

（封卷稿）



保利房地产（集团）股份有限公司

（广州市东山区执信南路3号通建大楼第三、四层）

首次公开发行股票

招股意向书

保荐人（主承销商）



中信证券股份有限公司

（办公地址：北京市朝阳区新源南路六号京城大厦五层）

保利房地产（集团）股份有限公司

首次公开发行股票招股意向书

发行股票类型：人民币普通股

每股面值：1.00 元人民币

发行股数：150,000,000 股

每股发行价格：通过向询价对象询价确定发行价格区间，在发行价格区间内向配售对象累计投标询价，综合累计投标询价结果和市场情况确定发行价格

股份流通限制及自我锁定承诺：本次发行前公司总股本为 40,000 万股，本次拟发行 15,000 万股，发行后总股本 55,000 万股。其中：公司控股股东保利南方集团有限公司及实质控制人中国保利集团公司（持股 30,022.9522 万股）承诺：自股票上市之日起三十六个月内，不转让或委托他人管理其已直接和间接持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。公司其他股东（合计持股 9,977.0478 万股）均承诺：其所持有的公司股份中，因 2005 年度中期利润分配及资本公积金转增股本增加的股份（合计 4,988.5239 万股），自工商变更登记完成之日起（2006 年 1 月 27 日）三十六个月内不转让；其他股份（合计 4,988.5239 万股）自股票上市之日起一年内不转让。上述承诺和锁定期限届满后，相应股份可以上市流通和转让。

预计发行日期：2006 年 月 日至 2006 年 月 日

发行后总股本：550,000,000 股

拟上市的证券交易所：上海证券交易所

保荐人（主承销商）：中信证券股份有限公司

招股意向书签署日期：2006 年 6 月 19 日

发行人声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股意向书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本招股意向书的所有内容均构成招股说明书不可撤销的组成部分，与招股说明书具有同等法律效力。

本公司负责人李彬海和主管会计工作的负责人宋广菊、会计机构负责人谭艳保证招股意向书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

中国证监会、其他政府机关对本次发行所做的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，股票依法发行后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本招股意向书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

重大事项提示

1、根据本公司 2005 年度股东大会决议，本次发行前的滚存利润由公司上市后的新老股东共享。

2、本次发行前公司总股本为 40,000 万股，本次拟发行 15,000 万股，发行后总股本 55,000 万股，其中：公司控股股东保利南方集团有限公司及实质控制人中国保利集团公司（持股 30,022.9522 万股）承诺：自股票上市之日起三十六个月内，不转让或委托他人管理其已直接和间接持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。公司其他股东（合计持股 9,977.0478 万股）均承诺：其所持有的公司股份中，因 2005 年度中期利润分配及资本公积金转增股本增加的股份（合计 4,988.5239 万股），自工商变更登记完成之日起（2006 年 1 月 27 日）三十六个月内不转让；其他股份（合计 4,988.5239 万股）自

股票上市之日起一年内不转让。上述承诺和锁定期限届满后，相应股份可以上市流通和转让。

3、近年，政府为引导和规范房地产行业的健康发展，连续出台了多项宏观调控政策：2005 年，国务院常务会议提出八大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通知》，2006 年 5 月，国务院常务会议通过了调控房地产六条措施，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》。上述政策旨在调整住房供应结构、抑制不合理住房需求的过快增长，平抑住房价格。宏观政策趋紧，对本公司扩张的速度和规模会造成一定的影响。

4、本公司由区域性房地产开发企业迅速成长为一家全国性大型房地产集团公司。2003 年-2005 年本公司总资产、净资产、销售额和净利润的年均增长率分别达到了 107.90%、53.29%、94.75%和 141.04%。目前，本公司在广州、北京、上海、武汉、重庆等地拥有土地储备规划建筑面积 877 万平方米，控股子公司 24 家，经营规模持续扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力提出了更高的要求，公司在快速发展过程中可能面临人力资源不足和风险控制难度加大等困难。

目 录

第一节 释 义.....	8
第二节 概 览.....	11
一、公司简介	11
二、控股股东及实际控制人简介	13
三、本次发行情况	13
四、募集资金主要用途	14
第三节 本次发行概况.....	15
一、本次发行的基本情况	15
二、本次发行有关当事人	16
三、本公司与本次发行有关中介机构的关系	18
四、本次发行时间安排	19
第四节 风险因素.....	20
一、政策风险	20
二、管理风险	22
三、业务经营风险	23
四、市场风险	25
五、财务风险	27
第五节 本公司基本情况.....	29
一、本公司基本信息	29
二、本公司的改制重组情况	30
三、本公司股本结构的形成、变化及重大资产重组行为	37
四、本公司股本的有关情况	39
五、本公司历次验资情况	40
六、本公司发起人、持有本公司 5%以上主要股东、控股股东及实际控制人的基本情况	41
七、本公司控股子公司及参股子公司的简要情况	48
八、本公司员工及其社会保障情况	56
第六节 业务和技术.....	58
一、房地产行业概况	58
二、主营业务情况	73
三、主要固定资产及房屋租赁情况	116
四、无形资产	117
五、土地使用权	118
第七节 同业竞争与关联交易.....	125

一、同业竞争	125
二、关联交易	131
第八节 董事、监事及高级管理人员与核心技术人员	143
一、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的简要情况	143
二、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属的持股情况	148
三、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的其他对外投资情况	149
四、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的薪酬情况	149
五、本公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员之间存在的关系情况	150
六、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员与公司签署的协议	150
七、本公司董事、监事、高级管理人员任职资格	151
八、本公司董事、监事、高级管理人员的股份锁定安排	151
九、本公司董事、监事、高级管理人员近三年变动情况	151
第九节 公司治理结构	153
一、股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立健全及运行	153
二、违法违规行为	155
三、资金占用及违规担保情况	155
四、内部控制制度有效性的自我评估和鉴证意见	156
第十节 财务会计信息	157
一、会计报表	157
二、审计意见	165
三、会计报表编制基础及合并报表范围	165
四、主要会计政策、会计估计变更及重大会计差错更正	168
五、最近一年的收购兼并情况	172
六、非经常性损益	173
七、固定资产、长期投资、无形资产情况	175
八、主要债项	178
九、股东权益变动表	185
十、现金流量	187
十一、其他需要关注的重要事项	188
十二、财务指标	188
十三、盈利预测	190
十四、资产评估	190
十五、历次验资情况	194
第十一节 管理层讨论与分析	196
一、资产及负债状况分析	196
二、盈利能力分析	204
三、资本性支出分析	210
四、公司重大会计政策或会计估计按新会计准则变更的对公司财务状况的影响	210

五、重大担保、诉讼、其他或有事项和重大期后事项对公司财务状况、盈利能力及持续经营的影响	211
六、财务状况和盈利能力的未来趋势分析	211
第十二节 业务发展目标	213
一、公司整体经营目标及主要业务计划	213
二、拟订并实施计划的假设条件及主要困难	215
三、业务计划与现有业务的关系	216
第十三节 募集资金运用	217
一、本次募集资金总量及依据	217
二、募集资金不足或过剩的对策	217
三、投资项目简介	217
四、项目的组织施工保障	223
五、募集资金运用对主要财务状况及经营成果的影响	224
第十四节 股利分配政策	225
一、公司最近三年股利分配政策、实际股利分配情况以及发行后的股利分配政策	225
二、发行前滚存利润的分配安排	226
第十五节 其他重要事项	227
一、信息披露及投资者关系管理	227
二、重要合同	227
三、公司对外担保的情况	235
四、诉讼和仲裁事项	239
第十六节 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明	240
第十七节 备查文件	249

第一节 释 义

本招股意向书中，除非文意另有所指，下列简称具有如下特定意义：

发行人、公司、 本公司、股份 公司	指	保利房地产股份有限公司、保利房地产（集团）股份有限公司
保利南方集 团、控股股东、 主发起人	指	保利南方集团有限公司
保利集团、 实际控制人	指	中国保利集团公司
广东华美	指	广东华美教育投资集团有限公司
广州保利	指	广州保利房地产开发公司
北京保利	指	保利（北京）房地产开发有限公司，本公司控股子公司
武汉保利	指	保利（武汉）房地产开发有限公司，本公司控股子公司
湖南保利	指	湖南保利房地产开发有限公司，本公司控股子公司
上海保利	指	上海保利房地产开发有限公司，本公司控股子公司
沈阳保利	指	保利（沈阳）房地产开发有限公司，本公司控股子公司
保利广州	指	保利广州房地产开发有限公司，本公司控股子公司
保利包头	指	保利（包头）房地产开发有限公司，本公司控股子公司
上海建乔	指	上海建乔房地产有限公司，本公司控股子公司
广州华储	指	广州华储房地产开发有限公司，本公司控股子公司
富利建安	指	广州富利建筑安装工程有限公司，本公司控股子公司
北京金成华	指	北京金成华房地产开发有限公司，本公司控股子公司
沈阳保利盛华	指	沈阳保利盛华房地产开发有限公司，本公司控股子公司
保利重庆	指	保利（重庆）投资实业有限公司，本公司控股子公司
富利设计	指	广州富利建筑设计有限公司，本公司控股子公司
合利物业/保 利广州物业	指	广州合利物业发展有限公司，本公司控股子公司，后更名为保利广州物业管理有限公司
科学城公司	指	广州科学城保利房地产有限公司，本公司控股子公司
阳光屋置业/ 地产代理公司 /思睿达公司	指	广州阳光屋置业有限公司，2003 年 4 月更名为广州保利地产代理有限公司，2003 年 9 月更名为广州思睿达地产代理有限公司，本公司控股子公司

保利建设	指	保利建设开发总公司，保利南方集团全资子公司
深圳保利城公司	指	深圳市保利城实业有限公司，保利南方集团控股子公司
哈尔滨房地产公司	指	哈尔滨保利房地产综合开发有限公司，保利南方集团控股子公司
上海三利	指	上海三利实业有限公司，保利集团的全资子公司
保利科技	指	保利科技有限公司，保利集团的全资子公司
土地储备面积	指	本招股书中所指土地储备面积如无特殊说明，均指土地规划建筑面积
嵘高公司	指	嵘高贸易有限公司，保利集团注册在香港的全资子公司
人民造纸厂	指	广州人民造纸厂，后改制为广州威达高实业有限公司
威达高公司	指	广州威达高实业有限公司，原广州人民造纸厂
SOM 公司	指	美国 SOM 国际建筑设计有限公司
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为
预售条件	指	房地产开发企业进行商品房预售时，应达到建设部《城市商品房预售管理办法》规定的必备条件：（1）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；（2）持有建设工程规划许可证和施工许可证；（3）按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25%以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期。
确权/房地产权属证明书	指	根据《广东省城镇房地产权登记条例》的规定：新建的商品房屋，开发经营企业应当在规定期限内向房产管理部门申请房地产权属登记，确认产权并领取房地产权属证明书；已经确认权属的房地产发生买卖、赠与、交换、继承、析产、分割、合并或者房地产现状变更的，有关当事人应当在规定期限内申请办理转移、转让或者变更登记，换领新的房地产权证。
广州市国土局	指	广州市国土资源和房屋管理局
公司章程	指	保利房地产（集团）股份有限公司章程
央行《通知》	指	中国人民银行《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》
中国证监会或证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
保荐人（主承销商）	指	中信证券股份有限公司
上市推荐人	指	中信证券股份有限公司
A 股	指	面值人民币 1.00 元的记名式人民币普通股

元	指 人民币元
《公司法》	指 《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指 《中华人民共和国证券法》
董事会	指 保利房地产（集团）股份有限公司董事会
监事会	指 保利房地产（集团）股份有限公司监事会
本次发行	指 本次向社会公众公开发行 15,000 万股面值 1.00 元的境内上市人民币普通股的行为
包销	指 截至本次新股发行期结束，如果社会公众认购的新股数额小于本公司发行的数额，剩余新股将由承销团按新股发行价全部买进
承销机构	指 以中信证券股份有限公司为保荐机构（主承销商）组成的承销团

