年以及下一年度开发节奏的影响，确保下半年销售计划的实现。

公司将在工程施工、质量管理、营销管理、客户服务等各方面进一步贯彻创新和规范的原则，采取有效措施，加强产品创新，规范企业管理，进一步提升公司品牌。公司将进一步拓展多元化融资渠道，并实施更广泛的合作，进一步提升人才和资金的运作效率。面对新一轮的宏观调控，公司将积极研究其对行业以及公司产品开发的影响，积极探讨未来项目拓展的策略和方法，保持公司业绩的持续、快速发展。

**六、重要事项**

## (一) 公司治理的情况

报告期内，公司董事会根据《上市公司章程指引（2006 修订）》等相关法律法规，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》、《独立董事工作制度》，设立了董事会专门委员会、选举了第一届委员及拟定了相关议事规则，以上制度修订及董事会专门委员会相关议案尚需提交公司股东大会审议。

## (二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

报告期内公司未实施利润分配方案、公积金转增股本方案。

## (三) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(四) 资产交易事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(五) 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

本公司向其他关联方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 11,600,000.00 元人民币。定价的原则是参考评估后对应净资产商定。资产的帐面价值为 13,816,870.00 元人民币。资产的评估价值为 13,859,260.00 元人民币。

2、关联债权债务往来

单位：元 币种：人民币

关联方名称	与上市公司的关系	上市公司向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
中国保利集团公司	间接控股股东	0	0	325,000,000.00	700,000,000.00
保利科技有限公司	其他	0	0	25,000,000.00	400,000,000.00
保利南方集团有限公司	控股股东	0	0	0	502,373,043.95
保利上海集团有限公司	其他	0	0	0	39,000,000.00
合计	/	0	0	350,000,000.00	1,641,373,043.95

报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0 元人民币，上市公司向控股股东及其子公司提供资金的余额 0 元人民币。

(六) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

(七) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(八) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

(九) 担保情况

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）						
担保对象	发生日期（协议签署日）	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
无						
报告期内担保发生额合计						0
报告期末担保余额合计						0
公司对控股子公司的担保情况						

报告期内对控股子公司担保发生额合计	135,430.00
报告期末对控股子公司担保余额合计	156,926.00
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额	156,926.00
担保总额占公司净资产的比例（%）	132.09
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额	0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额	156,926.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额	0
上述三项担保金额合计	156,926.00

注：公司担保均为为控股子公司银行借款提供的担保，系根据房地产业务的需要和银行的要求，在控股子公司向银行贷款时除提供抵押担保外，还需公司提供保证担保。

(十) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

(十一) 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%。

(十二) 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

(十三) 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	150,000,000	广州科学城保利房	2006 年	2009 年	保证，保利房地产（集

	州市西华支行		地产有限公司	3月23日	3月6日	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

(十四) 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。

(十五) 公司、董事会、董事受处罚及整改情况

报告期内公司、公司董事会及董事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。

(十六) 其它重大事项

本报告期内公司无其它重大事项。

## 七、财务会计报告(未经审计)

(一) 财务报表(附后)

(二) 会计报表附注(附后)

# 保利房地产(集团)股份有限公司

## 资产负债表

2006年6月30日

单位：人民币元

资产	注释	合并数		公司数	
		2006年6月30日	2005年12月31日	2006年6月30日	2005年12月31日
<b>流动资产：</b>					
货币资金	1	872,564,391.19	714,352,178.88	198,623,020.51	116,857,356.89
短期投资		-	-	-	-
应收票据		-	-	-	-
应收股利		-	-	39,600,000.00	-
应收利息		-	-	-	-
应收帐款	2	129,181,982.55	156,453,716.29	83,073,795.72	134,227,594.37
其他应收款	3	732,237,304.34	413,160,699.98	1,587,709,002.59	1,335,623,490.78
预付帐款	4	1,790,158,880.82	487,663,178.40	237,212,440.95	65,957,760.20
应收补贴款		-	-	-	-
存货	5	7,368,008,519.50	6,142,515,486.87	1,439,323,583.39	1,353,977,147.86
待摊费用	6	1,240,052.87	577,159.74	-	-
一年内到期的长期债权投资		-	-	-	-
其他流动资产		-	-	-	-
<b>流动资产合计</b>		<b>10,893,391,131.27</b>	<b>7,914,722,420.16</b>	<b>3,585,541,843.16</b>	<b>3,006,643,350.10</b>
<b>长期投资：</b>					
长期股权投资	7	123,289,022.69	62,719,021.97	769,913,085.54	598,748,052.59
长期债权投资		-	-	-	-
<b>长期投资合计</b>		<b>123,289,022.69</b>	<b>62,719,021.97</b>	<b>769,913,085.54</b>	<b>598,748,052.59</b>
其中：合并价差		14,140,289.61	15,570,288.89	-	-
其中：股权投资差额		14,140,289.61	15,570,288.89	-	-
<b>固定资产：</b>					
固定资产原价	8	48,763,546.95	35,456,325.16	8,830,099.24	7,247,599.24
减：累计折旧		13,959,222.57	11,573,170.74	2,584,518.30	2,224,406.68
固定资产净值		34,804,324.38	23,883,154.42	6,245,580.94	5,023,192.56
减：固定资产减值准备		-	-	-	-
固定资产净额		34,804,324.38	23,883,154.42	6,245,580.94	5,023,192.56
工程物资		-	-	-	-
在建工程		-	-	-	-
固定资产清理		-	-	-	-
<b>固定资产合计</b>		<b>34,804,324.38</b>	<b>23,883,154.42</b>	<b>6,245,580.94</b>	<b>5,023,192.56</b>
<b>无形及其他资产：</b>					
无形资产		111,616.51	55,689.61	-	-
长期待摊费用	9	12,205,858.74	14,091,778.44	11,405,064.52	13,849,006.90
其他长期资产		-	-	-	-
<b>无形及递延资产合计</b>		<b>12,317,475.25</b>	<b>14,147,468.05</b>	<b>11,405,064.52</b>	<b>13,849,006.90</b>
<b>递延税项：</b>					
递延税款借项		-	-	-	-
<b>资产总计</b>		<b>11,063,801,953.59</b>	<b>8,015,472,064.60</b>	<b>4,373,105,574.16</b>	<b>3,624,263,602.15</b>

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)**

2006年6月30日

单位: 人民币元

负债及股东权益	注释	合并数		公司数	
		2006年6月30日	2005年12月31日	2006年6月30日	2005年12月31日
<b>流动负债:</b>					
短期借款	10	305,000,000.00	354,000,000.00	-	81,000,000.00
应付票据	11	82,683,142.00	-	-	-
应付帐款	12	68,213,531.32	36,339,769.03	3,546,505.13	5,316,893.13
预收帐款	13	2,288,045,096.39	2,001,613,063.98	535,735,845.55	778,111,499.42
应付工资		1,923,892.33	3,147,695.23	680,644.99	2,677,394.00
应付福利费		11,821,367.75	8,581,501.09	3,831,345.89	3,126,641.81
应付股利	14	4,400,000.00	13,537,500.00	-	13,537,500.00
应交税金	15	52,606,605.20	120,848,605.60	101,497,403.98	123,549,976.27
其他应交款	16	1,840,764.26	104,831.28	-579,138.72	-642,735.28
其他应付款	17	2,777,931,210.02	2,180,047,016.34	770,685,946.16	289,693,375.07
预提费用	18	108,897,201.31	182,512,848.57	66,180,697.80	145,621,642.73
预计负债		-	-	-	-
递延收益	21	-	171,001.62	-	171,001.62
一年内到期的长期负债	19	990,600,000.00	698,000,000.00	826,300,000.00	490,000,000.00
其他流动负债		-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>6,693,962,810.58</b>	<b>5,598,903,832.74</b>	<b>2,307,879,250.78</b>	<b>1,932,163,188.77</b>
<b>长期负债:</b>					
长期借款	20	2,868,880,000.00	1,210,960,000.00	874,920,000.00	733,000,000.00
应付债券		-	-	-	-
长期应付款		-	-	-	-
专项应付款		-	-	-	-
其他长期负债		-	-	-	-
<b>长期负债合计</b>		<b>2,868,880,000.00</b>	<b>1,210,960,000.00</b>	<b>874,920,000.00</b>	<b>733,000,000.00</b>
<b>递延税项:</b>					
递延税款贷项	22	2,330,881.02	2,542,779.29	2,330,881.02	2,542,779.29
<b>负债合计</b>		<b>9,565,173,691.60</b>	<b>6,812,406,612.03</b>	<b>3,185,130,131.80</b>	<b>2,667,705,968.06</b>
<b>少数股东权益:</b>					
少数股东权益		326,206,249.53	252,763,351.10	-	-
<b>股东权益:</b>					
股本	23	400,000,000.00	400,000,000.00	400,000,000.00	400,000,000.00
资本公积	24	18,813,487.26	19,484,819.59	28,382,185.76	20,296,525.21
盈余公积	25	109,931,138.35	109,931,138.35	109,931,138.35	109,931,138.35
未分配利润	26	643,677,386.85	420,886,143.53	649,662,118.25	426,329,970.53
已宣告未发放的现金股利		-	-	-	-
外币折算差额		-	-	-	-
累积未弥补子公司亏损		-	-	-	-
<b>股东权益合计</b>		<b>1,172,422,012.46</b>	<b>950,302,101.47</b>	<b>1,187,975,442.36</b>	<b>956,557,634.09</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>11,063,801,953.59</b>	<b>8,015,472,064.60</b>	<b>4,373,105,574.16</b>	<b>3,624,263,602.15</b>

公司法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

(所附注释是合并会计报表的组成部分)