第二节 概 览

本概览仅对招股意向书全文作扼要提示。投资者作出投资决策前，应认真阅读招股意向书全文。

一、公司简介

（一）概况

本公司是经原国家经济贸易委员会 2002 年 8 月 20 日“国经贸企改（2002）616 号”文批准，保利南方集团作为主发起人，联合广东华美和张克强等 16 位自然人共同发起设立的保利房地产股份有限公司。股份公司设立时股本总额为 20,000 万元，各发起人出资按 1.5:1 的折股比例进行折股，具体情况如下：保利南方集团以其所属的广州保利房地产开发公司经评估的经营性净资产 225,172,142 元出资，折为 150,114,761 股，占总股本的 75.06%；广东华美以现金 45,577,858 元出资，折为 30,385,239 股，占总股本的 15.19%；张克强等 16 位自然人以现金 29,250,000 元出资，折为 19,500,000 股，占总股本的 9.75%。2005 年 12 月 13 日，本公司 2005 年第二次临时股东大会通过公司 2005 年中期利润分配及资本公积金转增股本方案：每 10 股送 5 股派 0.75 元（含税），资本公积金每 10 股转增 5 股。本次利润分配及资本公积金转增股本后公司总股本为 40,000 万元。2006 年 3 月 23 日，公司名称变更为保利房地产（集团）股份有限公司。

本公司的主营业务是房地产开发、销售、租赁及其物业管理。

（二）主要财务数据及主要财务指标

本公司经审计的合并资产负债表的主要数据见下表：

单位：元

项 目	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
资产总额	8,015,472,064.60	4,218,468,840.07	1,854,544,520.03
负债总额	6,812,406,612.03	3,433,781,400.49	1,315,960,429.68
少数股东权益	252,763,351.10	214,249,013.46	134,166,851.10
股东权益	950,302,101.47	570,438,426.12	404,417,239.25

本公司经审计的合并利润表的主要数据见下表：

单位：元

项 目	2005年	2004年	2003年
主营业务收入	2,356,418,800.79	1,559,072,874.38	621,318,241.28
主营业务利润	847,695,860.61	422,883,526.32	169,669,027.85
利润总额	655,695,001.16	304,408,038.64	102,312,343.95
净利润	406,846,419.98	189,091,695.93	70,025,537.67

本公司经审计的合并现金流量表的主要数据见下表：

单位：元

项 目	2005年	2004年	2003年
经营活动产生的现金流量净额	(836,851,826.86)	(1,167,005,590.44)	(569,302,161.66)
投资活动产生的现金流量净额	(97,939,450.13)	(51,651,900.16)	(2,949,434.47)
筹资活动产生的现金流量净额	1,391,049,065.83	1,278,932,136.83	545,552,384.14
现金及现金等价物净增加额	456,257,788.84	60,274,646.23	(26,699,916.40)

本公司主要财务指标：

主要财务指标	2005 年	2004 年	2003 年
全面摊薄每股收益(元)	1.0171	0.9455	0.3501
扣除非经常性损益后全面摊薄每股收益(元)	1.0191	0.9447	0.3479
加权平均每股收益(元)	1.0171	0.9455	0.3501
扣除非经常性损益后加权平均每股收益(元)	1.0191	0.9447	0.3479
全面摊薄净资产收益率(%)	42.81	33.15	17.32
扣除非经常性损益全面摊薄净资产收益率(%)	42.90	33.12	17.20
加权平均净资产收益率(%)	54.05	38.78	18.97
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	54.16	38.75	18.84
资产负债率(%)（母公司）	73.61	80.24	71.67

二、控股股东及实际控制人简介

（一）控股股东简介

保利南方集团持有本公司 75.06%的股权，是本公司的控股股东，成立于 1992 年，目前注册资本为 1.005 亿元，出资人为保利集团及其下属全资子公司上海三利公司。

作为一家投资控股公司，保利南方集团从事投资管理，规范成员企业在房地产、医药、网络科技、实业投资、贸易等领域实现有序发展。截至 2005 年 12 月 31 日，保利南方集团的合并报表总资产为 98.87 亿元，净资产为 7.90 亿元，2005 年度合并报表实现主营业务收入 31.31 亿元，实现利润总额 6.71 亿元（以上财务数据经大信会计师事务所有限公司审计）。

（二）实际控制人简介

中国保利集团直接间接持有保利南方集团 100%股权，是本公司的实际控制人。

保利集团是经国务院批准，于 1993 年 2 月在保利科技有限公司基础上组建的国有独资公司，注册资本金 15 亿元，现由国务院国有资产监督管理委员会领导监督。保利集团是一家从事贸易、地产、文化艺术、酒店管理等业务的多元化经营控股集团公司。截至 2005 年 12 月 31 日，保利集团总资产为 227.87 亿元，净资产为 57.72 亿元，2005 年度实现主营业务收入 62.24 亿元，实现利润总额 11.35 亿元（以上财务数据经大信会计师事务所有限公司审计）。

三、本次发行情况

- 1、**股票种类：**人民币普通股（A 股）
- 2、**每股面值：**人民币 1 元
- 3、**发行股数及比例：**15,000 万股，占发行后总股本的 27.27%
- 4、**每股发行价格：**通过向询价对象询价确定发行价格区间，在发行价格区间内向配售对象累计投标询价，综合累计投标询价结果和市场情况确定发行价格
- 5、**发行方式：**网下向配售对象累计投标询价配售与网上定价发行相结合的方式

四、募集资金主要用途

本次募集资金按轻重缓急顺序，用于以下三个项目的开发建设投资和偿还项目借款：

- 1、广州保利花园二期项目；
- 2、广州保利香槟花园项目；
- 3、重庆保利花园一期项目。

如果本次募集资金相对于项目所需资金存在不足，不足部分本公司将通过自筹资金解决。

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。

第三节 本次发行概况

一、本次发行的基本情况

1、股票种类：人民币普通股（A股）

2、每股面值：人民币1.00元

3、发行股数、占发行后总股本的比例：15,000万股，占发行后总股本的比例为27.27%

4、每股发行价：通过向询价对象询价确定发行价格区间，在发行价格区间内向配售对象累计投标询价，综合累计投标询价结果和市场情况确定发行价格

5、市盈率： 倍。以实际发行价格和发行后2005年度全面摊薄每股收益0.7397元计算。每股收益按发行前一年经会计师事务所审计的、扣除非经常性损益前后孰低的净利润除以发行后总股本计算。

6、发行前每股净资产：2.38 元

7、发行后每股净资产： 元

8、市净率： 倍

9、发行对象：

网下配售的对象：符合中国证监会规定的配售对象。配售对象获配的股票锁定期为3个月，锁定期自本公司股票上市之日起计算。

网上发行的对象：持有上海证券交易所股票帐户卡的自然人、法人及其它机构（法律、法规禁止者除外）。网上申购的投资者获配股数不设锁定期限制。

10、发行方式：网下向配售对象累计投标询价配售与网上定价发行相结合的方式

11、承销方式：承销团余额包销，由主承销商中信证券股份有限公司牵头组成的承销团包销剩余股票

12、预计募集资金总额： 万元

13、预计募集资金净额： 万元

14、发行费用概算： 万元

本次发行费用包括承销佣金和保荐费用、审计费用、评估费用、律师费用、发行推介费、登记托管费、审核费等，以上费用合计约人民币 万元，

情况如下：

项目	金额（万元）
承销佣金和保荐费用	
审计费用	280
评估费用	116
律师费用	140
发行推介费用	
登记托管费	
审核费用	20
合 计	

二、本次发行有关当事人

1、发行人：保利房地产（集团）股份有限公司

法定代表人：李彬海

住所：广州市东山区执信南路3号通建大楼第三、四层

电话：020-87304566

传真：020-87667300

联系人：刘平、黄海

2、保荐人（主承销商）：中信证券股份有限公司

法定代表人：王东明

保荐代表人：朱洁、刘珂滨

项目主办人：蒋昱辰

项目经办人：朱洁、黄立海、刘仕保、刘珂滨、战肖华

住所：北京市朝阳区新源南路6号京城大厦五层

电话：010-84588888

传真：010-84865610

3、副主承销商：中信建投证券有限责任公司

住所：北京市东城区朝内大街188号

法定代表人：黎晓宏

联系人：张帆

联系电话：010-65183888-81039

4、分销商

(1)海通证券有限责任公司

住所：上海市淮海中路 98 号金钟广场 16 楼

法定代表人：王开国

联系人：侍江天

联系电话：021-53821871

(2)申银万国证券股份有限公司

住所：上海常熟路 171 号

法定代表人：谢平

联系人：封文辉

联系电话：021-54030869

(3)国信证券有限责任公司

住所：深圳市红岭中路 1012 号国信证券大厦

法定代表人：何如

联系人：张小奇

联系电话：0755-82130556

(4)金通证券有限责任公司

住所：杭州市凤起路 108 号国信房产大厦金通证券 8-12 层

法定代表人：应土歌

联系人：王勤

联系电话：0571-85783715

5、发行人律师：北京市颐合律师事务所

负责人：付朝晖

住所：北京市东城区建内大街 7 号光华长安大厦 2 座 1910 室

电话：010-65178866

传真：010-65180276

经办律师：李清荣、付朝晖、吴莲花

6、会计师事务所：深圳大华天诚会计师事务所

住所：深圳市福田区滨河路联合广场 B 座 11 楼

法定代表人：邬建辉

电话：020-38730383

传真：020-38730375

经办注册会计师：胡春元、范荣

7、资产评估机构：中喜会计师事务所有限责任公司

住所：北京市西长安街 88 号首都时代广场 422 室

法定代表人：张增刚

电话：0311-8626212

传真：0311-6037251

经办注册评估师：牛从然、张艳荣

8、股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

法定代表人：王迪彬

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

电话/传真：021-38874800，68870224

9、保荐人（主承销商）收款银行：中信银行北京京城大厦支行

住所：北京市朝阳区新源南路 6 号京城大厦首层

电话：010-84865393

传真：010-84866387

联系人：张力

三、本公司与本次发行有关中介机构的关系

本公司与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他权益关系。

四、本次发行时间安排

询价推介时间：	2006年7月6日-2006年7月11日
网下申购日期	2006年7月13日-2006年7月14日
定价公告刊登日期：	2006年7月18日
网上申购日期：	2006年7月19日
预计股票上市日：	2006年8月3日之前

第四节 风险因素

投资者在评价本公司此次发售的股票时，除本招股意向书中提供的其他资料外，应该特别认真地考虑下述各项风险因素。根据重要性原则或可能影响投资决策的程度大小排序，本公司本次发行股票的有关风险如下：

一、政策风险

（一）宏观调控政策变化的风险

目前，我国房地产业尚处于初级发展阶段，政府为引导和规范行业的健康发展，必然运用产业政策和信贷政策进行宏观调控：如 2005 年初，由于房价快速上涨，房地产投资过热，国家对房地产市场的宏观调控力度明显加大，中国人民银行调整房贷利率，将原住房贷款优惠利率回归到同期贷款利率水平；2005 年 4 月底，国务院常务会议提出八大措施引导和调控房地产市场之后，中央七部委联合出台《关于做好稳定住房价格工作的通知》，提出提高调整房屋交易税、禁止期房转让、打击炒地等具体措施；这些政策的出台直接导致以上海、杭州为首的长三角地区房地产市场价格回落。

2006 年 5 月，国务院常务会议通过调控房地产六条措施，意在运用信贷税收土地等工具调节规范市场。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》，实质是六条措施的实施细则。《意见》规定：要切实调整住房供应结构，制订和实施住房建设规划，明确新建住房结构比例，“十一五”期间，要重点发展普通商品住房、经济适用房和廉租住房；对购买住房不足 5 年转手交易的，销售时按其取得的销售收入全额征收营业税；对项目资本金比例达不到 35% 等贷款条件的房地产企业，商业银行不得发放贷款；个人购买套型建筑面积 90 平方米以上的住房按揭贷款首付款比例不得低于 30%。

上述规定，将直接加大普通住房的供应，抑制投机和投资性购房需求的过快增长，使房地产市场秩序得到整顿和规范，住房消费受到合理引导，最终达到调整住房供应结构、稳定价格的调控目标。对于面向中等收入消费者、以开发中档普通住宅为主、具备较强竞争实力和品牌影响力的房地产企业，将获得更广阔的发展空间。上述一系列宏观调控政策的变化，对本公司扩张的速度和规模会造