**保利房地产(集团)股份有限公司**  
**利润及利润分配表**  
**2006年1-6月**

单位：人民币元

项目	注释	合并数		公司数	
		2006年1-6月	2005年1-6月	2006年1-6月	2005年1-6月
一、主营业务收入	27	1,425,648,349.94	890,076,932.38	603,459,675.06	579,051,859.07
减：主营业务成本	27	880,689,476.91	530,974,428.43	307,097,793.21	309,828,782.81
主营业务税金及附加	28	93,440,199.00	50,278,258.80	36,567,763.53	31,996,610.30
二、主营业务利润		451,518,674.03	308,824,245.15	259,794,118.32	237,226,465.96
加：其他业务利润	29	2,716,716.90	2,505,967.25	824,844.91	2,500,742.25
减：营业费用		64,626,629.37	48,023,799.08	22,287,622.56	30,009,181.11
管理费用		59,399,474.73	40,871,986.89	12,045,270.33	22,288,080.58
财务费用	30	886,519.23	1,620,133.48	502,202.36	758,535.49
三、营业利润		329,322,767.60	220,814,292.95	225,783,867.98	186,671,411.03
加：投资收益	31	(1,576,282.38)	(138,429.16)	60,920,922.40	5,452,953.82
补贴收入		-	-	-	-
营业外收入	32	176,888.85	619,041.54	121,376.68	3,063,126.25
减：营业外支出	32	1,758,929.36	973,799.00	375,295.78	638,472.91
四、利润总额		326,164,444.71	220,321,106.33	286,450,871.28	194,549,018.19
减：所得税		105,445,152.05	80,170,647.94	63,118,723.56	61,646,650.29
少数股东损益		-2,071,950.66	7,265,665.99	-	-
未弥补子公司亏损		-	-	-	-
五、净利润		222,791,243.32	132,884,792.40	223,332,147.72	132,902,367.90
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		643,677,386.85	352,133,762.96	649,662,118.25	355,313,272.08
减：提取法定盈余公积		-	-	-	-
提取福利及奖励基金		-	-	-	-
七、可供股东分配的利润		643,677,386.85	352,133,762.96	649,662,118.25	355,313,272.08
减：应付优先股股利		-	-	-	-
提取任意盈余公积		-	-	-	-
应付普通股股利		-	28,840,000.00	-	28,840,000.00
转作股本的普通股股利		-	-	-	-
八、未分配利润		643,677,386.85	323,293,762.96	649,662,118.25	326,473,272.08

补充资料：

项目	合并数		公司数	
	2006年1-6月	2005年1-6月	2006年1-6月	2005年1-6月
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	-	(4,810,781.26)	-	(4,810,781.26)
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：

**保利房地产(集团)股份有限公司**  
**现金流量表**

货币单位：人民币元

项 目	注释	合并数	公司数
		2006年1-6月	2006年1-6月
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,768,734,015.87	463,215,413.13
收到税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金	33	517,487,833.09	2,873,945,687.47
<b>现金流入小计</b>		<b>2,286,221,848.96</b>	<b>3,337,161,100.60</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		3,365,840,638.65	674,265,533.39
支付给职工以及为职工支付的现金		47,107,605.31	14,921,573.01
支付的各项税费		337,897,063.95	126,475,193.03
支付的其他与经营活动有关的现金	33	299,197,428.02	2,655,391,917.60
<b>现金流出小计</b>		<b>4,050,042,735.93</b>	<b>3,471,054,217.03</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>(1,763,820,886.97)</b>	<b>(133,893,116.43)</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
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	550.00
收到的其它与投资活动有关的现金		24,348.75	
<b>现金流入小计</b>		<b>46,448.75</b>	<b>22,100.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		11,477,228.99	369,400.00
投资所支付的现金		66,098,000.00	123,500,000.00
其中：购买子公司所支付的现金			123,500,000.00
支付的其它与投资活动有关的现金			
<b>现金流出小计</b>		<b>77,575,228.99</b>	<b>123,869,400.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(77,528,780.24)</b>	<b>(123,847,300.00)</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资所收到的现金		95,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东权益投资收到的现金		95,000,000.00	
借款所收到的现金		2,520,183,142.00	626,500,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		1,399,508.82	
<b>现金流入小计</b>		<b>2,616,582,650.82</b>	<b>626,500,000.00</b>
偿还债务所支付的现金		535,980,000.00	229,280,000.00
分配股利利润或偿还利息所支付的现金		80,669,028.75	57,713,919.95
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		371,742.55	
<b>现金流出小计</b>		<b>617,020,771.30</b>	<b>286,993,919.95</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,999,561,879.52</b>	<b>339,506,080.05</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响额</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		<b>158,212,212.31</b>	<b>81,765,663.62</b>

项 目	合并数	公司数
	2006年1-6月	2006年1-6月
<b>一、不涉及现金收支的投资和筹资活动</b>		
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		
<b>二、将净利润调节为经营活动的现金流量</b>		
净利润	222,791,243.32	223,332,147.72
加：少数股东损益	(2,071,950.66)	
计提的资产减值准备	(2,439,693.64)	(5,911,089.61)
固定资产折旧	2,402,623.87	373,455.62
无形资产摊销	34,073.10	
长期待摊费用摊销	2,554,681.92	2,443,942.38
待摊费用减少	(662,893.13)	
预提费用增加	(73,615,647.26)	(79,440,944.93)
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	1,718.97	6.00
固定资产报废损失		
财务费用	1,955,024.27	
投资损失	(1,576,282.38)	60,920,922.40
递延税款贷项	(211,898.27)	(211,898.27)
存货的减少	(1,225,493,032.63)	(85,346,435.53)
经营性应收项目的减少	(1,394,416,707.44)	(978,108,947.15)
经营性应付项目的增加	706,927,852.99	728,055,724.94
其他		
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>(1,763,820,886.97)</b>	<b>(133,893,116.43)</b>
<b>三、现金及现金等价物净增加情况</b>		
现金的期末余额	872,564,391.19	198,623,020.51
减：现金的期初余额	714,352,178.88	116,857,356.89
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>158,212,212.31</b>	<b>81,765,663.62</b>

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附注释是合并会计报表的组成部分)

# 保利房地产（集团）股份有限公司

## 会计报表附注

2006 年 1-6 月

除特别说明，以人民币元表述

### 附注 1. 公司简介

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”）于 1992 年 9 月 14 日在广州市注册成立的全民所有制企业，注册资本为 1000 万元；1997 年 9 月，保利南方集团有限公司对广州保利房地产开发公司进行增资，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 6000 万元。

2002 年 8 月 20 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，由保利南方集团有限公司作为主发起人，以属下广州保利房地产开发公司经评估的全部经营性资产作为出资，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”）和张克强等 16 位自然人共同发起设立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，保利南方集团有限公司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 元出资，其他股东以货币资金出资，各发起人拟投入股份公司的净资产为人民币 30000 万元，按 66.67%的比例折为股本，计折成股本 20,000.00 万元。

本公司于 2002 年 8 月 31 日设立，已领取了广州市工商行政管理局颁发的 4401011109042 号企业法人营业执照，设立时注册资本为人民币 2 亿元，其中：保利南方集团有限公司出资 15,011.48 万元（占总股本 75.06%），广东华美教育投资集团有限公司出资 3,038.52 万元（占总股本 15.19%），自然人出资 1,950 万元（占总股本 9.75%）。

根据本公司 2005 年 12 月 13 日 2005 年第二次临时股东大会决议，以截止 2005 年 6 月 30 日公司总股本 20,000.00 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 20,000.00 万股增加至

40,000.00 万股。

2006 年 3 月，公司名称由保利房地产股份有限公司变更为现名。

本公司属房地产开发行业，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
广州富利建筑安装工程 有限公司	广州市	罗卫民	10000万元	土木工程建 筑	5000万元	50%	8.335%	是
广州科学城保利房地 产有限公司	广州市	李彬海	5000万元	房地产开发	3000万元	60%	---	是
广州市佳利装饰工程 有限公司	广州市	黄石腾	2400万元	装饰、设计	1200万元	50%	25.42%	是
保利广州房地产开发 有限公司	广州市	李彬海	2000万元	房地产开发	1020万元	51%	---	是
广州华储房地产开发 有限公司	广州市	宋广菊	800万元	房地产开发	700万元	87.5%	12.5%	是
广州市保利国贸投资 有限公司*1	广州市	李彬海	10000万元	房地产开发	5100万元	51%	---	是
广州保利数码科技有 限公司	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
保利广州物业管理有 限公司	广州市	付俊	500万元	物业管理	450万元	90%	10%	是
广州保利地产会所管 理有限公司	广州市	宋广菊	300万元	会所管理	240万元	80%	20%	是
广州思睿达地产代理 有限公司	广州市	宋广菊	100万元	房产销售代理	60万元	60%	---	是
广州德利建设监理有 限公司	广州市	张万顺	100万元	建设监理	60万元	60%	---	是
广州富利建筑设计有 限公司	广州市	宋广菊	100万元	建筑设计	60万元	60%	40%	是
佛山市南海桦荣实业 有限公司	佛山市	李彬海	2000万元	房地产开发	1800万元	90%	10%	是
湖南保利房地产开发 有限公司	长沙市	安强	5000万元	房地产开发	4000万元	80%	---	是
岳阳保利汇泽置业有 限公司	岳阳市	安强	2000万元	房地产开发	---	---	60%	是
长沙永峰生态动物园 建设开发有限公司	长沙市	安强	2000万元	房地产开发	---	---	70%	是
长沙市保利物业管理 有限公司	长沙市	练红	50万元	物业管理	---	---	80%	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
保利（武汉）房地产开发有限公司*2	武汉市	杨小虎	5000万元	房地产开发	5728万元	98%	2%	是
保利（武汉）物业管理有限公司	武汉市	杨小虎	100万元	物业管理	---	---	70%	是
保利（北京）房地产开发有限公司	北京市	刘平	5000万元	房地产开发	5120万元	95%	5%	是
北京政泉置业有限公司*3	北京市	刘平	5000万元	房地产开发	---	---	80%	是
保利物业管理(北京)有限公司	北京市	官集保	300万元	物业管理	---	---	100%	是
北京浩泉咨询有限公司*4	北京市	陈志瑶	USD15万元	商务咨询服务	---	---	70%	否
北京金成华房地产开发有限公司	北京市	刘平	3000万元	房地产开发	2250万元	75%	10%	是
保利（包头）房地产开发有限公司*5	包头市	刘平	8000万元	房地产开发	4400万元	55%	---	是
上海保利房地产开发有限公司	上海市	李彬海	10000万元	房地产开发	6087万元	61%	---	是
上海保利圣湖置业发展有限公司	上海市	李彬海	5000万元	房地产开发	---	---	90%	是
上海君兰置业有限公司	上海市	陈凯	1000万元	房地产开发	400万元	40%	60%	是
上海建乔房地产有限公司	上海市	陈凯	2000万元	房地产开发	1800万元	90%	---	是
保利（沈阳）房地产开发有限公司	沈阳市	倪新财	10000万元	房地产开发	6000万元	60%	---	是
沈阳保利溪岸房地产开发有限公司	沈阳市	倪新财	5000万元	房地产开发	---	---	51%	是
保利物业管理沈阳有限公司	沈阳市	黄兵	50万元	物业管理	---	---	100%	是
沈阳保利盛华房地产开发有限公司*6	沈阳市	黄兵	1000万元	房地产开发	500万元	50%	---	是
沈阳盛兴图书城投资开发有限公司	沈阳市	黄兵	800万元	房地产开发	---	---	90%	是
保利(重庆)投资实业有限公司	重庆市	宋广菊	5000万元	房地产开发	4750万元	95%	5%	是
重庆保利高尔夫球会有限公司	重庆市	王旭	6000万元	高尔夫球场经营	5826万元	90%	10%	是
保利重庆物业管理有限公司	重庆市	付俊	300万元	物业管理	---	---	100%	是

\*1、广州市保利国贸投资有限公司系本公司与广东中益投资有限公司、广州市康隆投资有限责任公司于2006年4月共同投资设立的有限责任公司，本公司持股51%。本公司于本年将该公司新纳入会计报表的合并范围。

\*2、2006年1月，本公司与广州富利建筑安装工程有限公司签订股权转让协议，后者将其持有的保利（武汉）房地产开发有限公司（简称“保利武汉”）18%股权转让给本公司。2006年6月，本公司及控股子公司保利广州物业管理有限公司与湖北保利投资有限公司签订股权转让

协议，湖北保利投资有限公司将其持有的保利武汉 10%股权分别转让给本公司 8%，给保利广州物业管理有限公司 2%。上述股权转让手续已办妥，本公司对保利武汉的直接持股比例由年初的 72%增加至 98%。

\*3、根据北京金浩投资有限公司、北京浩云生物医药科技有限公司（以下共称“甲方”）与本公司控股子公司保利（北京）房地产开发有限公司（以下简称“乙方”）于 2005 年 10 月签订的《合作协议书》及《合作补充协议书》（以下简称“协议书”），甲方将北京政泉置业有限公司（以下简称“丙方”）80%股权按注册资本原价 4000 万元转让给乙方，对应要求乙方对政泉项目提供 8 亿元人民币的投资，其中 5 亿元（含 4000 万元股权转让款）专款封闭用于政泉项目的开发建设，3 亿元按甲方要求提供给北京摩根投资有限公司使用。在约定期限内，甲方在乙方完成约定投资并收回投资及回报时有权回购其转让的股权。在甲方回购股权前，乙方负责政泉项目的操作及开发经营。根据协议书，投资回报按年固定投资回报率 27%分配收益，以每笔资金实际入帐时间为准，每笔投资期限不超过 2 年，资金使用年限不足一年的按一年计算，超过一年但未达一年半的按一年半计算，超过一年半但未达两年的按两年计算。甲方回购乙方所持丙方股权的时间，自乙方最后一笔投资到帐之日起不超过 2 年。甲方将其持有的丙方 20%股权，对丙方隐瞒的债务及未如期足额支付乙方投资和回报提供担保。目前丙方的 5 名董事会成员中，包括董事长在内的 4 名董事由乙方委派，乙方已向丙方委派总经理、财务总监等高管人员。

\*4、北京政泉置业有限公司持有北京浩泉咨询有限公司（以下简称“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的合并范围。

\*5、保利（包头）房地产开发有限公司系本公司与包头锐利房地产开发有限公司及自然人于 2006 年 4 月共同投资设立的有限责任公司，本公司持股 55%。本公司于本年将该公司新纳入会计报表的合并范围。

\*6、本公司持有沈阳保利盛华房地产开发有限公司 50%的股权，该公司的五名董事其中三名由本公司委派，本公司对沈阳保利盛华拥有实际控制权，因此该公司自成立至今本公司均将其纳入合并范围。

## 2. 纳入合并范围内的其他主体：

<u>主体名称</u>	<u>注册资本</u>	<u>经营范围</u>	<u>投资额</u>	<u>直接占有权益比例</u>	<u>间接占有权益比例</u>	<u>注释</u>
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 6500

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 6500 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,因而纳入本公司会计报表合并范围。

\*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,因而纳入本公司会计报表合并范围。

### 3. 联营公司:

<u>公司名称</u>	<u>注册资本</u>	<u>经营范围</u>	<u>投资额</u>	<u>直接持股比例</u>	<u>间接持股比例</u>	<u>备注</u>
北京新保利大厦房地产开发有限公司	10952万元	房地产开发	1153万元	---	10.53%	*

\* 该公司 10.53%的股权由本公司控股子公司保利(北京)房地产开发有限公司持有。

## 附注 3. 主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

(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。

本公司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：账龄一年以内提取 5%；账龄一年以上二年以内提取 20%；账龄二年以上三年以内提取 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。

本公司确认坏账的标准是：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、原材料、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) 委托贷款

委托贷款按照实际委托贷款的金额计价，利息按委托贷款协议的规定按期确认，如果按期计提的利息到付息期不能收回的，停止计提利息，并冲回原已计提的利息。

期（年）末，对委托贷款逐项进行检查，如果由于受托贷款单位经营或其他因素导致其可收回金额低于委托贷款本金，则按其可收回金额低于委托贷款本金的差额单项计提减值准备。

#### (11) 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会计报表。

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。

本公司在报告期内不存在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故未计提减值准备。

#### （12）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：

<u>资产类别</u>	<u>使用年限</u>	<u>年折旧率</u>
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。

#### （13）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。

（14）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。

- a. 专有技术按受益期限平均摊销；
- b. 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。

#### （15）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。

#### （16）维修基金、质量保证金、公共配套设施费用的核算方法

维修基金的核算方法：本公司 2003 年 8 月 31 日前执行国家建设部《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》及《广州市物业维修基金暂行办法》，按住宅区建设总投资的 2% 计提物业维修基金，列入“开发成本”，用于住宅区共用部位、共用设施设备的中修、大修、翻修和更新改造。2003 年 9 月 1 日起，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，核发商品房预售许可证在 1998 年 10 月 1 日后，房屋买卖合同在 2003 年 8 月 31 日前签订，且本公司与购房者未在预售合同中约定由购房者交纳的，由本公司按住宅建筑面积每平方米 40 元、非住宅建筑面积每平方米 50 元的标准交纳首期专项维修基金。不足物业总投资 2% 部分，则由本公司按业主大会决

定方案交纳；核发商品房预售许可证在 1998 年 9 月 30 日前或者购房者与本公司签订购房合同在 2003 年 9 月 1 日后的，由购房者按规定交纳。外地子公司及分公司按当地规定执行。

质量保证金的核算方法：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。

公共配套设施费用的核算方法：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”，按成本核算对象和本项目进行分摊和明细核算。

#### （17）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。

#### （18）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。

#### （19）收入确认原则

a. 房地产销售收入的确认原则：本公司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。

b. 物业出租收入的确认原则：按本公司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。

c. 物业管理收入的确认原则：本公司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；

#### d. 其他商品和劳务收入的确认

a) 销售商品收入：本公司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：本公司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。

#### （20）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；该义务的执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。

#### (21) 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。

#### (22) 合并会计报表的编制基础

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)。

## 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 7%，教育费附加为流转税额的 5%或 3%（其中：保利（沈阳）房地产开发有限公司为外商投资企业不缴纳附加税费，其他各外地子公司按当地政策执行）。

上海保利房地产开发有限公司在报告期内企业所得税率为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：广州保利地产会所管理有限公司和广州德利建设监理有限公司的应税所得率为10%，广州富力建筑设计有限公司的应税所得率12%，广州思睿达地产代理有限公司的应税所得率为20%，北京金成华房地产开发有限公司的应税所得率为10%。保利（沈阳）房地产开发有限公司为外商投资企业，所得税税率为30%。

除上述公司外，本公司及控股子公司本年企业所得税率为：33%。

## 附注 5. 主要会计报表项目注释（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	原币金额	折算汇率	2006. 6. 30	2005. 12. 31
现金	人民币	2,241,241.85	1	2,241,241.85	1,283,565.92
小计				2,241,241.85	1,283,565.92
银行存款	人民币	865,340,556.09	1	865,340,556.09	704,038,457.89
小计				865,340,556.09	704,038,457.89
其他货币资金*	人民币	4,982,593.25	1	4,982,593.25	9,030,155.07
小计				4,982,593.25	9,030,155.07
合计				872,564,391.19	714,352,178.88

\*其他货币资金包括贷款抵押物置换保证金 4,800,000.00 元，其余主要为信用卡保证金等。

\*\*货币资金较年初增加了 158,212,212.31 元，增长了 22.15%，主要系公司规模扩大，本年销售楼盘回款增加所致。

### 注释 2. 应收账款

账龄	2006. 6. 30			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
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一年以内	121,419,571.17	86.09	6,070,978.56	128,194,384.80	73.44	6,409,719.24
一年以上至两年以内	15,918,180.04	11.29	3,183,636.01	40,770,676.31	23.35	8,154,135.26
二年以上至三年以内	---	---	---	---	---	---
三年以上	3,697,691.83	2.62	2,598,845.92	5,605,019.37	3.21	3,552,509.69
合计	141,035,443.04	100.00	11,853,460.49	174,570,080.48	100.00	18,116,364.19

本公司无持股 5%以上股东欠款。

应收账款中前五名的金额合计为 54,888,398.94 元，占应收账款总额的比例为 38.92%。

本公司三年以上应收账款账龄较长，分析其可收回性后，除估计可收回的按 50%计提坏账准备外，其余根据可收回性计提特殊坏账准备。其中，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。

期末应收账款较期初减少了 19.21%，主要系本期收回应收账款。

应收账款公司数明细列示如下：

账 龄	2006. 6. 30			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
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一年以内	73,861,295.43	80.00	3,693,064.77	107,955,384.99	71.70	5,397,769.25
一年以上至二年以内	14,758,398.94	15.99	2,951,679.79	37,044,264.59	24.60	7,408,852.92
二年以上至三年以内	---	---	---	---	---	---
三年以上	3,697,691.83	4.01	2,598,845.92	5,569,133.92	3.70	3,534,566.96
合 计	92,317,386.20	100.00	9,243,590.48	150,568,783.50	100.00	16,341,189.13

本公司无持股 5%以上股东欠款。

应收账款中前五名的金额合计为 54,888,398.94 元，占应收账款总额的比例为 59.46%。

本公司三年以上应收账款账龄较长，分析其可收回性后，除估计可收回的按 50%计提坏账准备外，其余按可收回性计提特殊坏帐准备。其中，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。

期末应收账款较期初减少了 38.69%，主要系本期收回应收账款。

### 注释 3. 其他应收款

账 龄	2006. 6. 30			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
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一年以内	726,671,786.58	97.53	8,774,993.08	399,688,861.60	94.67	3,451,594.36
一年以上至二年以内	16,224,311.89	2.18	3,244,862.38	16,847,762.15	3.99	3,369,552.44
二年以上至三年以内	1,333,931.97	0.18	400,179.59	3,105,593.00	0.74	931,677.90
三年以上	854,615.30	0.11	427,307.65	2,542,615.87	0.60	1,271,307.94
合 计	745,084,647.04	100.00	12,847,342.70	422,184,832.62	100.00	9,024,132.64