成一定的影响。

（二）购房按揭贷款政策变化的风险

目前消费者已普遍采用银行按揭贷款方式购房，2004 年以后，本公司各项目销售中客户采用按揭贷款购房的比例在 65%以上。购房按揭贷款政策的变化调整对房地产销售有非常重要的影响。中国人民银行从 2006 年 4 月 28 日将金融机构贷款基准利率上调 27 个基点，5 年期以上个人住房商业按揭基准利率由 6.12% 上调至 6.39%，公积金按揭贷款年利率 4.41% 上调 18 个基点至 4.59%。银行按揭贷款利率的上升将会大幅提高购房的按揭融资成本，降低潜在客户的购买力；如银行调高按揭贷款首付比例，或增加其他限制性条件，将导致潜在业主较难或无法获得按揭融资支持。若由于购房按揭贷款相关政策的变化影响潜在购房者的购买力和购房按揭贷款的获得，这些按揭贷款政策的变化将对公司产品销售产生不利影响。

（三）与市政规划不同步的风险

城市供水、供电、供暖、供气、通信、道路、交通等市政配套与房地产开发关系极大，本公司在立项前要对项目所在地城市发展方向，总体规划进行详细分析，研究项目是否符合城市或区域的总体规划发展方向，其规划条件是否可行。但是，市政建设是根据城市的总体发展规划有步骤、有计划地进行，如果市政配套建设不能满足房地产开发项目的建设进度或者发生对计划投资开发项目的不利变更和调整，将会极大地影响房地产开发项目的开发成本和开发进度。由于房地产项目开发周期较长，不能确保项目开发期间城市或区域规划不会出现不利变动，所以本公司开发周期较长的一些项目，可能存在城市规划条件不利改变带来的风险。

（四）税收政策变动风险

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。例如，国家税务总局于 2006 年 3 月 6 日颁发了《国家税务总局关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》（国税发[2006]31 号），文件规定房地产开发企业开发产品预售收入按销售毛利率计算毛利额，扣除相关的期间费用、营业税金及附加后再

计入当期应纳税所得额，缴纳企业所得税。文件同时规定开发项目位于省、自治区、直辖市和计划单列市人民政府所在地城市城区和郊区的，销售毛利率不得低于 20%。类似的税收文件将导致公司税款资金的提前支付，加大项目开发的资金成本，进而影响公司的盈利能力，给公司资金安排带来不利影响。

2005 年 4 月建设部、国家发展和改革委员会、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局和银监会等七部门联合出台《关于做好稳定住房价格工作意见的通知》。《通知》明确规定 2005 年 6 月 1 日起，对个人购买住房不足 2 年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过 2 年（含 2 年）转手交易的，销售时免征营业税；对个人购买非普通住房超过 2 年（含 2 年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后差额征收营业税。上述税收政策的出台加重了“二手房”交易的交易成本，将间接影响存在换房需求的潜在客户的购房意愿和能力。如国家继续出台更加加重房地产交易环节的税负的税收政策，将给公司产品的销售带来不利影响。

二、管理风险

（一）公司业务快速拓展过程中的管理风险

本公司由区域性房地产开发企业迅速成长为一家全国性大型房地产集团公司。目前，本公司在广州、北京、上海、武汉、重庆、沈阳、长沙、佛山、包头等地拥有土地储备规划建筑面积 877 万平方米，控股子公司 24 家，形成了以房地产开发为主业，适度发展建筑设计和施工、销售代理以及物业管理等相关行业的业务格局。2003 年-2005 年本公司总资产、净资产、销售额和净利润的年均增长率分别达到了 107.90%、53.29%、94.75%和 141.04%，未来几年，本公司仍将继续保持快速发展的趋势。

经营规模持续扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力提出了更高的要求，需要在人力资源保障、风险控制等方面及时跟进。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。同时由于房地产属于资金密集型行业，房地产项目投资的金额较大，某个项目或子公司管理不善，可能对整个公司造成较大的影响。

（二）大股东控制风险

保利南方集团在本次发行前持有本公司有表决权的股份 300,229,522 股，占本公司股本总额的 75.06%，居于绝对控股地位；本公司本次股票发行后，保利南方集团将持有本公司 54.59%的股份，仍居于绝对控股地位。此外，由保利南方集团提名的董事在本公司董事会九名成员中占四席。如果保利南方集团利用其控股地位，并通过对本公司董事会的影响干预本公司的正常经营管理，有可能损害本公司和本公司中小股东的利益。

（三）同业竞争风险

本公司的控股股东保利南方集团和实际控制人保利集团控股的个别下属公司的业务与本公司的业务存在相同或相似情况，虽然其业务与本公司业务并不存在实质竞争关系，而且保利南方集团、保利集团及其下属相关企业已分别和本公司签署了《避免同业竞争承诺函》，承诺：将不会、并将促使其所控制的企业不会，在股份公司从事主营业务的地区内，单独或与他人合作从事或参与任何对股份公司及其所控制的企业已有的有关住宅用房、商业用房、写字楼的房地产开发、销售、租赁及其物业管理业务构成或可能构成直接或间接竞争的业务。但如果上述避免同业竞争的承诺未得到切实有效的落实和执行，本公司将面临同业竞争的风险。

三、业务经营风险

（一）跨地区进行房地产开发的风险

本公司为全国性房地产综合开发商，目前在广州、北京、上海、武汉、重庆、沈阳、长沙、佛山、岳阳、包头等多个城市进行房地产开发，所开发的项目均取得了成功，在当地政府部门、业界和客户中树立了良好的品牌和市场形象。今后本公司将进一步扩大在这些城市的房地产投入，并将有选择地进入新的重点城市拓展业务。由于房地产开发的地域性非常强，各地气候地质条件、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等与已进入市场存在一定的差异性，本公司存在如何适应当地开发环境的风险。本公司在跨地区进行房地产开发时有一些项目采取合资或合作的模式，可能产生合作双方在具体的合作事项中意

见和行为不一致的问题，导致项目开发周期延长或停滞，给公司经营带来不利影响。

（二）项目开发风险

房地产项目开发周期长，投资大，涉及相关行业广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得本公司对项目开发控制的难度增大。尽管本公司具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

（三）销售风险

随着公司土地储备的不断扩大和公司开发实力的不断增强，公司推向市场的房地产销售数量越来越大。目前个人购房消费已成为市场主流，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果本公司在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成产品滞销的风险。

政府房地产政策的调整，如商品房预售标准和交易契税的提高，相对缩短了销售周期，增加了商品房交易成本，影响了消费者购房心理，可能加大本公司的销售风险。

国内外有实力的财团不断进入房地产行业或增加房地产投资，供应楼盘不断增多，市场对新产品的模仿能力加强，产品的差异性缩小，本公司面临产品同质竞争和价格竞争的格局。

（四）产品、原材料价格波动的风险

住房制度改革和城镇化步伐的加快，有效地拉动了我国住宅市场需求。近年来国内房地产价格连续上涨，一些热点地区甚至呈现连续快速上涨。房地产价格的快速大幅上涨可能导致行业投资过度膨胀，造成行业大起大落，从而损害房地产行业的健康长远发展。本公司房地产项目虽然采取了稳妥的立项决策程序，具备较强的抗风险能力，但是房地产市场的大起大落势必会影响本公司经营业绩的稳定。

房地产的主要原材料——土地和建材的价格波动，将直接影响着房地产开发成本。当前土地价格普遍上涨，在一定程度上推动了房价的上涨，公司现有项目具有相对土地成本优势，对开发经营较为有利，但土地价格上涨会增加将来获取项目的成本，加大项目开发经营风险。

（五）土地风险

根据国家《土地管理法》对建设用地的管理规定，如果本公司由于资金、市场等原因未能及时开发储备的用地，将面临缴纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。由于城市管理的需要，政府可能调整城市规划，使本公司储备用地所处的环境发生不利变化，给本公司经营带来风险。目前，全国各地均已实行土地公开出让制度，房地产企业地价支付的周期进一步缩短。这种土地供应政策的变化将有利于规范房地产市场，促进行业有序发展和公平竞争，但也加大了本公司进行土地储备的资金压力。此外，由于土地为不可再生资源，具有典型的稀缺性，这决定了土地价格的长期上涨趋势，地价上涨必然导致项目开发成本增加。

（六）产品质量风险

尽管本公司在项目开发中全面推行 ISO9001 质量认证体系，建立了完善的质量管理体系和控制标准，以发包方式交给设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各项工作，各专业单位均挑选行业内的领先者。但是，如管理不善或质量监控出现漏洞，产品质量仍有可能出现问题。根据政府相关规定和本公司与客户签订的商品房买卖合同，本公司对其销售的产品应按照《质量保证书》规定的保修期限和保修范围承担保修责任，如果开发的产品因质量问题造成客户经济损失的，本公司应按约定赔偿客户，如果发生重大质量问题，客户有权解除买卖合同。为此本公司开发的商品房如出现质量问题，将损害本公司品牌声誉和市场形象，并使本公司遭受不同程度的经济损失。

四、市场风险

（一）受国民经济发展周期影响的风险

房地产行业与国民经济发展之间存在较大的关联性，受国民经济发展周期的影响较大。据国家统计局统计，2003—2005 年，国内生产总值年均增长 9%，

国民经济的快速发展，带动了房地产行业快速发展，同期，国内房地产开发投资规模年均增长 26.77%，全国商品房销售额年均增长为 46.75%。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，行业投资前景和市场需求都将看好；反之，则会出现市场需求萎缩，经营风险增大，投资收益下降。因此，能否正确预测国民经济发展周期的波动，并针对经济发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，在相当程度上影响着公司的业绩。

（二）市场集中的风险

本公司采取以广州、北京、上海等经济发展中心城市为重点，适度拓展其他区域中心城市的市场战略。虽然目前本公司已开始在北京、上海、武汉、重庆、沈阳、长沙、佛山、包头等地进行房地产投资开发，但业务主要集中在广州、北京、上海三地。虽然各地市场的项目已陆续进入投资回报期，但 2005 年本公司在广州、北京、上海三地销售签约额约占本公司全部销售额的 74%以上，市场集中度较高。一旦广州、北京、上海的房地产市场需求或市场价格出现较大波动，将直接对本公司的经营业绩产生较大影响。

（三）市场竞争风险

随着房地产市场的发展和行业竞争的加剧，房地产企业优胜劣汰的趋势正逐步显现。由国家统计局固定资产投资统计司提供数据支持、中国行业企业信息发布中心发布的《中国大型房地产业企业——2005》显示：排名前 500 家企业占全部房地产企业数不到 1%，但投资额占的比重却高达 19.1%，总资产比重达 21.7%，经营总收入比重达 26%，竣工面积比重达 21.1%，销售面积比重达 18.8%。

随着消费者购房消费日趋成熟，中央、地方政府对房地产业发展的宏观调控政策的不断出台和完善，房地产市场的竞争必然日趋激烈，房地产行业的重新洗牌在所难免，同时随着我国加入 WTO 后市场的全面开放，大量拥有资金、技术和管理优势的海外地产基金和实力开发商积极介入国内房地产市场。本公司将面临日趋激烈的市场竞争。

五、财务风险

（一）现金流量不足的风险

现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。房地产开发周期长，投资大，在实行新的用地政策后，房地产开发企业支付地价的付款时间大大缩短，增加了前期土地储备资金支出。本公司自 2002 年起开始加大土地储备投资，目前在广州、北京、上海、武汉、重庆、沈阳、长沙、佛山、包头等城市已拥有土地储备 877 万平方米，公司具备较强的持续发展后劲，也给公司带来了较大的土地储备资金压力，且后续开发还需分批投入资金。

公司 2003 年度、2004 年度、2005 年度的经营现金流量净额为-5.69 亿元、-11.67 亿元、-8.37 亿元。如果扣除当期土地投入 7.55 亿元、18.30 亿元、17.77 亿元，公司三年经营现金流量净额为 1.86 亿元、6.63 亿元、9.40 亿元，公司现金流量压力主要来自于土地投入。在公司继续扩大土地储备规模的快速发展阶段，公司可能面临阶段性现金流量不足风险和资金周转压力。

（二）资产流动性风险

房地产行业是一个需要大量资金投入的行业，且投入资金的周转周期较长，投资在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在，这使得房地产企业的存货金额大大高于其他行业，扣除存货后的速动比率普遍较低。本公司期末未达到结转收入条件的预收账款为 20.02 亿元，对应未结转的存货部分较大程度地影响了公司资产流动性的相关指标。

截至 2005 年 12 月 31 日，本公司资产总额为 80.15 亿元，其中流动资产总额为 79.15 亿元，占资产总额的 98.74%。在流动资产中，存货为 61.43 亿元，占资产总额的比例高达 76.63%，正是由于存货占流动资产的比例很高，导致公司扣除存货后的速动比率指标值偏低，为 0.32。