其他应收款中北京政泉置业有限公司的应收款项按约定由其原股东负责，不计提坏帐准备。

占其他应收款总额 10%以上（含 10%）项目如下：

单位名称	金 额	备注
北京摩根投资有限公司	518,564,000.25	政泉公司往来款
合 计	518,564,000.25	

本公司无持股 5%以上股东欠款。

其他应收款中前五名的金额合计为 578,120,476.01 元，占其他应收款总额的 77.59%。

本公司三年以上应收款项账龄较长，分析其可收回性，按 50%计提坏账准备。

本科目期末余额较期初增加 322,899,814.42 元，增加了 76.48%，主要系按投资约定提供北京摩根投资有限公司资金所致。

其他应收款公司数明细列示如下：

账 龄	2006. 6. 30			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
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一年以内	1,589,732,358.35	99.87	3,359,130.01	934,474,302.66	69.82	422,616.55
一年以上至二年以内	958,352.00	0.06	191,670.40	399,659,429.80	29.86	628,613.49
二年以上至三年以内	202,800.00	0.02	60,840.00	1,799,406.47	0.13	529,726.04
三年以上	854,265.30	0.05	427,132.65	2,542,615.87	0.19	1,271,307.94
合 计	1,591,747,775.65	100.00	4,038,773.06	1,338,475,754.80	100.00	2,852,264.02

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。

其他应收款中前五名的金额合计为 1,110,958,105.00 元，占其他应收款总额的 69.79%。

本科目期末余额较期初增加 253,272,020.85 元，增加了 18.92%，主要原因系应收控股子公司往来款增加。

## 注释 4. 预付账款

账 龄	2006. 6. 30		2005. 12. 31	
	金 额	占总额比例	金 额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内	1,349,788,577.43	75.40	405,954,153.11	83.24
一年以上至二年以内	358,745,458.10	20.04	72,709,025.29	14.91
二年以上至三年以内	72,624,845.29	4.06	9,000,000.00	1.85
三年以上	9,000,000.00	0.50	---	---
合 计	1,790,158,880.82	100.00	487,663,178.40	100.00

预付账款主要包括预付地价款、工程款等，本科目期末余额较期初余额增加了 1,302,495,702.42 元，增加了 267.09%，主要系预付项目款增加所致。

无持股 5%以上股东欠款。

一年以上账龄的预付账款，主要是预付的项目土地定金、补偿费等土地相关款项。

## 注释 5. 存货及存货跌价准备

类别	2006. 6. 30		2005. 12. 31	
	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值
原材料	54,680,557.49	54,680,557.49	27,788,763.27	27,788,763.27
低值易耗品	81,708.75	81,708.75	63,393.75	63,393.75
出租开发产品	44,237,211.85	44,237,211.85	42,408,886.43	42,408,886.43
开发成本	7,106,364,849.08	7,106,364,849.08	5,870,474,601.05	5,870,474,601.05
开发产品	162,644,192.33	162,644,192.33	201,779,842.37	201,779,842.37
合计	7,368,008,519.50	7,368,008,519.50	6,142,515,486.87	6,142,515,486.87

本科目期末余额较期初余额增加 1,225,493,032.63 元，增长了 19.95%，主要系增加投资项目以及投资各项目跟进开发，详见本注释(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，故未计提存货跌价准备。存货可变现净值是指在正常生产经营过程中，以预计售价减去预计至完工应增加的成本和销售所应计的税金、费用后的净值。

### (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. 6. 30
长沙今利园	2002. 12	5,519,721.03	---	231,608.00	5,288,113.03
长沙保利苑	2002. 10	239,095.71	---	---	239,095.71
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	---	---	25,648,991.69
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	154,792,079.70	152,914,218.19	3,550,399.90
广州保利北京大厦	2001. 09	4,986,215.55	---	---	4,986,215.55
广州保利白云山庄	2002. 12	8,475,214.01	68,170.00	1,509,022.24	7,034,361.77
广州保利百合花园	2005. 04	22,944,633.30	---	625,869.04	22,318,764.26
广州保利香槟花园	2005. 11	30,972,965.46	---	12,309,288.10	18,663,677.36
广州保利海棠花园	2006. 06	---	153,921,928.89	150,955,124.41	2,966,804.48
武汉保利花园	2006. 12	2,120,911.62	162,568,734.80	162,568,734.80	2,120,911.62
湖南文化大厦	2004. 10	81,802,581.86	---	28,786,866.02	53,015,715.84
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	---	---	3,731,109.15
合计		201,779,842.37	471,350,913.39	510,486,563.43	162,644,192.33

(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. 6. 30
1. 广州保利花园二期	2003. 09	2006. 12	98,000.00	248,935,216.25	3,563,403.34	154,792,079.70	97,706,539.89
2. 广州保利国际广场	2004. 02	2007. 06	148,100.00	630,547,487.59	258,836,038.21	---	889,383,525.80
3. 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	---
4. 沈阳保利花园	2004. 03	2008. 12	172,200.00	200,151,896.74	60,476,003.04	---	260,627,899.78
5. 广州林语山庄	2004. 08	2008. 12	91,400.00	434,782,461.95	126,306,108.09	---	561,088,570.04
6. 广州珠江新城 G1-1 项目	2006. 03	2008. 12	91,500.00	82,112,864.05	48,269,251.15	---	130,382,115.20
7. 广州珠江新城 F2-2 项目*	2006. 12	2009. 06	60,000.00	56,806,088.65	23,213,112.00	---	80,019,200.65
8. 广州百合花园二期	2005. 10	2007. 05	9,200.00	26,455,770.61	14,045,891.38	---	40,501,661.99
9. 广州珠江新城 I6 项目	2006. 03	2010. 01	60,000.00	58,885,709.61	16,315,713.49	---	75,201,423.10
10. 广州林海山庄	2006. 04	2008. 12	62,500.00	88,333,280.98	66,717,593.48	---	155,050,874.46
11. 广州紫薇花园	2006. 03	2008. 12	42,600.00	6,495,974.19	6,899,281.43	---	13,395,255.62
12. 广州保利帝合湾	2006. 01	2009. 06	38,100.00	82,779,008.61	5,216,978.87	---	87,995,987.48
13. 广州保利·麓苑大厦(原广州华储项目)	2005. 11	2007. 12	16,000.00	47,334,899.00	29,788,817.35	---	77,123,716.35
14. 广州琶洲 1501*	2007. 01	2010. 06	274000.00	---	232,719,450.00	---	232,719,450.00
15. 保利南海水城	2006. 05	2009. 06	164,000.00	45,147,678.81	15,590,664.60	---	60,738,343.41
16. 岳阳文庙项目	2006. 05	2008. 12	20,900.00	97,532,725.30	5,250,244.85	---	102,782,970.15
17. 长沙湘府文苑项目*	2006. 11	2008. 06	14,800.00	29,576,693.50	4,016,640.26	---	33,593,333.76
18. 长沙世纪荣城	2006. 06	2010. 09	156,700.00	2,055,179.50	114,703,103.86	---	116,758,283.36
19. 武汉保利花园	2003. 04	2007. 12	82,000.00	254,906,550.64	---	162,568,734.80	92,337,815.84
20. 武汉湖滨花园*	2006. 11	2009. 12	105,000.00	182,295,817.05	3,459,603.44	---	185,755,420.49

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	2006.6.30
21. 重庆保利花园	2005.06	2008.12	204,800.00	367,918,513.30	62,730,445.65	110,224,821.00	320,424,137.95
22. 重庆保利香槟花园	2005.12	2008.12	110,000.00	228,833,758.77	72,889,847.25	---	301,723,606.02
23. 上海保利香槟苑	2005.10	2008.12	104,000.00	324,023,924.09	23,288,814.89	---	347,312,738.98
24. 上海圣湖项目*	---	---	---	943,160.00	100,000.00	---	1,043,160.00
25. 上海保利十二橡树庄园	2005.05	2008.06	53,600.00	250,069,538.88	54,706,758.23	---	304,776,297.11
26. 沈阳保利百合花园*	2006.08	2009.06	65,000.00	96,008,949.20	234,515.93	---	96,243,465.13
27. 沈阳海棠花园	2005.08	2007.12	38,200.00	222,437,481.35	70,822,107.45	32,207,327.70	261,052,261.10
28. 北京保利福园	2006.03	2008.06	41,500.00	41,204,741.97	146,641,136.95	---	187,845,878.92
29. 北京垄上别墅	2004.12	2009.06	170,000.00	813,911,727.13	15,819,557.80	---	829,731,284.93
30. 北京政泉花园	2006.05	2009.12	430,000.00	811,216,435.01	229,453,593.62	---	1,040,670,028.63
31、包头保利花园*	2006.12	2010.06	216,000.00	---	122,299,602.94	---	122,299,602.94
32、包头海棠花园*	2006.12	2008.12	24,800.00	---	80,000.00	---	80,000.00
合 计			3,180,300.00	5,870,474,601.05	1,849,605,140.12	613,714,892.09	7,106,364,849.08

\* 属尚未开发的土地，披露的为预计开工时间。

### (3) 出租开发产品

项目名称	2005. 12. 31	本期增加	本期减少	2006. 06. 30
广州保利红棉花园部分商铺	12, 229, 451. 30	414, 740. 00	226, 471. 32	12, 417, 719. 98
广州保利山庄酒店	9, 740, 803. 28	---	178, 185. 42	9, 562, 617. 86
湖南保利文化大厦	20, 438, 631. 85	4, 966, 117. 34	3, 147, 875. 18	22, 256, 874. 01
合 计	42, 408, 886. 43	5, 380, 857. 34	3, 552, 531. 92	44, 237, 211. 85

### (4) 资本化利息

报告期内公司资本化利息金额共 101, 640, 903. 36 元, 占利息支出总额的 98. 11%。

## 注释 6. 待摊费用

类 别	2006. 6. 30	2005. 12. 31
小区标志牌制作费用	208,733.03	---
水电费	530,461.19	150,004.97
租金	240,427.84	189,349.38
其他	260,430.81	237,805.39
合 计	1,240,052.87	577,159.74

## 注释 7. 长期投资

### (1) 明细列示如下:

项 目	2006. 6. 30			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	123,289,022.69	---	123,289,022.69	62,719,021.97	---	62,719,021.97
其中: 对子公司投资	15,009,406.06	---	15,009,406.06	16,439,405.34	---	16,439,405.34
对合营企业投资	---	---	---	---	---	---
对联营企业投资	107,751,229.53	---	107,751,229.53	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	123,289,022.69	---	123,289,022.69	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	初始金额	形成原因	摊销期限	2005. 12. 31	本期增加额	本期摊销额	本期转出额	摊余价值	剩余摊销期限
保利(武汉)房地产开发有限公司*	167,833.09	受让股权形成	5年	---	167,833.09	---	---	167,833.09	60个月
上海保利房地产开发有限公司	4,769.05	受让股权形成	5年	4,769.05	---	476.91	---	4,292.14	54个月
上海建乔房地产有限公司	518,996.21	受让股权形成	5年	415,196.96	---	207,645.67	---	207,551.29	42个月
重庆保利高尔夫球会有限公司	13,291,488.25	受让股权形成	5年	13,291,488.25	---	1,196,233.91	---	12,095,254.34	54个月
广州保利数码科技有限公司	1,779,460.75	受让股权形成	5年	1,660,830.03	---	177,946.08	---	1,482,883.95	50个月
上海君兰置业发展有限公司	232,946.59	受让股权形成	5年	198,004.60	---	15,529.80	---	182,474.80	45个月
小 计				15,570,288.89	167,833.09	1,597,832.37	---	14,140,289.61	