本公司存货的变现能力直接影响着本公司的资产流动性及短期偿债能力，如果公司因在建项目开发和预售项目销售迟滞等因素导致存货周转不畅，将给公司总资产的周转和短期偿债能力带来较大压力。

（三）偿债风险

截至 2005 年 12 月 31 日，母公司资产负债率为 73.61%，公司合并资产负债

率为 84.99%，速动比率为 0.32，公司面临一定的偿债压力和风险。在负债构成中，未达到结转收入条件的预收帐款为 20.02 亿元，占负债总额 29.38%，该部分不需实际偿付，扣除该部分负债后，剩余金额为 48.11 亿元，其中银行借款、信托资金共 22.63 亿元，占负债总额的 33.22%，以保利集团及其下属公司对公司借款为主的其他应付款 21.8 亿元。上述借款中，10.52 亿元短期及一年内到期银行借款需在较短时间内按既定时点归还，公司必须及时筹集到充足的资金满足偿债需求，若销售市场或金融市场发生重大波动，公司资金来源保障不足，将导致短期内偿债压力较大。

（四）财务控制风险

为保障本公司财务内部控制制度的有效性，本公司制定了严格完善的财务管理制度。但仍存在相关人员在执行时因未能正确了解、把握和执行相关规定等原因而导致本公司财务管理制度不能有效得到贯彻的可能。另外，财务内部控制制度需要根据发展不断完善。

本公司对外投资共设立 24 家直接控股子公司，其中 12 家为异地子公司，且主要从事房地产开发经营。本公司制定了《子公司财务管理办法》，并要求各子公司参照本公司《重大投资决策制度》制订各自相应的投资决策制度，以加强对子公司的财务管理和控制，但由于子公司较多，区域跨度广，对其管理仍然存在一定的难度，本公司存在因管理不到位等各种因素导致对控股子公司财务控制不力的风险。

（五）销售按揭担保风险

目前，购房者在购买商品房时，多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房，购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，办妥他项权证前，银行还要求开发商为购房人的银行借款提供担保。截至 2005 年 12 月 31 日，本公司为购房者提供的累计银行按揭贷款担保余额约为 8.44 亿元。在担保期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，本公司将承担一定的经济损失。

第五节 本公司基本情况

一、本公司基本信息

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

注册资本：40,000 万元人民币

法定代表人：李彬海

设立日期：2002 年 8 月 31 日

法定住所：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

联系电话：(020) 87304566

传 真：(020) 87667300

公司网址：www.gzpoly.com

电子信箱：stock@polycn.com

本公司坚持“务实、创新、规范、卓越”的经营理念，以房地产开发为主业，以专业化、规范化经营为手段，以打造全国大型房地产企业集团为目标，截至目前，累计竣工商品房建筑面积 163 万平方米，累计签约销售面积 201 万平方米，目前在建 207 万平方米。本公司拥有建设部一级房地产开发资质。随着公司规模的扩大，开发项目的增多，本公司综合实力不断增强，品牌影响力不断提升。2006 年，本公司综合实力获得由国务院发展研究中心企业所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院联合评选的 2006 中国房地产百强企业——综合实力“TOP10”五强席位。“保利地产”品牌以 12.3 亿元的品牌价值在国务院发展研究中心“TOP10”评比中名列前五强。本公司经营规范，管理有序，2003 年通过了 ISO9001：2000 质量体系认证。本公司信守合约，诚信经营，2003 年、2004 年连续两年被中国工商银行广东省分行授予广州市唯一优质客户称号。2005 年被广州市国税局、广州市地税局评为广州市 2005 年纳税百强榜房地产行业第二名。2006 年本公司被广东省房地产诚信大会等评为“2006 年度广东省最具诚信地产企业”。

二、本公司的改制重组情况

（一）股份公司的设立方式

2002年8月20日，经原国家经济贸易委员会国经贸企改（2002）616号文批准，由保利南方集团有限公司作为主发起人，联合广东华美教育投资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。其中，保利南方集团有限公司以广州保利房地产开发公司经评估的截至2002年3月31日的净资产作为出资，广东华美教育投资集团有限公司及张克强等16位自然人以货币资金出资。

2002年8月31日，股份公司在广州市工商行政管理局领取了企业法人营业执照，注册号为4401011109042，并已完成《企业国有资产产权登记证》变更。

2006年3月23日，本公司名称由保利房地产股份有限公司更名为保利房地产（集团）股份有限公司。

（二）本公司的发起人

本公司的发起人为保利南方集团、广东华美及单亦和、贺平、王小朝、王旭、韩清涛、张克强、李彬海、宋广菊、张玲、陈凯、罗卫民、杨小虎、官集保、刘平、张万顺、谭艳16名自然人。

（三）改制设立股份公司前主要发起人拥有的主要资产和实际从事的主要业务

改制设立股份公司前主要发起人保利南方集团拥有21家下属企业，其中全资企业10家，控股企业7家，参股企业4家，业务涉及房地产开发、国内外贸易、实业投资、高科技开发、电子商务、医药连锁经营、三高农业等行业。其中房地产开发为保利南方集团的主要长期投资领域，下属广州保利房地产开发公司的资产和业务是其在房地产开发领域内最主要的资产和业务。

1、广州保利房地产开发公司的历史沿革

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（当时名称为“保利科技南方公司”）全额出资，经广州市城乡建设委员会穗建开复（1992）125号文批准，于1992年9月14日在广州市工商行政管理局注册成立的全民所有制企业，注册资本1,000万元，法定代表人李晓。

1993年4月22日，广州保利房地产开发公司法定代表人变更为李彬海。

1997年8月，广州保利房地产开发公司增加注册资本5,000万元，其中以现金增资4,959.72万元，以盈余公积金转入注册资本40.28万元。此次增资完成后，广州保利房地产开发公司注册资本为6,000万元，并于1997年9月29日完成工商变更登记。

2、广州保利房地产开发公司的重组

2002年3月31日前，为了突出拟设立股份公司的核心资产和主业，保利南方集团将其下属主要的房地产开发经营资产和业务纳入广州保利，同时将广州保利的非房地产开发经营资产和业务剥离。

根据保利南方集团(2002)保南字第40号、42号、43号、44号、45号文批复，保利集团2002年4月28日保集字（2002）41号、42号、43号、44号、45号文批复同意，广州保利房地产开发公司将持有的广州富利建筑安装工程有限公司20%的股权、广州保利红棉客家王酒家100%的股权、广州阳光屋置业有限公司40%的股权、广东保利康药业连锁店有限公司70%的股权、广州保利实业发展有限公司80%的股权以2001年12月31日为基准日无偿划拨至保利南方集团。

广州富利建筑安装工程有限公司、广州阳光屋置业有限公司、广东保利康药业连锁店有限公司、广州保利实业发展有限公司分别于2002年2月6日、2002年12月10日、2002年2月28日、2002年12月10日召开股东会，各公司全体股东一致通过了将上述原广州保利所持有的各公司股权划拨给保利南方集团的决议。

经保利南方集团(2002)保南字第41号批复，保利集团2002年4月28日保集字（2002）40号文批复同意，广州保利房地产开发公司子公司广州合利物业发展有限公司将其持有的广州市佳利装饰工程有限公司20%的股权以2001年12月31日经审计的净资产为基准作价60万元转让给广州富利建筑安装工程有限公司。

广州市佳利装饰工程有限公司于2002年8月22日，召开股东会，全体股东一致通过了将原广州保利、合利物业所持有的该公司股权转让给保利南方集团的决议。

广州保利划出及转出的股权涉及的净资产数额为2,011万元，占广州保利

重组前净资产额的 6.55%。

根据保利南方集团（2002）保南字第 19 号《关于变更你公司股权结构的通知》，并经保利集团保集字（2002）51 号文批复，保利南方集团将其持有的湖南保利南方房地产开发有限公司 25%的股权，保利建设开发总公司将其持有的湖南保利南方房地产开发有限公司 40%的股权以 2001 年 12 月 31 日为基准日无偿划拨给广州保利房地产开发公司。

湖南保利南方房地产开发有限公司于 2002 年 3 月 8 日召开股东会，全体股东一致通过了将保利南方集团、保利建设所持有的该公司股权划拨给广州保利的决议。

划入广州保利的净资产数额为 1,260 万元，占广州保利重组后净资产的 4.21%。

上述股权划转或转让已办理完毕工商变更登记。其中广州保利红棉客家王酒家已于 2003 年 9 月 23 日办理了工商注销登记手续，保利南方集团和广州保利房地产开发公司已完成《企业国有资产产权登记证》之变更。

通过上述股权重组，除保利南方集团所属深圳市保利城实业有限公司作为项目公司，其所开发的房地产项目当时已销售 65%，此次股权调整时保利南方集团未将其纳入广州保利房地产开发公司外，保利南方集团所属核心房地产业务及经营性资产全部整合进入广州保利房地产开发公司，广州保利房地产开发公司的非房地产业务及其资产全部剥离，广州保利房地产开发公司的房地产开发业务和优势更加突出。

（四）股份公司设立时拥有的主要资产和实际从事的主要业务

本公司设立时拥有的主要资产包括主发起人保利南方集团投入的广州保利的全部资产和负债以及其他发起人的现金出资，本公司设立时完全延续广州保利的业务。

（五）股份公司设立后保利南方集团拥有的主要资产和实际从事的主要业务

股份公司设立后保利南方集团拥有的主要资产和实际从事的主要业务与股份公司设立前未发生实质变化。

（六）股份公司与改制前原企业的业务流程及其业务流程之间的联系

股份公司的业务承继于保利南方集团下属的广州保利房地产开发公司，因此，股份公司的业务流程与广州保利房地产开发公司的业务流程没有本质变化，具体业务流程见本招股意向书第六节“业务与技术”。

（七）股份公司在生产经营方面与主要发起人的关联关系及演变情况

本公司设立前，主发起人保利南方集团的房地产开发业务主要通过广州保利房地产开发公司进行；保利南方集团将其房地产业务整合至广州保利并将广州保利的经营性资产投入发起设立本公司后，本公司成为保利南方集团房地产开发业务领域内的核心企业，保利南方集团的房地产开发业务主要通过股份公司进行，而保利南方集团主要从事股权投资管理。

（八）发起人出资资产的产权变更手续办理情况

股份公司设立涉及发起人出资资产的产权主要有房产权和土地使用权，权属变更情况具体如下：

1、房产权

股份公司设立时，保利南方集团投入股份公司的经营性净资产中主要包括广州保利红棉花园、广州保利白云山庄、广州保利花园一期、广州保利北京大厦4个项目对应的房产。截至目前，当时投入股份公司时已形成的房产及股份公司设立后陆续开发完成的房产中，除已售出商品房的所有权已办理或正在办理至买房人名下外，未售出房产的产权情况如下：

（1）位于广州市海珠区江燕路353号地段，建筑面积合计为8,655.36平方米的广州保利红棉花园商铺

经广州市国土局确认，该商铺的房屋所有权及其所占用的土地之国有土地使用权归属本公司，本公司持有编号分别为：强字55768号、荣字25756号、繁字5080号、繁字3912号、强字124232号、繁字3911号的《广州市房地产权属

证明书》及编号分别为粤房地证字第 C2183359 号、第 C2183360 号、第 C2183361 号的《房地产权证》。2003 年 9 月，上述权属证明书的权属人名称已由广州保利变更为股份公司；上述《房地产权证》的权属人名称为股份公司。

（2）位于广州市白云区新市镇陈田村的广州保利白云山庄建筑面积合计为 339.31 平方米的 1 幢别墅（以下称“白云山庄别墅”）、面积合计为 1,013.56 平方米的车位（以下称“白云山庄车位”）及用作会所的 1 幢建筑面积为 8,966.54 平方米的大楼（以下称“会所大楼”）。

白云山庄车位、会所大楼经广州市国土局确认，其房屋所有权及其所占用的土地之国有土地使用权归属本公司，本公司持有编号分别为：02 登记 109506 号、02 登记 109507 号、02 登记 109508 号及 03 登记字 51973 号《广州市房地产权属证明书》。2003 年 9 月，该等权属证明书的权属人名称由广州保利变更为股份公司。白云山庄别墅的权属证明书的权属人名称直接被确认为股份公司，本公司持有编号分别为：03 登记字 101491 号、03 登记字 101707 号《广州市房地产权属证明书》。