\*本公司之子公司保利广州物业管理有限公司向湖北保利投资有限公司购买其所持有的保利(武汉)房地产开发有限公司(简称“武汉公司”)2%股权,购买成本高于收购时股权对应的净资产167,833.09元。

### 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	2005. 12. 31	本期投资 成本增减	本期权益增减额	累计权益 增减额	2006. 6. 30
北京浩泉咨询有限公司	30年	70%	869,116.45	869,116.45	---	---	---	869,116.45
小 计			869,116.45	869,116.45	---	---	---	869,116.45

本公司之子公司北京政泉置业有限公司持有北京浩泉咨询有限公司(以下简称“北京浩泉”)70%股权,由于该公司无经营活动,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,该公司未纳入本公司的合并范围。

## II. 对联营企业投资

### a. 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	本期投资 成本增减	本期权 益增减额	累计权 益增减额	2006. 6. 30
北京新保利大厦房地产开发有限公司	20年	10. 53%	14, 822, 800. 00	10, 751, 229. 53	---	---	---	10, 751, 229. 53
广州丰兴广场合作项目*			35, 000, 000. 00	35, 000, 000. 00	62, 000, 000. 00	---	---	97, 000, 000. 00
小 计			49, 822, 800. 00	45, 751, 229. 53	62, 000, 000. 00	---	---	107, 751, 229. 53

\*根据本公司下属子公司保利广州房地产开发有限公司（以下简称“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，广州丰伟作为广州丰兴广场的发展商，保利广州作为其投资商，保利广州负责投入不超过 1.5 亿元资金及项目的开发和销售，保利广州享有广州丰兴广场项目税后利润的 15%。

### 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. 6. 30
广东韶能（电力）股份有限公司	法人股	216, 000	---	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. 6. 30			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	769, 913, 085. 54	---	769, 913, 085. 54	598, 748, 052. 59	---	598, 748, 052. 59
其中：对子公司投资	769, 384, 698. 44	---	769, 384, 698. 44	598, 219, 665. 49	---	598, 219, 665. 49
对联营企业投资	---	---	---	---	---	---
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	769, 913, 085. 54	---	769, 913, 085. 54	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	占被投资公司 股权比例	初始投资成本	追加投资成本	本期权益增减额	本期分得的 现金红利额	累计权益增减额	2006. 6. 30
广州思睿达地产代理有限公司	60%	447,853.92	352,781.39	(736,766.39)	---	3,416,017.67	4,216,652.98
广州富利建筑安装工程有限公司	50%	64,040,020.69	---	(2,109,463.99)	---	(2,109,463.99)	61,930,556.70
广州市佳利装饰工程有限公司	50%	12,496,017.90	---	811,777.67	---	811,777.66	13,307,795.56
广州保利数码科技有限公司	50%	2,720,539.25	---	108,269.51	---	244,156.34	2,964,695.59
保利广州物业管理有限公司	90%	2,400,000.00	2,214,738.86	872,871.18	---	2,469,768.25	7,084,507.11
广州富利建筑设计有限公司	60%	600,000.00	---	(119,546.65)	---	19,795.28	619,795.28
佛山市南海桦荣实业有限公司	90%	18,000,000.00	---	(314,623.13)	---	(352,008.02)	17,647,991.99
广州地铁—保利大埔项目部	50%	8,000,000.00	28,500,000.00	(205,481.40)	---	(213,075.99)	36,286,924.01
湖南保利房地产开发有限公司	80%	13,000,000.00	24,017,582.83	4,056,743.59	---	11,826,520.37	48,844,103.20
保利(北京)房地产开发有发公司	95%	18,000,000.00	33,035,980.02	(6,519,275.02)	---	16,311,402.68	67,347,382.70
保利(武汉)房地产开发有限公司*1	98%	5,000,000.00	62,238,454.53	47,662,546.76	39,600,000.00	38,217,724.30	105,456,178.83
上海保利房地产开发有限公司	61%	51,000,000.00	9,865,617.21	(576,775.96)	---	(1,262,128.21)	59,603,489.00
广州保利地产会所管理有限公司	80%	2,400,000.00	---	(95,210.22)	---	28,245.08	2,428,245.08
保利(沈阳)房地产开发有限公司	60%	60,000,000.00	---	(1,982,787.78)	---	9,902,541.35	69,902,541.35
广州科学城保利房地产有限公司	60%	30,000,000.00	---	(4,813,152.48)	---	(9,553,669.88)	20,446,330.12
广州德利建设监理有限公司	60%	600,000.00	---	---	---	(1,604.62)	598,395.38

被投资单位名称	占被投资公司 股权比例	初始投资成本	追加投资成本	本期权益增减额	本期分得的 现金红利额	累计权益增减额	2006. 6. 30
保利广州房地产开发有限公司	51%	10,200,000.00	---	(439,537.79)	---	(547,439.76)	9,652,560.24
北京金成华房地产开发有限公司	75%	22,500,000.00	---	16,242,977.64	---	856,250.90	23,356,250.90
上海君兰置业发展有限公司	40%	3,844,702.27	---	(245,955.70)	---	(329,236.06)	3,515,466.21
上海建乔房地产有限公司	90%	16,665,438.32	---	(3,555,613.92)	---	(13,786,492.76)	2,878,945.56
广州华储房地产开发有限公司	87.5%	5,699,438.23	---	(123,389.87)	---	(138,615.42)	5,560,822.81
沈阳保利盛华房地产开发有限公司	50%	5,000,000.00	---	(196,017.79)	---	(902,602.21)	4,097,397.79
保利(重庆)投资实业有限公司	95%	47,500,000.00	---	19,003,377.89	---	3,240,630.84	50,740,630.84
重庆保利高尔夫球会有限公司	90%	46,301,526.23	---	(2,993,146.99)	---	(2,993,147.15)	43,308,379.08
广州市保利国贸投资有限公司*2	51%	51,000,000.00	---	(335,659.02)	---	(335,659.02)	50,664,340.98
保利(包头)房地产开发有限公司*3	55%	44,000,000.00	---	(898,955.38)	---	(898,955.38)	43,101,044.62
合 计		541,415,536.81	160,225,154.84	62,497,204.78	39,600,000.00	53,920,732.27	755,561,423.92

\*1.报告期内本公司分别向广州富利建筑安装工程有限公司、湖北保利投资有限公司购买保利(武汉)房地产开发有限公司18%、8%股权,直接持股比例由年初的72%增加至98%。详见附注2.1注释2。

\*2 属报告期内本公司新投资设立的控股子公司,详见附注2.1注释1。

\*3 属报告期内本公司新投资设立的控股子公司,详见附注2.1注释4。

b. 股权投资差额

<u>被投资单位</u>	<u>初始金额</u>	<u>形成原因</u>	<u>摊销期限</u>	<u>2005. 12. 31</u>	<u>本期增加额</u>	<u>本期摊销额</u>	<u>本期转出额</u>	<u>摊余价值</u>	<u>剩余摊 销期限</u>
上海保利房地产开发有限公司	4,769.05	受让股权形成	5年	4,769.05	---	476.91	---	4,292.14	54个月
上海建乔房地产有限公司	2,076,456.68	受让股权形成	5年	1,661,165.34	---	207,645.67	---	1,453,519.67	42个月
重庆保利高尔夫球会有限公司	11,962,339.42	受让股权形成	5年	11,962,339.42	---	1,196,233.93	---	10,766,105.49	54个月
广州保利数码科技有限公司	1,779,460.75	受让股权形成	5年	1,660,830.03	---	177,946.08	---	1,482,883.95	50个月
上海君兰置业发展有限公司	155,297.73	受让股权形成	5年	132,003.07	---	15,529.80	---	116,473.27	45个月
小 计				15,421,106.91	---	1,597,832.39	---	13,823,274.52	

II. 股票投资

a. 成本法核算的股票投资

<u>被投资单位名称</u>	<u>股份类别</u>	<u>股票数量</u>	<u>占被投资公司 注册资本比例</u>	<u>初始投资成本</u>	<u>2005. 12. 31</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2006. 6. 30</u>
广东韶能(电力)股份有限公司	法人股	216,000	---	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. 6. 30
房屋及建筑物	3, 043, 683. 00	---	---	3,043,683.00
运输设备	21, 537, 361. 82	5,065,793.80	---	26,603,155.62
办公设备	10, 526, 566. 44	7,768,197.74	20,341.00	18,274,423.18
其他设备	348, 713. 90	493, 571. 25	---	842, 285. 15
合计	35, 456, 325. 16	13, 327, 562. 79	20,341.00	48, 763, 546. 95

累计折旧	2005. 12. 31	本期增加	本期减少	2006. 06. 30
房屋及建筑物	245, 017. 84	42,806.03	---	287,823.87
运输设备	6, 965, 996. 99	1,090,891.46	---	8,056,888.45
办公设备	4, 241, 443. 83	1,183,783.10	16,572.03	5,408,654.90
其他设备	120, 712. 08	85,143.27	---	205,855.35
合计	11, 573, 170. 74	2, 402, 623. 86	16,572.03	13, 959, 222. 57
净额	23, 883, 154. 42			34, 804, 324. 38

固定资产本期增加额中无在建工程转入。

本公司认为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。

固定资产公司数明细列示如下：

固定资产原值	2005. 12. 31	本期增加	本期减少	2006. 6. 30
房屋及建筑物	1,263,683.00	---	---	1,263,683.00
运输设备	4,307,337.24	1,335,600.00	---	5,642,937.24
办公设备	1,636,539.00	260,800.00	13,900.00	1,883,439.00
其他设备	40,040.00	---	---	40,040.00
合计	7,247,599.24	1,596,400.00	13,900.00	8,830,099.24

累计折旧	2005.12.31	本期增加	本期减少	2006.6.30
房屋及建筑物	111,204.08	20,218.92	---	131,423.00
运输设备	1,201,027.72	206,787.30	---	1,407,815.02
办公设备	906,702.88	142,801.40	13,344.00	1,036,160.28
其他设备	5,472.00	3,648.00	---	9,120.00
合计	2,224,406.68	373,455.62	13,344.00	2,584,518.30
净额	5,023,192.56			6,245,580.94