（3）位于广州市越秀区北京路 68 号的广州保利北京大厦建筑面积合计为 307 平方米的 3 套商品住宅；建筑面积合计为 555.4 平方米的商铺；建筑面积合计为 695 平方米的车位。

经广州市国土局确认，上述房产的房屋所有权及其所占用的土地使用权归属股份公司，本公司持有编号为：02 登记字 145577 号的《广州市房地产权属证明书》。2003 年 9 月，该等权属证明书的权属人名称由广州保利变更为股份公司。

综上，股份公司已取得上述所有未售房产的权属证明书。

2、土地使用权

股份公司设立时，由广州保利房地产开发公司拥有的用于房地产开发的土地使用权有：

（1）位于广州市天河区珠江新城 I 区、面积为 6,404 平方米、土地编号为 I7-4 地块的国有土地使用权，目前正用于开发建设广州国税大厦。

该宗土地使用权目前已变更至股份公司名下，本公司持有广州市国土局签发的编号为穗府国用（2003）第 220 号的《国有土地使用证》。

（2）位于广州市海珠区工业大道中 381 号广州电池厂地块、面积为 39,952 平方米的国有土地使用权，目前正用于开发建设广州保利百合花园。

该宗土地使用权目前已变更至股份公司名下，本公司持有广州市国土局签发的编号为穗府国用（2003）字第 219 号的《国有土地使用证》。

（3）位于广州市海珠区工业大道中 400 号面积 10,910 平方米地块的国有土地使用权、目前用于开发建设广州保利花园二期。

该宗土地原由广州保利和威达高公司拥有，现已变更至股份公司和威达高公司名下，广州市国土局签发的编号为穗府国用（2003）字第 251 号《国有土地使用证》。从形式上看，国有土地使用证记载的权利人为本公司和威达高公司，本公司已独自支付该宗土地国有土地出让金，威达高公司依约取得本公司支付的补偿费后已放弃对该宗用地的使用权，《商品房预售许可证》由本公司独立取得，建成商品房的《房地产权属证明书》载明的权利人为本公司，项目开发收益全部归属本公司。因此，本公司实质上独立拥有上述地块的使用权。截至 2002 年 10 月，本公司已向威达高公司支付全部土地补偿费，威达高公司已出具书面声明对上述土地使用权不再拥有任何权益。

（4）位于广州市天河区珠江新城 I 区、土地编号为 I2-5 地块、面积为 6,153 平方米的国有土地使用权，目前用于开发广州保利大厦。

该宗土地是由广州保利通过挂牌出让方式取得，并由广州保利与广州市国土局签订了《国有土地使用权出让合同》，广州保利持有由广州市国土局签发的编号为穗国土建用字[2002]第 232 号《建设用地批准书》。目前该地块的《国有土地使用权出让合同》的受让方已由广州保利变更为股份公司，《建设用地批准书》已更名至股份公司。

（九）本公司独立运营情况

本公司具有独立完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。在业务、资产、人员、机构、财务等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业实现了分开：

1、业务

在重组阶段，本公司控股股东以其房地产核心企业广州保利为平台进行了房地产资产和业务整合，其时除深圳保利城公司作为项目公司由于已进入房屋销

售后期未进入广州保利外，控股股东已将其余的房地产开发经营资产和业务纳入广州保利。改制设立股份时，控股股东已将广州保利的全部资产和业务注入股份公司，广州保利房地产的资产和业务由股份公司依法承继。因此，本公司具有独立完整的房地产开发业务体系，从项目立项、土地储备、规划设计、工程施工、材料采购、销售、物业管理等各环节的运作均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

公司设立后独立开展业务，获得了超常规发展，在业务体系、流程、规模实力、项目储备和拓展、知名度等各方面确立了自身的行业地位和影响力，更加确立了其作为控股股东及实际控制人房地产开发经营运作平台的主导地位和突出优势。

2、资产

保利南方集团作为主发起人，已将其所属广州保利房地产开发公司的全部经营性资产投入股份公司，并已对包括土地、房产、资质等有关资产的权属进行了变更；其他各股东单位投入股份公司的资本金已足额到位。本公司的资产独立、完整，公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在占用股份公司的资金、资产和其他资源的情况。

3、人员

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

4、机构

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

成为完全独立运行的机构体系。

5、财务

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

三、本公司股本结构的形成、变化及重大资产重组行为

（一）本公司股本结构的形成及变化

经财政部 2002 年 7 月 2 日财企（2002）256 号文批复，保利南方集团以其所属的广州保利房地产开发公司经评估的经营性净资产 225,172,142 元出资，按 1.5:1 的折股比例折为 150,114,761 股，股权性质为国有法人股；广东华美以现金 45,577,858 元出资，按 1.5:1 的折股比例，折为 30,385,239 股，股权性质为法人股；张克强等 16 位自然人以现金 29,250,000 元出资，按 1.5:1 的折股比例，折为 19,500,000 股，股权性质为自然人股。股份公司设立时总股本 20,000 万元，股本构成如下：

股东	出资金额（元）	折股数（股）	所占比例（%）
保利南方集团有限公司	225,172,142	150,114,761	75.06
广东华美教育投资集团有限公司	45,577,858	30,385,239	15.19
张克强	13,500,000	9,000,000	4.50
李彬海	1,770,000	1,180,000	0.59
宋广菊	1,290,000	860,000	0.43
单亦和	1,170,000	780,000	0.39
贺 平	1,170,000	780,000	0.39
王小朝	1,170,000	780,000	0.39
王 旭	1,170,000	780,000	0.39
韩清涛	1,170,000	780,000	0.39
张 玲	870,000	580,000	0.29

罗卫民	870,000	580,000	0.29
陈 凯	870,000	580,000	0.29
杨小虎	870,000	580,000	0.29
官集保	840,000	560,000	0.28
刘 平	840,000	560,000	0.28
张万顺	840,000	560,000	0.28
谭 艳	840,000	560,000	0.28
合 计	300,000,000	200,000,000	100.00

2005年12月13日，本公司2005年第二次临时股东大会通过公司2005年中期利润分配方案（每10股送5股派0.75元（含税））及资本公积金转增股本方案（每10股转增5股）。本次利润分配及资本公积金转增股本后公司总股本为40,000万元。

本次利润分配及资本公积金转增股本后，股东持股情况如下：

股东	持股数（股）	所占比例（%）
保利南方集团有限公司	300,229,522	75.06
广东华美教育投资集团有限公司	60,770,478	15.19
张克强	18,000,000	4.50
李彬海	2,360,000	0.59
宋广菊	1,720,000	0.43
单亦和	1,560,000	0.39
贺 平	1,560,000	0.39
王小朝	1,560,000	0.39
王 旭	1,560,000	0.39
韩清涛	1,560,000	0.39
张 玲	1,160,000	0.29
罗卫民	1,160,000	0.29
陈 凯	1,160,000	0.29
杨小虎	1,160,000	0.29
官集保	1,120,000	0.28
刘 平	1,120,000	0.28
张万顺	1,120,000	0.28
谭 艳	1,120,000	0.28
合 计	400,000,000	100.00

（二）重大资产重组行为

本公司设立以来至今未发生重大资产重组行为。

四、本公司股本的有关情况

（一）本次发行前后本公司股本结构

本公司本次拟发行人民币普通股 15,000 万股，本次发行前后的股本结构如下：

股东名称	发行前		发行后	
	持股数量（股）	持股比例（%）	持股数量（股）	持股比例（%）
保利南方集团（SLS）	300,229,522	75.06	300,229,522	54.59
广东华美	60,770,478	15.19	60,770,478	11.05
张克强等 16 名自然人	39,000,000	9.75	39,000,000	7.09
其他投资者	—	—	150,000,000	27.27
合计	400,000,000	100	550,000,000	100

注 1：SLS 系 State-own Legal-person-Shareholder 的缩写，指国有法人股。

注 2：本次发行上市后，所有股东所持股份均为可流通股，发起人所持股份将根据公司法、上交所规则及发起人自身承诺进行锁定。

（二）本公司前十名股东

本公司前十名股东见本节“三、（一）本公司股本结构的形成及变化”。

（三）本公司自然人股东及其在发行人处担任的职务

自然人股东	持股数（股）	持股比例（%）	在股份公司任职
张克强	18,000,000	4.50	董事
李彬海	2,360,000	0.59	董事长
宋广菊	1,720,000	0.43	董事兼总经理
单亦和	1,560,000	0.39	—
贺平	1,560,000	0.39	—
王小朝	1,560,000	0.39	—
王旭	1,560,000	0.39	董事
韩清涛	1,560,000	0.39	董事

张 玲	1,160,000	0.29	——
陈 凯	1,160,000	0.29	监事会召集人
罗卫民	1,160,000	0.29	——
杨小虎	1,160,000	0.29	副总经理
官集保	1,120,000	0.28	技术总监
刘 平	1,120,000	0.28	董事会秘书、副总经理
张万顺	1,120,000	0.28	副总经理
谭 艳	1,120,000	0.28	财务总监

（四）本公司各股东之间的关联关系

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；股东张玲是保利南方集团的副总经理。除此之外，本公司股东之间不存在其他关联关系。

（五）本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺

为保证本公司经营持续稳定增长和管理层稳定，提高投资者信心，本公司发起人、董事、监事、高级管理人员就本次发行 A 股、上市有关事宜，做出如下承诺和声明：

公司控股股东保利南方集团有限公司及实质控制人中国保利集团公司（持股 30,022.9522 万股）承诺：自股票上市之日起三十六个月内，不转让或委托他人管理其已直接和间接持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。公司其他股东（合计持股 9,977.0478 万股）均承诺：其所持有的公司股份中，因 2005 年度中期利润分配及资本公积金转增股本增加的股份（合计 4,988.5239 万股），自工商变更登记完成之日起（2006 年 1 月 27 日）三十六个月内不转让；其他股份（合计 4,988.5239 万股）自股票上市之日起一年内不转让。

上述承诺和锁定期限届满后，相应股份可以上市流通和转让。

五、本公司历次验资情况

1992 年 9 月 3 日，财政部驻广东省财政厅中央企业处对原广州保利房地产

开发公司设立时的出资情况出具了“情况属实”的《企业资金信用证明》。

1997年8月25日，广州中南审计师事务所对原广州保利房地产开发公司增资至6000万元的注册资本到位情况进行了审验，并出具了《验资报告》。

2002年7月25日，深圳大华天诚会计师事务所对各股东投入保利房地产股份有限公司的注册资本到位情况进行了验证，并出具了深华-1（2002）验字5033号《验资报告》。

2005年12月31日，深圳大华天诚会计师事务所对公司2005年中期利润分配及资本公积金转增股本方案实施后的新增注册资本实收情况进行了审验，并出具了深华-1（2005）验字519号《验资报告》。

六、本公司发起人、持有本公司5%以上主要股东、控股股东及实际控制人的基本情况

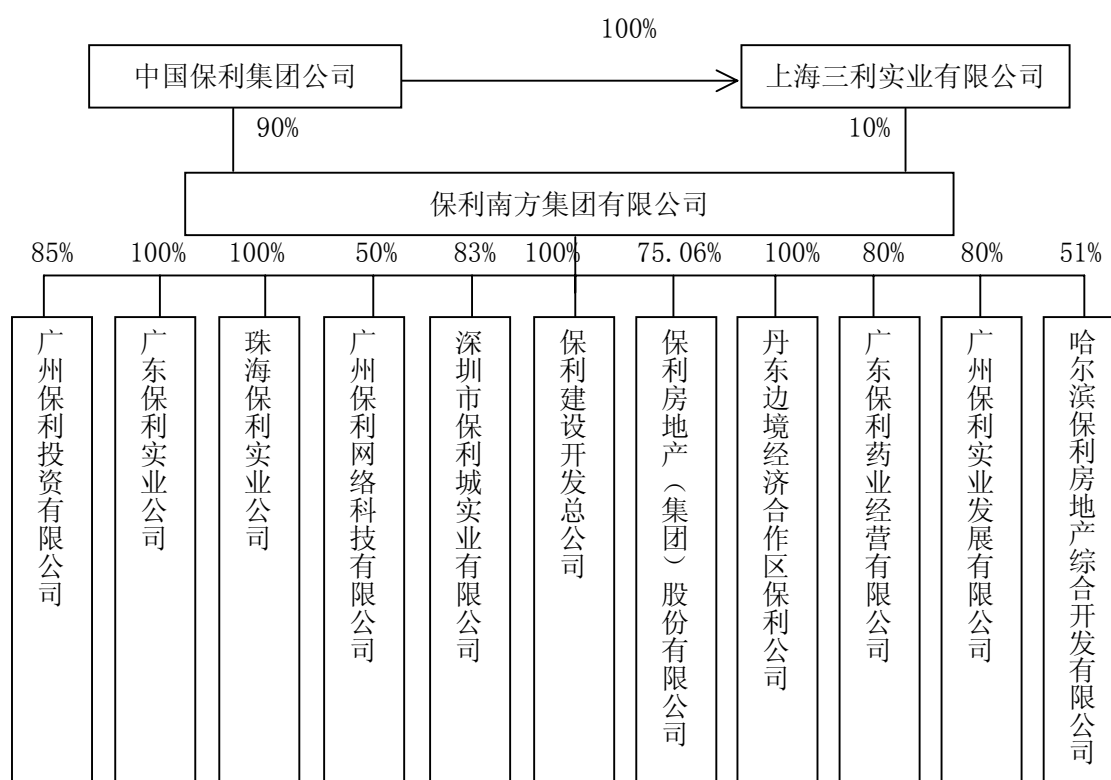
（一）控股股东保利南方集团

保利南方集团持有本公司75.06%的股权，是本公司的控股股东。

保利南方集团成立于1992年，目前注册资本为1.005亿元，法定代表人王旭。作为一家投资控股公司，保利南方集团主要从事实业投资、投资管理和贸易。

截至2005年12月31日，保利南方集团的合并报表总资产为98.87亿元，净资产为7.90亿元，2005年度实现主营业务收入31.32亿元，实现净利润3.15亿元；保利南方集团母公司报表总资产22亿元，净资产8.18亿元，2005年度实现净利润3.27亿元（以上财务数据经大信会计师事务所有限公司审计）。

截至目前，保利南方集团的组织结构如下（不含股份公司的下属公司）：



保利南方集团下属公司（除本公司外）简要情况如下：

（1）保利建设开发总公司

该公司为保利南方集团全资子公司，成立于1999年11月21日，注册资本10,000万元，法定代表人张玲，注册地址为北京市海淀区乔建里2号，主要从事房屋建筑、道路桥梁、市政设施、装修装饰和特种建筑等工程施工。

截至2005年12月31日，该公司总资产为47,010万元，净资产为6,985万元，2005年度实现净利润686万元（以上财务数据经大信会计师事务所有限公司审计）。

（2）广东保利实业公司

该公司为保利南方集团全资子公司，成立于1994年3月14日，注册资本500万元，法定代表人邢立广，主营业务为工商贸易和种养殖业。

截至2005年12月31日，该公司总资产为843万元，净资产为-324万元，2005年度实现净利润2万元（以上财务数据经大信会计师事务所有限公司审计）。

（3）珠海保利实业公司

该公司为保利南方集团全资子公司，成立于1999年3月1日，注册资本500

万元，法定代表人刑立广，经营范围：按珠海市外经委批复开展进出口业务。

截至 2005 年 12 月 31 日，该公司总资产为 134 万元，净资产为-79 万元，2005 年度实现净利润-51 万元（以上财务数据经大信会计师事务所有限公司审计）。

（4）丹东边境经济合作区保利公司

该公司为保利南方集团全资子公司，成立于 1992 年 11 月 16 日，注册资本 200 万元，法定代表人郭利，主营业务为商品储备、对朝贸易。

截至 2005 年 12 月 31 日，该公司总资产为 185 万元，净资产为 138 万元，2004 年度实现净利润-2 万元（以上财务数据经大信会计师事务所有限公司审计）。

（5）深圳市保利城实业有限公司

该公司成立于 1999 年 4 月 15 日，注册资本 3,000 万元，保利南方集团持股 83%，深圳市保利置业投资有限公司持股 17%，法定代表人岳凯峰，主要从事深圳南山区 T105-32 地块的房地产开发经营业务，是该项目的项目法人。

截至 2005 年 12 月 31 日，该公司总资产为 19,438 万元，净资产为 3,481 万元，2005 年度实现净利润 1709 万元（以上财务数据经大信会计师事务所有限公司审计）。

（6）广州保利投资有限公司

该公司成立于 1999 年 9 月 6 日，注册资本 1,000 万元，保利南方集团持股 85%，广东利海实业发展总公司持股 15%，法定代表人蓝宁，主营业务为投资、投资策划及信息咨询。

截至 2005 年 12 月 31 日，该公司总资产为 788 万元，净资产为-194 万元，2005 年度实现净利润-56 万元（以上财务数据经大信会计师事务所有限公司审计）。

（7）广州保利网络科技有限公司

该公司成立于 2000 年 7 月 13 日，注册资本 1,200 万元，保利南方集团持股 50%，广州保利威科技有限公司持股 50%，法定代表人张和平，主营业务为计算机宽带网络技术、网络技术、工程的开发、研制及网络技术信息咨询。

截至 2005 年 12 月 31 日，该公司总资产为 2,178 万元，净资产为 807 万元，2005 年度实现净利润-325 万元（以上财务数据经大信会计师事务所有限公司审计）。

（8）广东保利药业经营有限公司

该公司成立于 2003 年 3 月 7 日，注册资本 2,000 万元，保利南方集团持股 80%，张明宝持股 20%，法定代表人张玲，主营业务为中成药、中药饮片、化学药制剂、化妆品、抗生素销售。

截至 2005 年 12 月 31 日，该公司总资产为 7433 万元，净资产为 1035 万元，2005 年度实现净利润-50 万元（以上财务数据经大信会计师事务所有限公司审计）。

该公司持有广东保利祝福你大药房有限公司（原名广东保利康药业连锁店有限公司）70%股权。

（9）广州保利实业发展有限公司

该公司成立于 2000 年 12 月 15 日，注册资本 1,000 万元，保利南方集团持股 80%，法定代表人张玲，主营业务为批发和零售贸易、旅游信息服务。

截至 2005 年 12 月 31 日，该公司总资产为 613 万元，净资产为 406 万元，2005 年度实现净利润-173 万元（以上财务数据经大信会计师事务所有限公司审计）。

（10）哈尔滨保利房地产综合开发有限责任公司

该公司成立于 1994 年 12 月 3 日，于 2003 年 4 月由保利集团下属公司保利旅游划入保利南方集团。该公司注册资本 2,000 万元，保利南方集团持股 51%，保利哈尔滨科技股份有限公司持股 49%，法定代表人韩清涛，主营业务为房地产开发、经营。

截至 2005 年 12 月 31 日，该公司总资产为 21,296 万元，净资产为 2,405 万元，2005 年度实现净利润 871 万元（以上财务数据经大信会计师事务所有限公司审计）。

（二）实际控制人中国保利集团公司

中国保利集团直接间接持有保利南方集团 100%股权，是本公司的实际控制人。保利集团是经国务院批准，于 1993 年 2 月在保利科技有限公司基础上组建的国有独资公司，注册资本金 15 亿元，现由国务院国有资产监督管理委员会领导监督。

保利集团是一家从事贸易、地产、文化艺术、酒店管理等业务的多元化经营控股集团公司。截至 2005 年 12 月 31 日，保利集团总资产为 227.87 亿元，净资产为 57.60 亿元，2005 年度实现主营业务收入 62.24 亿元，实现利润总额 11.35

亿元(以上财务数据经大信会计师事务所有限公司审计)。

除保利南方集团外，保利集团控制的下属企业主要有保利科技有限公司、保利上海集团有限公司、北京新保利大厦房地产开发有限公司等，具体情况如下：

(1) 保利科技有限公司

注册资本 10000 万元，主要经营地北京，主营业务为国际贸易，截至 2005 年 12 月 31 日，该公司总资产为 438,385 万元，净资产为 92,551 万元，2005 年度实现净利润 10,167 万元(以上财务数据经大信会计师事务所有限公司审计)。

(2) 嵘高贸易有限公司

注册资本 5350 万元，主要经营地香港，主营业务为贸易和投资，截至 2005 年 12 月 31 日，该公司总资产为 681,126 万元，净资产为 212,274 万元，2005 年度实现净利润 21,491 万元(以上财务数据经大信会计师事务所有限公司审计)。

(3) 保利上海集团有限公司

该公司原系保利集团的全资子公司，目前股权已转让给嵘高贸易有限公司，工商变更手续正在办理之中。

(4) 保利文化公司

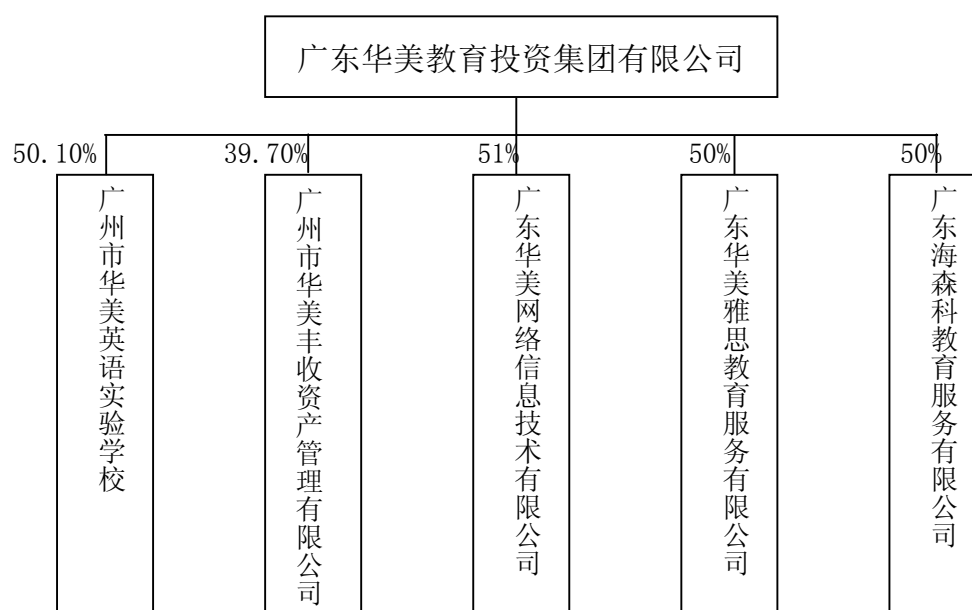
注册资本 10000 万元，主要经营地北京，主营业务为演出、剧院、文博、传媒，截至 2005 年 12 月 31 日，该公司总资产为 65,086 万元，净资产为 4,055 万元，2005 年度实现净利润-2,529 万元(以上财务数据经大信会计师事务所有限公司审计)。

(5) 北京新保利大厦房地产开发有限公司

注册资本 10,952 万元，主要经营地北京，主营业务为新保利大厦的开发，截至 2005 年 12 月 31 日，该公司总资产为 97,579 万元，净资产为 9,752 万元，2005 年度实现净利润-338 万元(以上财务数据经大信会计师事务所有限公司审计)。

(三) 5%以上主要股东广东华美教育投资集团有限公司

广东华美持有本公司 15.19%的股权，是本公司第二大股东，组织结构如下(不包括本公司)：



广东华美成立于2000年1月26日，注册资金1.35亿，是由张克强、张新儒、罗峰三名自然人共同出资设立的有限责任公司，三人的出资比例分别为90%、9.956%、0.044%，法定代表人张新儒。

该公司是从事教育投资及咨询、教育管理研究与策划、国际教育交流及资源引进等以教育产业为主的专业化投资公司。截至2005年12月31日，广东华美总资产为40,318万元人民币，净资产为26,062万元，2005实现主营业务收入8,344.42万元，实现净利润为1,628.38万元（以上财务数据经广东智合会计师事务所有限公司审计）。

（四）其他发起人

本公司其他发起人均为自然人股东，相关信息如下：

姓名	国籍	永久境外居留权	身份证号码	住所
张克强	中国	无	*****	广州市东皋大道19号大院10号302房
李彬海	中国	无	*****	广州市水荫直街西二巷14号903房
宋广菊	中国	无	*****	广州市景泰街大金钟路松林山庄
单亦和	中国	无	*****	北京市丰台区芳城焦家花园30号
贺平	中国	无	*****	北京市朝阳区幸福一村西里16楼1405号
王小朝	中国	无	*****	北京市朝阳区幸福一村西里9楼5门501号
王旭	中国	无	*****	广东省深圳市怡景路景贝北1栋101
韩清涛	中国	无	*****	北京市朝阳区管庄北一里10楼6门402号
张玲	中国	无	*****	广州市寺右新马路4号大院47号501房