固定资产减少系因本公司重庆分公司办理注销手续而将固定资产转入本公司控股子公司保利(重庆)投资实业有限公司所致。

固定资产本期增加额中无在建工程转入。

本公司认为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		2006. 6. 30		2006. 06. 30	剩余摊 销年限
		本期增加额	本期摊销额	累计摊销额	2006. 06. 30		
保利山庄酒店装修及设备支出	20,948,077.67	13,849,006.90	---	2,443,942.38	9,543,013.15	11,405,064.52	22个月
办公室装修	---	183,922.72	479,350.78	76,322.72	76,322.72	586,950.78	---
其他	---	58,848.82	189,411.44	34,416.82	34,416.82	213,843.44	---
合 计	20,948,077.67	14,091,778.44	668,762.22	2,554,681.92	9,653,752.69	12,205,858.74	

## 注释 10. 短期借款

借款种类	借款条件	2006.6.30						2005.12.31	
		币种	原币金额	汇率	折人民币	借款期限	年利率	金额	年利率
银行借款	信用借款	RMB	---	---	---	---	---	81,000,000.00	5.58%
	保证借款	RMB	113,000,000.00	1	113,000,000.00	7个月至1年	5.58%-5.859%	40,000,000.00	5.58%
	抵押借款*	RMB	192,000,000.00	1	192,000,000.00	1年	5.85%-7.02%	233,000,000.00	5.58%-6.696%
合 计					305,000,000.00			354,000,000.00	

\* 抵押物: 保利林语山庄部分土地和在建工程、北京垄上别墅会所、重庆保利花园部分在建工程。

## 注释 11. 应付票据

种 类	2005. 12. 31	2006. 6. 30	本会计年度内将到期的金额
银行承兑汇票	---	82,683,142.00	82,683,142.00

无欠持本公司 5% (含 5%) 以上股东单位款。

## 注释 12. 应付账款

本公司应付账款主要包括未付工程款、地价款等。

本公司不存在欠持有 5% 以上 (含 5%) 表决权股东的款项。

## 注释 13. 预收账款

账 龄	2006. 6. 30		2005. 12. 31	
	金 额	占总额比例	金 额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内	1,845,617,961.44	80.66	2,001,613,063.98	100.00
一年以上至二年内	442,427,134.95	19.34	---	---
二年以上至三年内	---	---	---	---
三年以上	---	---	---	---
合 计	2,288,045,096.39	100.00	2,001,613,063.98	100.00

上述预收账款中无欠持本公司 5% 以上 (含 5%) 表决权股东的款项。

预收售房款明细如下：

项目名称	2006. 6. 30	2005. 12. 31	预计竣工时间	预售比例
广州保利花园二期	262,278,032.13	479, 563, 447. 85	2006. 12	100%
广州保利百合花园二期	59,271,409.00	---		100%
广州保利国际广场	199,360,344.42	80, 364, 459. 92	2007. 06	50%
广州保利香槟花园	2,141,895.00	1, 630, 000. 00	2005. 12	100%
广州海棠花园	1,584,869.00	216, 728, 591. 65	2006. 06	100%
广州林语山庄	461,487,147.00	170, 868, 346. 00	2008. 12	80%
武汉保利花园	130,674,351.76	338, 428, 315. 43	2006. 12	98%
湖南文化信息广场	1,718,001.00	46, 671. 00	2004. 12	60%
北京保利欣苑	1,097,375.00	884, 464. 71	2005. 07	100%
沈阳保利花园一期	201,669.00	---	2004. 12	100%
沈阳保利海棠花园	240,112,132.00	151, 805, 182. 31	2006. 05	95%
北京垄上别墅	302,430,593.00	246, 389, 268. 40	2008. 12	90%
北京政泉花园	17,621,387.00	28, 260, 857. 00	2007. 12	90%
重庆保利花园	55,446,910.95	153, 823, 742. 95	2008. 12	60%
重庆香槟花园	287,584,284.00	---		95%
上海保利十二橡树庄园	194,024,658.00	118,362,992.38	2007. 12	80%
合 计	2,217,035,058.26	1,987,156,339.60		

\*本期预收款主要是未达到收入确认条件的预收售房款。预售比例的计算基数为达到销售条件的房产，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。

## 注释 14. 应付股利

股东名称	2006. 6. 30	2005. 12. 31
保利南方集团有限公司	---	11, 258, 607. 08
广东华美教育投资集团有限公司	---	2, 278, 892. 92
自然人股东	---	---
子公司应付少数股东股利	4, 400, 000. 00	---
合 计	4, 400, 000. 00	13, 537, 500. 00

## 注释 15. 应交税金

税 项	2006.6.30	2005.12.31
营业税	(65,258,868.42)	(35,108,952.49)
城建税	(3,630,116.27)	(3,093,361.13)
企业所得税	129,768,333.90	155,567,220.12
房产税	106,903.35	3,748,778.80
个人所得税	1,113,700.78	2,700,111.11
综合征收税	183,598.00	91,365.32
代扣代缴税	20,805.46	24,046.46
土地增值税	(9,408,677.78)	(2,507,416.57)
其他税金	(289,073.82)	(573,186.02)
合 计	52,606,605.20	120,848,605.60

## 注释 16. 其他应交款

项 目	2006. 6. 30	性 质	计缴标准
教育费附加	1,701,500.76	地方附加	流转税的3%或5%
防洪费	139,263.50	地方附加	收入的1.3%
合 计	1,840,764.26		

## 注释 17. 其他应付款

账 龄	2006. 6. 30		2005. 12. 31	
	金 额	占总额比例	金 额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内	603,751,122.64	21.73	1,685,925,208.72	77.33
一年以上至二年以内	1,880,990,895.44	67.71	474,207,122.33	21.76
二年以上至三年以内	273,290,688.13	9.84	18,781,520.12	0.86
三年以上	19,898,503.81	0.72	1,133,165.17	0.05
合 计	2,777,931,210.02	100.00	2,180,047,016.34	100.00

期末余额较年初增加了 597,884,193.68 元，增长了 27.43%，主要是增加对中国保利集团公司的往来款。

其中欠持股 5%以上股东(含 5%)款项 502,373,043.95 元, 明细内容如下:

债权单位名称	金 额	欠款时间	欠款原因
保利南方集团有限公司	400,000,000.00	1年以内	控股股东提供资金
保利南方集团有限公司	102,373,043.95	2-3年	控股股东提供资金
合 计	502,373,043.95		

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
中国保利集团公司	700,000,000.00	最终控股股东提供资金
保利南方集团有限公司	502,373,043.95	控股股东提供资金
保利科技有限公司	400,000,000.00	关联方提供资金
合 计	1,602,373,043.95	

## 注释 18. 预提费用

项 目	2006. 6. 30	2005. 12. 31
预计利息	11,724,687.41	227,208.75
预计工程款	96,035,864.25	178,869,853.18
超面积地价款	---	3,202,751.61
其他	1,136,649.65	213,035.03
合 计	108,897,201.31	182,512,848.57

## 注释 19. 一年内到期的长期负债

借款种类	借款条件	2006. 6. 30						2005. 12. 31	
		币种	原币金额	汇率	折人民币	到期期限	年利率	金额	年利率
银行借款	保证借款	RMB	566,000,000.00	1	566,000,000.00	1-11 个月	4.491%-6.336%	460,000,000.00	4.491%-6.336%
	抵押借款*	RMB	424,600,000.00	1	424,600,000.00	2-11 个月	4.491%-5.49%	238,000,000.00	4.491%-5.49%
合 计								698,000,000.00	

\* 抵押物: 湖南文化广场部分物业、广州保利国际广场部分在建工程、广州保利白云山庄酒店及待售别墅、广州保利花园文体中心、武汉保利花园部分土地、

## 注释 20. 长期借款

借款种类	借款条件	2006. 6. 30						2005. 12. 31	
		币种	原币金额	汇率	折人民币	借款期限	年利率	金额	年利率
银行借款	保证借款	RMB	230,000,000.00	1	230,000,000.00	2至3年	5.76%-6.03%	298,000,000.00	4.941%-5.76%
	抵押借款*	RMB	2,373,920,000.00	1	2,373,920,000.00	14个月至3年	5.76%-6.336%	848,000,000.00	5.49%-6.336%
小 计					2,603,920,000.00			1,146,000,000.00	
信托借款	保证借款	RMB	264,960,000.00	1	264,960,000.00	2年	5.427%-6.89%	64,960,000.00	6.89%
合 计					2,868,880,000.00			1,210,960,000.00	

\*抵押物：北京政泉花园在建工程、广州保利林语山庄部分土地、广州保利国际广场部分在建工程、北京保利福园部分在建工程、沈阳海棠花园部分在建工程、重庆香槟花园部分在建工程、重庆保利花园部分土地、上海保利香槟苑部分在建工程、上海保利十二橡树庄园在建工程及相应土地、北京保利垄上别墅部分土地使用权、广州保利花园及广州保利红棉花园部分物业。

## 注释 21. 递延收益

种 类	2006. 06. 30	2005. 12. 31
递延收益	---	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。

## 注释 22. 递延税款贷项

项 目	2006. 06. 30	2005. 12. 31
股份制改组时评估增值调账应计所得税	2,330,881.02	2,542,779.29
合 计	2,330,881.02	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% 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. 6. 30
一、尚未流通股份				
1. 发起人股份	400,000,000.00	---	---	400,000,000.00
其中：国家股持有股份	---	---	---	---
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
小 计	400,000,000.00	---	---	400,000,000.00
二、已流通股份				
1. 境内上市的人民币普通股	---	---	---	---
小 计	---	---	---	---
合 计	400,000,000.00	---	---	400,000,000.00

## 注释 24. 资本公积

项 目	2005. 12. 31	本期增加	本期减少	2006. 6. 30
股本溢价	---	---	---	---
股权投资准备*	17,386,042.45	---	671,332.33	16,714,710.12
关联交易差价	2,098,777.14	---	---	2,098,777.14
合 计	19,484,819.59	---	671,332.33	18,813,487.26

\*本期公司向湖北保利投资有限公司购买其所持有的保利(武汉)房地产开发有限公司(简称“武汉公司”)8%股权,购买成本高于收购时股权对应的净资产671,332.33元。由于此前武汉公司的历次股权变动过程中本公司对其形成贷方的股权投资差额(资本公积),按照有关规定,本次购买成本高于净资产的671,332.33元冲减资本公积。

## 注释 25. 盈余公积

项 目	2005. 12. 31	本期增加	本期减少	2006. 6. 30
法定盈余公积	109,931,138.35	---	39,931,020.60	70,000,117.75
其中：法定公积金	70,000,117.75	---	---	70,000,117.75
法定公益金	39,931,020.60	---	39,931,020.60	
任意盈余公积	---	39,931,020.60	---	39,931,020.60
合 计	109,931,138.35	39,931,020.60	39,931,020.60	109,931,138.35

## 注释 26. 未分配利润

2005. 12. 31	本期增加	本期减少	2006. 6. 30
420, 886, 143. 53	222, 791, 243. 32	---	643, 677, 386. 85

本期增加系本期净利润转入。

## 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1-6月		2005年1-6月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	1, 343, 478, 806. 56	813, 759, 435. 91	875, 408, 453. 57	521, 969, 728. 72
工程建筑安装	61, 618, 997. 56	53, 193, 831. 61	---	---
物业管理	13, 578, 691. 13	9, 639, 920. 12	9, 224, 107. 33	7, 467, 044. 40
饮食服务	5, 808, 380. 41	2, 380, 112. 17	4, 795, 819. 00	1, 489, 353. 66
其他*	1, 163, 474. 28	1, 716, 177. 10	648, 552. 48	48, 301. 65
合 计	1, 425, 648, 349. 94	880, 689, 476. 91	890, 076, 932. 38	530, 974, 428. 43

\*业务类别中的其他主要包括销售代理等。

### (2) 按收入地区分类

地区类别	2006年1-6月		2005年1-6月	
	业务收入	业务成本	业务收入	业务成本
中国广州	682,934,305.92	362,411,502.89	592,091,666.26	316,981,169.39
中国长沙	39,200,529.37	28,012,304.64	7,873,677.73	6,156,664.34
中国武汉	373,844,518.82	261,579,960.59	55,008,442.65	36,010,693.80
中国沈阳	280,022.05	341,424.52	80,497,396.90	55,204,770.44
中国北京	169,455,284.78	117,173,397.92	154,605,748.84	116,621,130.46
中国重庆	159,933,689.00	111,170,886.35	---	---
合 计	1, 425, 648, 349. 94	880, 689, 476. 91	890, 076, 932. 38	530, 974, 428. 43

### (3) 本公司前五名客户销售收入总额占全部销售收入的比例明细如下：

	2006年1-6月	2005年1-6月
销售收入前五名合计金额	72, 407, 439. 00	169, 293, 048. 60
占销售收入比例	5. 08%	19. 02%

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1-6月		2005年1-6月	
	业务收入	业务成本	业务收入	业务成本
房地产	603,459,675.06	307,097,793.21	579,051,859.07	309,828,782.81
合 计	603,459,675.06	307,097,793.21	579,051,859.07	309,828,782.81

(2) 本公司前五名客户销售收入总额占全部销售收入的比例明细如下：

	2006年1-6月	2005年1-6月
销售收入前五名合计金额	49,455,531.00	134,083,585.60
占销售收入比例	8.20%	23.16%

## 注释 28. 主营业务税金及附加

税 种	2006年1-6月	2005年1-6月	计缴标准
营业税	80,125,900.42	45,325,646.31	3%、5%
城市维护建设税	6,495,942.91	2,892,036.26	按流转税的7%
教育费附加	2,726,302.64	1,247,910.95	按流转税的3%或5%
土地增值税	3,537,606.64	802,168.53	
其他	554,446.39	10,496.75	
合 计	93,440,199.00	50,278,258.80	

## 注释 29. 其他业务利润

其他业务类别	2006年1-6月	2005年1-6月
装修业务	1,542,067.91	2,551,380.87
其他	1,174,648.99	(44,413.62)
合 计	2,716,716.90	2,505,967.25

## 注释 30. 财务费用

项 目	2006 年 1-6 月	2005 年 1-6 月
利息支出	1,955,024.27	1,735,479.98
减:利息收入	1,237,063.23	1,354,623.51
汇兑损失	---	---
减:汇兑收益	---	---
其他	168,558.19	1,239,277.01
合 计	886,519.23	1,620,133.48

## 注释 31. 投资收益

类 别	2006 年 1-6 月	2005 年 1-6 月
股票投资收益	21,550.00	---
股权投资差额摊销	(1,597,832.38)	(138,429.16)
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	---	---
合 计	(1,576,282.38)	(138,429.16)

投资收益公司数明细如下:

类 别	2006 年 1-6 月	2005 年 1-6 月
股票投资收益	21,550.00	---
股权投资差额摊销	(1,597,832.38)	(216,103.27)
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	62,497,204.78	5,669,057.09
合 计	60,920,922.40	5,452,953.82

## 注释 32. 营业外收支

### 1. 营业外收入

收入项目	2006 年 1-6 月	2005 年 1-6 月
罚款及违约金收入	127,482.59	297,104.70
其他	49,406.26	321,936.84
合 计	176,888.85	619,041.54

## 2. 营业外支出

支出项目	2006年1-6月	2005年1-6月
罚款支出	519,537.06	294,232.52
补偿支出	375,289.77	4,563.77
滞纳金等其他	864,102.53	675,002.71
合 计	1,758,929.36	973,799.00

## 注释 33. 其他与经营活动有关的现金

<u>收到的其他与经营活动有关的现金</u>	<u>2006年1-6月</u>
保证金押金类	33,554,541.20
代收税费	11,686,786.50
物业公司代收款	44,347,683.72
保利集团、保利科技往来款	350,000,000.00
购房诚意金	7,921,033.00
保利国贸公司股东对等投入	68,010,000.00
其他	1,967,788.67
小 计	517,487,833.09

<u>支付的其他与经营活动有关的现金</u>	<u>2006年1-6月</u>
工程劳保金	1,262,921.29
保证金押金	22,784,081.82
诚意金	14,525,000.00
代付税费	2,228,008.73
支付期间费用	53,900,103.18
政泉公司往来款	200,000,000.00
其他	4,497,313.00
小 计	299,197,428.02

## 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
保利科技有限公司	同一最终控股公司
保利上海集团有限公司	同一最终控股公司
上海三利实业有限公司	同一最终控股公司
湖北保利投资有限公司	同一最终控股公司
广东华美教育投资集团有限公司	第二大股东
北京新保利大厦房地产开发有限公司	联营公司
保利建设开发总公司	同一控股母公司
丹东边境经济合作区保利公司	同一控股母公司
广州保利投资有限公司	同一控股母公司
哈尔滨保利房地产综合开发有限责任公司	同一控股母公司
深圳市保利城实业有限公司	同一控股母公司
广州保利网络科技有限公司	同一控股母公司
丹东泰萌犬类养殖场	同一控股母公司
广东保利实业公司	同一控股母公司
珠海保利实业公司	同一控股母公司
广州保利实业发展有限公司	同一控股母公司
广东保利药业经营有限公司	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
中国保利集团公司	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
保利南方集团有限公司*	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	75.06%	直接控股股东

保利南方集团有限公司系中国保利集团公司的全资子公司，其注册资本及所持本公司股份数量、比例在本期未发生变动。

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

a.

关联方	交易类型	2006年1-6月	
		金额	占该项目百分比%
中国保利集团公司*1	占用资金	700,000,000.00	25.20
保利科技有限公司*2	占用资金	400,000,000.00	14.40
保利南方集团有限公司*3	占用资金	502,373,043.95	18.08
保利南方集团有限公司*3	资金使用费支出	9,625,233.22	9.29
保利上海集团有限公司*4	占用资金	39,000,000.00	1.40
保利上海集团有限公司*4	资金使用费支出	1,740,621.00	1.68
湖北保利投资有限公司*5	受让股权	11,600,000.00	6.35
保利建设开发总公司	承建工程	21,084,376.00	0.63

\*1 2005年11月及2006年3月，中国保利集团公司与本公司控股子公司保利（北京）房地产开发有限公司签订资金占用协议，分别约定前者向后者提供资金40,000.00万元和30,000.00万元，年资金使用费率分别为6.58%和6.85%，如银行调整利率，按新利率的上浮比例上浮。截至2006年6月30日，保利（北京）房地产开发有限公司实际使用协议资金70,000.00万元。

\*2 2005年11月，保利科技有限公司与本公司控股子公司保利（北京）房地产开发有限公司签订资金占用协议，约定前者向后者提供资金40,000.00万元，年资金使用费率为6.58%，如银行调整利率，按新利率的上浮比例上浮。截至2006年6月30日，保利（北京）房地产开发有限公司实际使用合同资金40,000.00万元。

\*3 2005年12月，本公司与保利南方集团有限公司签订资金占用协议，保利南方集团有限公司向本公司提供40,000.00万元用于重庆保利花园、广州保利香樟花园和广州保利花园二期项目的开发建设，年资金使用费率为5.58%，年手续费率为1%。

截至2006年6月30日，本公司控股子公司湖南保利房地产开发有限公司、保利（武汉）房地产开发有限公司共占用保利南方集团有限公司资金102,373,043.95元，资金使用费率为5.58%。

2006年1-6月本公司及控股子公司共向保利南方集团有限公司支付资金使用费9,625,233.22元，占本期利润总额的2.95%。

\*4 2004年6月，本公司控股子公司上海保利房地产开发有限公司和保利上海集团有限公司签定了资金占用协议，约定保利上海集团有限公司向上海保利房地产开发有限公司提供最高限额为40,000,000.00元的资金，资金使用费率按同期银行贷款利率确定。截至2006年6月30日，保利上海集团有限公司向上海保利房地产开发有限公司实际提供39,000,000.00元的资金。2006年1-6月共支付资金使用费1,740,621.00元。

\*5 2006年5月，本公司及控股子公司保利广州物业管理有限公司分别与湖北保利投资有限公司签订股权转让协议，以评估后对应净资产为定价参考，分别受让湖北保利投资有限公司持有的保利（武汉）房地产开发有限公司8%和2%股权，受让价格分别为928万元和232万元。

## b. 担保情况

a) 报告期内，关联方为本公司（含下属子公司）提供担保情况如下：

提供担保单位名称	借款性质	2006. 6. 30
保利南方集团有限公司	一年内到期的长期负债	556,000,000.00
中国保利集团公司	长期借款	400,000,000.00

b) 截止 2006 年 6 月 30 日，本公司为控股子公司借款提供担保的余额合计为 156,926.00 万元，详见附注 7。

## (4) 关联公司往来

往来项目	关联公司名称	经济内容	2006. 6. 30
预付帐款	保利建设开发总公司	工程款	199,200.00
应付账款	保利建设开发总公司	工程款	3,469,886.28
其他应付款	中国保利集团公司	占用资金	700,000,000.00
	保利科技有限公司	占用资金	400,000,000.00
	保利南方集团有限公司	占用资金	502,373,043.95
	保利上海集团有限公司	占用资金及应付的 资金使用费	40,141,621.00
	湖北保利投资有限公司	股权转让款	11,600,000.00
应付股利	湖北保利投资有限公司	应付股利	4,400,000.00