陈 凯	中国	无	*****	广州市寺右新马路 4 号大院 32 号 503 房
罗卫民	中国	无	*****	广州市寺右新马路 4 号大院 17 号 302 房
杨小虎	中国	无	*****	广州市景泰街大金钟路松林山庄
刘 平	中国	无	*****	广州市广和路 182 号 801 房
张万顺	中国	无	*****	广州市暨大羊城苑
谭艳	中国	无	*****	北京西城区黄寺大街 27 号 4 号楼 2 门 5 号
官集保	中国	无	*****	广州市东风东路 723 号附六楼

（五）控股股东和实际控制人所直接或间接持有的本公司股票被抵押、质押或冻结情况

截至本招股意向书签署日，本公司股东所持有的本公司股票没有被抵押、质押或冻结情况。

七、本公司控股子公司及参股子公司的简要情况

（一）本公司的组织结构



（二）本公司的控股子公司

1、保利（北京）房地产开发有限公司

该公司成立于 2002 年 5 月 13 日，注册资本 5,000 万元，本公司持股 95%，保利广州物业管理有限公司持股 5%，法定代表人刘平，主营业务为房地产开发

和经营。

截至 2005 年 12 月 31 日，该公司总资产为 159,237.42 万元，净资产为 7,775.44 万元，2005 年 1-12 月实现净利润 2,150.42 万元（以上财务数据已经深圳大华天诚会计师事务所审计）。

保利（北京）房地产开发有限公司持有保利合利物业管理（北京）有限公司（2004 年 1 月 15 日设立，注册资本 100 万元，法定代表人刘翔，主营业务为物业管理）60%的股权，持有北京政泉置业有限公司（2002 年 1 月 8 日设立，注册资本 5000 万元，法定代表人刘平，主营业务为房地产开发和经营）80%的股权。

2、上海保利房地产开发有限公司

该公司成立于 2003 年 3 月 19 日，注册资本 10,000 万元，本公司持股 61%，上海三利持股 39%，法定代表人李彬海，主营业务为房地产开发和经营。

截至 2005 年 12 月 31 日，该公司总资产为 39,930.42 万元，净资产为 9,865.62 万元，2005 年 1-12 月实现净利润-13.15 万元（以上财务数据已经深圳大华天诚会计师事务所审计）。

上海保利房地产开发有限公司拥有两个控股子公司。其中上海保利圣湖置业发展有限公司设立于 2003 年 11 月 25 日，注册资本 5,000 万元，法定代表人李彬海，主营业务房地产开发和经营，上海保利持有其 90%股权；上海君兰置业有限公司设立于 2004 年 4 月 7 日，注册资本 1,000 万元，法定代表人陈凯，主营业务房地产开发和经营，上海保利持有其 60%股权，本公司持有其 40%股权。

3、保利（武汉）房地产开发有限公司

该公司成立于 2002 年 6 月 7 日，注册资本 5,000 万元，本公司持股 72%，广州富利建筑安装工程有限公司持股 18%，保利华中实业发展总公司持股 10%。法定代表人杨小虎，主营业务为房地产开发和商品房销售。

截至 2005 年 12 月 31 日，该公司总资产为 71,972.26 万元，净资产为 9,865.00 万元，2005 年 1-12 月实现净利润 3,388.02 万元（以上财务数据已经深圳大华天诚会计师事务所审计）。

保利（武汉）房地产开发有限公司持有保利（武汉）物业管理有限公司（2004 年 5 月 8 日设立，注册资本 100 万元，法定代表人杨小虎，主营业务物业管理）50%的股权。

4、保利（沈阳）房地产开发有限公司

该公司成立于 2003 年 8 月 15 日，注册资本 10,000 万元，本公司持股 60%，保罗（香港）投资有限公司持股 40%，法定代表人倪新财，主营业务为房地产开发和经营。

截至 2005 年 12 月 31 日，该公司总资产为 45,158.80 万元，净资产为 11,980.89 万元，2005 年 1-12 月实现净利润 849.13 万元（以上财务数据已经深圳大华天诚会计师事务所审计）。

保利（沈阳）房地产开发有限公司持有保利物业管理沈阳有限公司（2004 年 7 月 19 日设立，注册资本 50 万元，法定代表人黄兵，主营业务物业管理）80% 的股权，持有沈阳保利溪岸房地产开发有限公司（2005 年 2 月 2 日设立，注册资本 5000 万元，法定代表人倪新财，主营业务房地产开发和销售）51% 的股权。

5、保利（重庆）投资实业有限公司

该公司成立于 2004 年 12 月 27 日，注册资本 5,000 万元，本公司持股 95%，保利广州物业管理有限公司持股 5%，法定代表人宋广菊，主营业务为项目投资、房地产开发等。

截至 2005 年 12 月 31 日，该公司总资产为 73,582.36 万元，净资产为 3,340.76 万元，2005 年 1-12 月实现净利润-1,659.24 万元（以上财务数据已经深圳大华天诚会计师事务所审计）。

保利（重庆）投资实业有限公司持有保利重庆物业管理有限公司（2005 年 10 月 31 日设立，注册资本 300 万元，法定代表人付俊，主营业务物业管理）80% 的股权。

6、湖南保利房地产开发有限公司

该公司成立于 1998 年 8 月 4 日，注册资本 5,000 万元，本公司持股 80%，长沙市土地开发服务中心持股 4%，蔡汶雄持股 6%，李晓帆持股 10%，法定代表人安强，主营业务为房地产开发和经营。

截至 2005 年 12 月 31 日，该公司总资产为 37,765.24 万元，净资产为 5,598.42 万元，2005 年 1-12 月实现净利润 90.21 万元（以上财务数据已经深圳大华天诚会计师事务所审计）。

湖南保利房地产开发有限公司还持有岳阳保利汇泽置业有限公司（2004 年

2月21日设立，注册资本2,000万元，法定代表人安强，主营业务为房地产开发和经营）60%的股权；持有长沙市保利物业管理有限公司（2003年8月22日设立，注册资本50万元，主营业务为物业管理）80%的股权；持有长沙永峰生态动物园建设开发有限公司（2005年9月14日设立，注册资本2000万元，主营业务为房地产开发）70%的股权。

7、保利（包头）房地产开发有限公司

该公司成立于2006年4月7日，注册资本8,000万元，本公司持股55%，渠天盛持股37.5%，包头锐利房地产开发有限公司持股7.5%，法定代表人刘平，主营业务为房地产开发等。

8、广州科学城保利房地产有限公司

该公司成立于2003年12月1日，现注册资本5,000万元，本公司持股60%，自然人潘志华、肖徐哲各持股20%，法定代表人李彬海，主营业务为房地产开发和经营。

截至2005年12月31日，该公司总资产为45,877.13万元，净资产4,209.91万元，2005年1-12月实现净利润-780.97万元（以上财务数据已经深圳大华天诚会计师事务所审计）。

9、保利广州房地产开发有限公司

该公司成立于2004年7月8日，现注册资本2,000万元，本公司持股51%，广东丰伟房地产开发有限公司持股36%，莫洁婷持股13%，法定代表人李彬海，主营业务为房地产开发和经营。

截至2005年12月31日，该公司总资产为28,151.74万元，净资产1,978.84万元，2005年1-12月实现净利润-21.12万元（以上财务数据已经深圳大华天诚会计师事务所审计）。

10、北京金成华房地产开发有限公司

该公司成立于2001年11月26日，注册资本3,000万元，本公司持股75%，成华实业有限公司持股10%，北京国宏经济技术研究有限公司、广州富利建筑安装工程有限公司、广州佳利装饰工程有限公司各持股5%，法定代表人刘平，主营业务为房地产开发。

截至2005年12月31日，该公司总资产为87,263.32万元，净资产为948.44

万元，2005 年 1-12 月实现净利润-1,948.12 万元（以上财务数据已经深圳大华天诚会计师事务所审计）。

11、上海建乔房地产开发有限公司

该公司成立于 2003 年 3 月 19 日，注册资本 2,000 万元，本公司持股 90%，上海云标置业有限公司持股 10%，法定代表人陈凯，主营业务为房地产开发和经营。

截至 2005 年 12 月 31 日，该公司总资产为 35,244.83 万元，净资产为 714.95 万元，2005 年 1-12 月年实现净利润-1,136.76 万元（以上财务数据已经深圳大华天诚会计师事务所审计）。

12、佛山市南海桦荣实业有限公司

该公司成立于 2005 年 7 月 13 日，注册资本 2,000 万元，本公司持股 90%，广州保利地产会所管理有限公司持股 10%，法定代表人李彬海，主营业务为房地产开发和经营。

截至 2005 年 12 月 31 日，该公司总资产为 4,791.26 万元，净资产为 1,995.85 万元，2005 年净利润为-4.15 万元（以上财务数据已经深圳大华天诚会计师事务所审计）。

13、广州市保利国贸投资有限公司

该公司成立于 2006 年 4 月 14 日，注册资本 10,000 万元，本公司持股 51%，广东中益投资有限公司持股 24.5%，广州市康隆投资有限公司持股 24.5%，法定代表人李彬海，主营业务为房地产开发和经营。

14、沈阳保利盛华房地产开发有限公司

该公司成立于 2004 年 12 月 1 日，注册资本 1,000 万元，本公司持股 50%，沈阳盛世高中压阀门有限公司持股 45%，自然人郭丽红持股 5%，法定代表人黄兵，主营业务为房屋开发、销售。

截至 2005 年 12 月 31 日，该公司总资产为 9,715.92 万元，净资产为 858.68 万元，2005 年 1-12 月年实现净利润-141.32 万元（以上财务数据已经深圳大华天诚会计师事务所审计）。

沈阳保利盛华房地产开发有限公司持有沈阳盛兴图书城投资开发有限公司（2004 年 12 月 9 日设立，注册资本 800 万元，法定代表人黄兵，主营业务房屋

开发、商品房租售、管理）90%的股权。

15、广州华储房地产开发有限公司

该公司成立于1994年12月19日，注册资本800万元，本公司持股87.5%，保利广州物业管理有限公司持股12.5%，法定代表人宋广菊，主营业务为房地产经营。

截至2005年12月31日，该公司总资产为4,787.49万元，净资产为649.62万元，2005年1—12月年实现净利润-1.74万元（以上财务数据已经深圳大华天诚会计师事务所审计）。

16、保利广州物业管理有限公司

该公司成立于1996年6月26日，注册资本500万元，本公司持股90%，广州富利建筑设计有限公司持股10%，法定代表人宋广菊，主营业务为物业管理。

截至2005年12月31日，该公司总资产为6,331.67万元，净资产为690.18万元，2005年1—12月年实现净利润13.56万元（以上财务数据已经深圳大华天诚会计师事务所审计）。

17、广州富利建筑安装工程有限公司

该公司成立于1993年12月19日，现注册资本10,000万元，本公司持股50%，广州市佳利装饰工程有限公司持股8.335%，其余自然人持股41.665%，法定代表人罗卫民，主营业务为土木工程建筑。

截至2005年12月31日，该公司总资产为17,475.34万元，净资产为12,808.00万元（以上财务数据已经深圳大华天诚会计师事务所审计）。

18、广州市佳利装饰工程有限公司

该公司成立于1999年4月13日，现注册资本2,400万元，本公司持股50%，富利建安持股25.42%，其余自然人持股24.58%，法定代表人黄石腾，主营业务为室内装饰。

截至2005年12月31日，该公司总资产为9,788.80万元，净资产为2,499.20万元（以上财务数据已经深圳大华天诚会计师事务所审计）。

19、广州思睿达地产代理有限公司

该公司设立于2001年3月22日，现注册资本金100万元，本公司持股60%，其余自然人持股40%，法定代表人宋广菊，主营业务为房地产中介服务。

截至 2005 年 12 月 31 日，该公司总资产为 972.51 万元，净资产为 818.90 万元，2005 年 1—12 月年实现净利润 652.15 万元（以上财务数据已经深圳大华天诚会计师事务所审计）。

20、广州保利数码科技有限公司

该公司设立于 2001 年 8 月 23 日，现注册资本金 800 万元，本公司持股 50%，广州富利建筑安装工程有限公司持股 50%，法定代表人张万顺，主营业务为安装小区智能化系统、计算机信息咨询服务等。