## 附注 7. 或有事项

### 1、按揭担保：

根据房地产经营惯例，本公司及其地产子公司为商品房承购人提供抵押贷款担保，截止 2006 年 6 月 30 日，本公司为购买本公司房产的在各银行按揭的业主提供担保贷款余额为人民币 11.48 亿元，本公司在办妥他项权证后该担保责任予以解除。由于业主贷款一般为商品房总房款的 70%-80%，即使由于业主原因造成公司需要承担担保责任，公司可以回购相应房产，根据历年的情况，本公司没有发生由于该种担保而发生损失的情形，因此本公司认为该担保事项将不会对公司财务状况造成重大影响。

## 2、借款担保：

截至 2006 年 6 月 30 日，本公司为控股子公司提供如下保证担保：

被担保单位	担保事项	金 额	主债权期限
保利(武汉)房地产开发有限公司	为该公司在兴业银行武汉分行借款提供连带责任担保	20,000,000.00	05.10.24-06.10.24
保利(武汉)房地产开发有限公司	为该公司在兴业银行武汉分行借款提供连带责任担保	20,000,000.00	05.10.24-06.08.25
保利(武汉)房地产开发有限公司	为该公司在中国银行武汉东湖开发区支行借款提供连带责任担保	35,000,000.00	04.12.30-06.12.29
保利(武汉)房地产开发有限公司	为该公司在广东粤财信托投资有限公司的信托资金借款提供连带责任担保	64,960,000.00	05.10.25-07.10.25
广州华储房地产开发有限公司	为该公司在中国银行广州市东山支行借款提供连带责任担保	60,000,000.00	06.05.19-08.05.19
广州华储房地产开发有限公司	为该公司在中国银行广州市东山支行借款提供连带责任担保	20,000,000.00	06.06.19-08.05.19
广州富力建筑安装工程有限公司	为该公司在中国工商银行广州市西华路支行的借款提供连带责任担保	73,000,000.00	06.03.19-06.10.13
广州科学城保利房地产有限公司	为该公司在中国民生银行广州东山支行的借款提供连带责任担保	112,000,000.00	06.06.01-07.06.01
广州科学城保利房地产有限公司	为该公司在中国工商银行广州市西华路支行的借款提供连带责任担保	150,000,000.00	06.03.23-09.03.06
广州科学城保利房地产有限公司	为该公司在中国农业银行广州市黄埔支行的借款提供连带责任担保	47,000,000.00	06.01.19-09.01.19
广州科学城保利房地产有限公司	为该公司在中国农业银行广州市黄埔支行的借款提供连带责任担保	50,000,000.00	06.05.15-09.01.19
广州科学城保利房地产有限公司	为该公司在中国农业银行广州市黄埔支行的借款提供连带责任担保	26,000,000.00	06.06.19-09.01.19
保利(沈阳)房地产开发有限公司	为该公司在中国银行沈阳市大东区支行的借款提供连带责任担保	40,000,000.00	04.12.20-06.12.19
保利(沈阳)房地产开发有限公司	为该公司在中国银行沈阳市大东区支行的借款提供连带责任担保	35,000,000.00	04.09.22-06.08.02
湖南保利房地产开发有限公司	为该公司在建设银行湖南省分行的借款提供连带责任担保	16,300,000.00	04.01.20-07.01.18
北京政泉置业有限公司	为该公司在中信银行总行营业部的借款提供连带责任担保	800,000,000.00	06.02.20-08.02.20
合 计	---	1,569,260,000.00	---

## 附注 8. 承诺事项

截止 2006 年 6 月 30 日，本公司已签订合同（主要为土地和建安合同）未付的约定资本项目支出共计人民币 41.93 亿元，需在合同他方履行合同约定义务时，若干年内支付。

## 附注 9. 资产减值准备

### 1、合并数

项 目	2005 年 12 月 31 日	本期增加数	本期冲销数	2006 年 6 月 30 日
一、坏账准备合计	27,140,496.83	3,823,210.06	6,262,903.70	24,700,803.19
其中：应收账款	18,116,364.19	---	6,262,903.70	11,853,460.49
其他应收款	9,024,132.64	3,823,210.06	---	12,847,342.70
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	---	---	---	---
原材料	---	---	---	---
四、长期投资减值准备合计	---	---	---	---
其中：长期股权投资	---	---	---	---
长期债权投资	---	---	---	---
五、固定资产减值准备合计	---	---	---	---
其中：房屋、建筑物	---	---	---	---
机器设备	---	---	---	---
六、无形资产减值准备	---	---	---	---
其中：专利权	---	---	---	---
商标权	---	---	---	---
七、在建工程减值准备	---	---	---	---
八、委托贷款减值准备	---	---	---	---

### 2、公司数

项 目	2005 年 12 月 31 日	本期增加数	本期冲销数	2006 年 6 月 30 日
一、坏账准备合计	19,193,453.15#	1,186,509.04	7,097,598.65	13,282,363.54
其中：应收账款	16,341,189.13	---	7,097,598.65	9,243,590.48
其他应收款	2,852,264.02	1,186,509.04	---	4,038,773.06
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	---	---	---	---
原材料	---	---	---	---
四、长期投资减值准备合计	---	---	---	---
其中：长期股权投资	---	---	---	---
长期债权投资	---	---	---	---
五、固定资产减值准备合计	---	---	---	---
其中：房屋、建筑物	---	---	---	---
机器设备	---	---	---	---
六、无形资产减值准备	---	---	---	---
其中：专利权	---	---	---	---
商标权	---	---	---	---
七、在建工程减值准备	---	---	---	---
八、委托贷款减值准备	---	---	---	---

## 附注 10. 非经常性损益

根据《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 1 号-非经常性损益（2004 年修订）》的规定，报告期内及上年同期本公司非经常性损益合并数如下：

项 目	2006 年 1-6 月	2005 年 1-6 月
处理长期股权投资、固定资产、无形资产、在建工程、其他长期资产产生的损益	-1,718.97	---
扣除公司日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入	176,888.85	619,041.54
减：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支出	1,757,210.39	973,799.00
扣除非经常性损益的所得税影响数	-522,073.37	-117,069.96
非经常性损益	-1,059,967.14	-237,687.50

## 附注 11. 期后事项

1、经中国证券监督管理委员会证监发行字[2006]30 号文核准，2006 年 7 月公司向社会公开发行人民币普通股（A 股）15000 万股，每股面值 1 元，每股发行价 13.95 元。本次发行共募集资金 209,250.00 万元，扣除发行费用 7,394.00 万元后，实际募集资金净额为 201,856.00 万元，其中 15,000.00 万元作股本核算，其余 186,856.00 万元作资本公积核算。该募集资金业经深圳大华天诚会计师事务所验资，并出具深华（2006）验字 903 号《验资报告》。本次发行后，公司股本由 40000 万股增加至 55000 万股。2006 年 7 月 31 日，公司股票在上海证券交易所公开挂牌交易。

2、2006 年 7 月 1 日至 8 月 10 日，在公司资产负债表中列示的下列银行借款共 65,732.00 万元已归还，相应担保或抵押已解除：

报表列示项目	借款条件	金 额	备 注
一年内到期的长期借款	保证借款	65,000,000.00	其中 3000 万元由保利南方集团有限公司担保，3500 万元由本公司为控股子公司担保。
	抵押借款	266,200,000.00	对应抵押物为广州保利山庄酒店、广州保利国际广场部分在建工程、广州保利白云山庄待售别墅、广州保利花园文体中心、武汉保利花园部分土地使用权。此外，其中 20000 万元由保利南方集团有限公司担保。
	小 计	331,200,000.00	
长期借款	抵押借款	326,120,000.00	对应抵押物为广州保利花园部分车位、广州保利红棉花园部分商铺、北京保利垄上别墅部分土地、沈阳海棠花园部分在建工程、北京政泉花园保利十二橡树庄园在建工程及相应土地。此外，其中 20000 万元由中国保利集团公司担保，9500 万元由本公司为控股子公司担保。
	小 计	326,120,000.00	
合 计		657,320,000.00	

## 附注 12. 净资产收益率和每股收益

2006 年 1-6 月:

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	38.51%	42.54%	1.1288	1.1288
营业利润	28.09%	31.03%	0.8233	0.8233
净利润	19.00%	20.99%	0.5570	0.5570
扣除非经常性损益后的净利润	19.09%	21.09%	0.5596	0.5596

## 附注 11. 主要财务指标说明

### 1. 主要财务指标

主要财务指标	2006. 6. 30	2005. 6. 30
流动比率	1. 63	1. 57
速动比率	0. 53	0. 24
应收帐款周转率	9.03	8. 81
存货周转率	0.13	0. 24
无形资产（土地使用权除外）占总（净）资产的比例	---	---
资产负债率(%)	72.83%	82. 33%
每股净资产*	2.93	3. 37
研究与开发费用占主营业务收入的比例	---	---
全面摊薄净资产收益率(%)	19.00%	19. 69%
加权平均净资产收益率(%)	20.99%	33. 70%
全面摊薄每股净利(元)*	0.5570	0. 6666
加权平均每股净利(元)*	0.5570	0. 6666

\*2005 年 6 月 30 日公司总股数为 20000 万股，2006 年 6 月 30 日总股数为 40000 万股，每股净资产、每股净利等相应指标计算基数有差异。

### 2. 主要财务指标计算说明

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

应收帐款周转率=主营业务收入/应收帐款平均余额

存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

无形资产（土地使用权除外）占总（净）资产的比例=无形资产（土地使用权除外）/总（净）资产

资产负债率=(负债总额/资产总额)×100%（以母公司数据为基础）

每股净资产=期末净资产/期末股本总额

研究与开发费用占主营业务收入的比例=研究发展费用/主营业务收入

全面摊薄净资产收益率=报告期利润/期末净资产

加权平均净资产收益率(ROE)的计算公式如下：

$$ROE = \frac{P}{E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0}$$

其中:P 为报告期利润;NP 为报告期净利润;E<sub>0</sub> 为期初净资产;E<sub>i</sub> 为报告期发行新股或债转股等新增净资产;E<sub>j</sub> 为报告期回购或现金分红等减少净资产;M<sub>0</sub> 为报告期月份数;M<sub>i</sub> 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数;M<sub>j</sub> 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数。

平均净资产收益率=报告期利润/平均净资产

全面摊薄每股净利=报告期利润/期末股份总数

加权平均每股收益(EPS)的计算公式如下：

$$EPS = \frac{P}{S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0}$$

其中:P 为报告期利润;S<sub>0</sub> 为期初股份总数;S<sub>1</sub> 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数;S<sub>i</sub> 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数;S<sub>j</sub> 为报告期因回购或缩股等减少股份数;M<sub>0</sub> 为报告期月份数;M<sub>i</sub> 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数;M<sub>j</sub> 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

## 八、备查文件目录

- 1、载有董事长签名的半年度报告文本
- 2、载有单位负责人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本
- 3、公司章程文本

董事长：李彬海

保利房地产（集团）股份有限公司

二〇〇六年八月十五日