截至 2005 年 12 月 31 日，该公司总资产为 1,093.91 万元，净资产为 571.29 万元，2005 年 1—12 月年实现净利润 27.18 万元（以上财务数据已经深圳大华天诚会计师事务所审计）。

21、重庆保利高尔夫球会有限公司

该公司设立于 2003 年 11 月 14 日，现注册资本金 6,000 万元，本公司持股 90%，保利（重庆）投资实业有限公司持股 10%，法定代表人王旭，主营业务为高尔夫球场经营及相关配套服务。

截至 2005 年 12 月 31 日，该公司总资产为 15,723.70 万元，净资产为 5,144.61 万元（以上财务数据已经深圳大华天诚会计师事务所审计）。

22、广州保利地产会所管理有限公司

该公司成立于 2003 年 4 月 17 日，注册资本 300 万元，本公司持股 80%，保利广州物业管理有限公司持股 20%，法定代表人宋广菊，主营业务为会所管理。

截至 2005 年 12 月 31 日，该公司总资产为 789.14 万元，净资产为 315.43 万元，2005 年 1—12 月实现净利润 47.62 万元（以上财务数据已经深圳大华天诚会计师事务所审计）。

23、广州富利建筑设计有限公司

该公司成立于 1999 年 11 月 19 日，注册资本 100 万元，本公司持股 60%，广州保利地产会所管理有限公司持股 40%，法定代表人宋广菊，主营业务为建筑设计。

截至 2005 年 12 月 31 日，该公司总资产为 128.85 万元，净资产为 123.22 万元，2005 年 1—12 月实现净利润 1.95 万元（以上财务数据已经深圳大华天诚会计师事务所审计）。

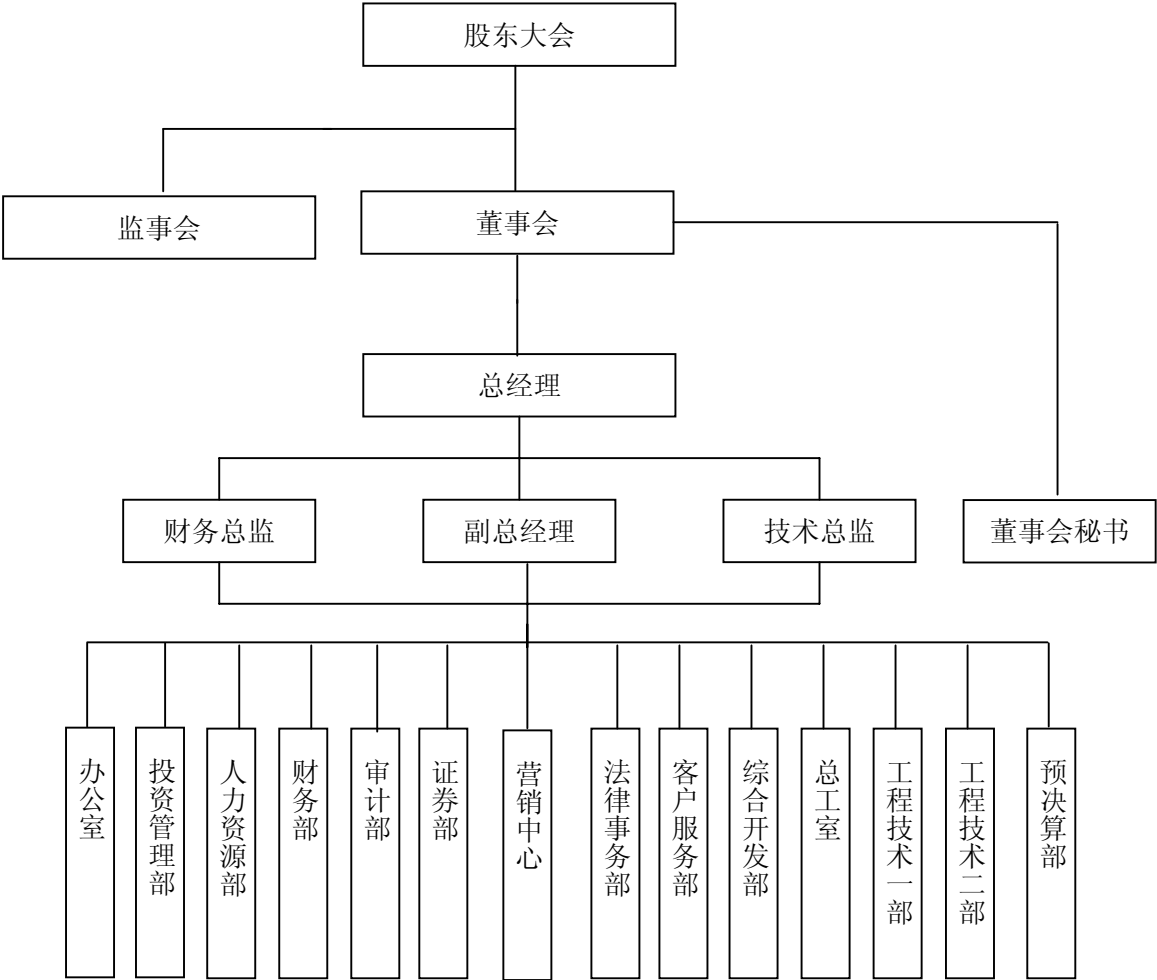
24、广州德利建设监理有限公司

该公司成立于 2004 年 4 月 6 日，注册资本 100 万元，本公司持股 60%，自然人吕青持股 40%，法定代表人张万顺，主营业务为工程监理。

截至 2005 年 12 月 31 日，该公司总资产为 100.16 万元，净资产为 99.73 万元，2005 年 1-12 月实现净利润 -187 元（以上财务数据已经深圳大华天诚会计师事务所审计）。

（三）本公司的职能部门

本公司内部组织结构具体如下：



八、本公司员工及其社会保障情况

（一）人员状况

公司近三年人员变化情况如下：

年份	人数（人）
2003 年	785
2004 年	1246
2005 年	1778

截止 2005 年末，公司员工结构如下：

1、专业结构

专业构成	人数（人）	比例（%）
建筑工程	345	19.50
财务管理	163	9.20
销售、策划	286	16.00
企业管理	97	5.50
其他	887	49.80
总计	1778	100.00

2、年龄结构

年龄分布	人数（人）	比例（%）
30 岁以下	861	48.40
30-39 岁	705	39.70
40-49 岁	204	11.46
50 岁以上	8	0.04
总计	1778	100.00

3、学历结构

专业构成	人数（人）	比例（%）
硕士以上	126	7.00
本科	796	44.80
大专及其他	856	48.20
总 计	1778	100.00

4、职称结构

专业构成	人数（人）	比例（%）
高级职称	48	3.00
中级职称	427	24.00
初级职称及其他	1303	73.00
总 计	1778	100.00

（二）员工社会保障情况

本公司已经按照国家和广州市有关规定，为员工提供了相关保险和福利，包括：医疗保险、失业保险、养老保险、工伤保险、生育保险、住房公积金。

第六节 业务和技术

一、房地产行业概况

（一）行业管理体制

我国各地政府对房地产开发管理的主要机构是各级建设委员会、国土资源管理部门、房屋交易管理部门和规划管理部门。目前国家对房地产行业尚未设置全国性的行业监管部门，由于地区差异性，各大城市的机构设置和各级管理部门的具体管理职能并非完全一致。广州是我国房地产市场化程度最高的城市之一，房地产行业管理较为规范。报告期内公司在广州市实现的主营业务收入超过75%，以下以广州为例说明当地政府对房地产开发项目实施管理的相关部门及主要职能：

1、获取土地阶段：广州市国土资源与房屋管理局主要管理建设项目用地预审、建设用地审批、征地补偿安置方案审定、土地转让和出让合同签署，负责与发展商签订《国有土地出让合同》，发放《建设用地批准书》和《国有土地使用权证》。广州市规划局核发《项目选址意见书》、《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》。

2、项目立项阶段：广州市建设委员会负责《立项批复》，并编制《项目预备计划》、《项目手册》。

3、设计报建阶段：广州市规划局负责审批项目设计条件，编制规划设计、市政设计要点，审批总平面规划方案、综合管网规划方案、建筑设计方案；广州市建设委员会进行初步设计和施工图审查，设计招投标及设计合同备案；市消防局、人防办，环保局，教育局，市政园林局负责对各专业设计进行方案审查，给出批复意见。

4、施工阶段：广州市建设委员会颁发《建设项目施工许可证》；广州市安全质量监督站负责项目工程施工的安全监督、安全文明施工检查，隐蔽工程和分部工程验收、监督竣工验收。

5、销售阶段：广州市国土资源与房屋管理局房管局核发《商品房预售许可证》并进行《商品房买卖合同》鉴证备案。

6、验收阶段：广州市建设委员会负责竣工验收备案；广州市规划局组织规划验收；广州市安全质量监督站主要管理项目的技术指标、计量仪表测定和发放《电梯使用许可证》，监督竣工验收实施；消防局、人防办、环保局、交警队、教育局、市政园林局负责各自专业的验收。

7、房产证办理阶段：广州市国土资源与房屋管理局房管局负责房地产测绘、确权及交易登记，核发《房地产权证》。

8、开发资质管理：广州市建设委员会及上级主管部门负责管理房地产开发企业的开发资质。

（二）主要政策法规

房地产开发过程中涉及的主要环节包括土地获取、规划设计、建设开发等，与行业直接相关的法律主要包括：《土地管理法》、《城市规划法》、《城市房地产管理法》和《建筑法》等。

具体到房地产开发的各个阶段，国家均制订了严格的政策法规进行规范，在涵盖了开发建设、装修、销售、物业管理、投融资和相关税收等不同阶段和方面均有严格的政策法规。主要相关法规政策包括：《土地管理法实施条例》、《经济适用房管理办法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《房产税暂行条例》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》等。

同时，国家为规范房地产行业，促进行业的健康发展，近几年连续出台了规范行业的相关政策，主要包括《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》、人民银行《关于进一步加强房地产信贷管理的通知》以及中国银行业监督管理委员会关于《商业银行房地产风险管理指引》等。

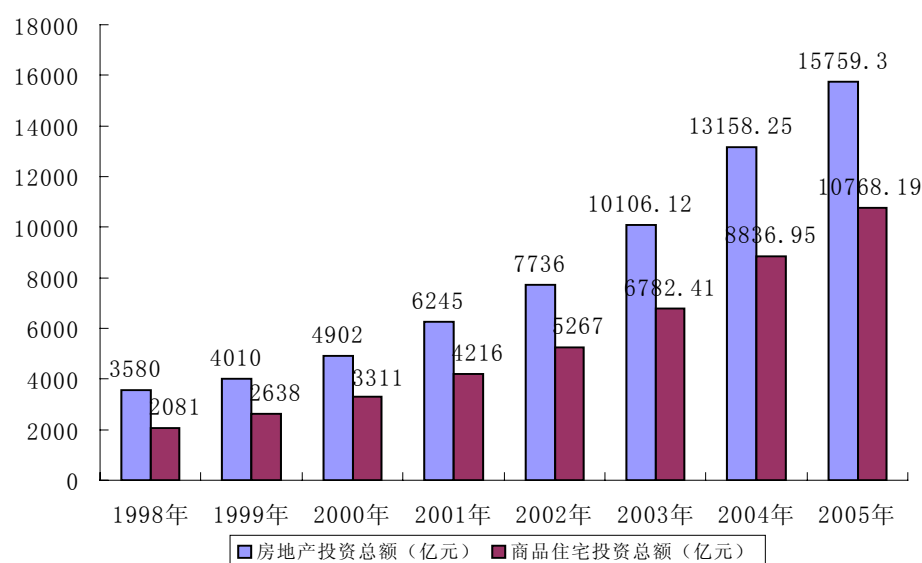
（三）行业发展状况

房地产业已经成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点，随着城市化建设进程的加快，城镇居民生活水平的不断提高，我国房地产业呈持续、快速、健康、稳定的发展态势，主要表现为以下特征：

1、**房地产投资额增长势头强劲**。据国家统计局的数据显示，1998-2005 年全国房地产投资额和商品住宅投资均保持 20%以上的增长速度，2005 年全国房地产开发投资 15,759.3 亿元，同比增长 19.77%，其中商品住宅投资 10,768.19 亿元，

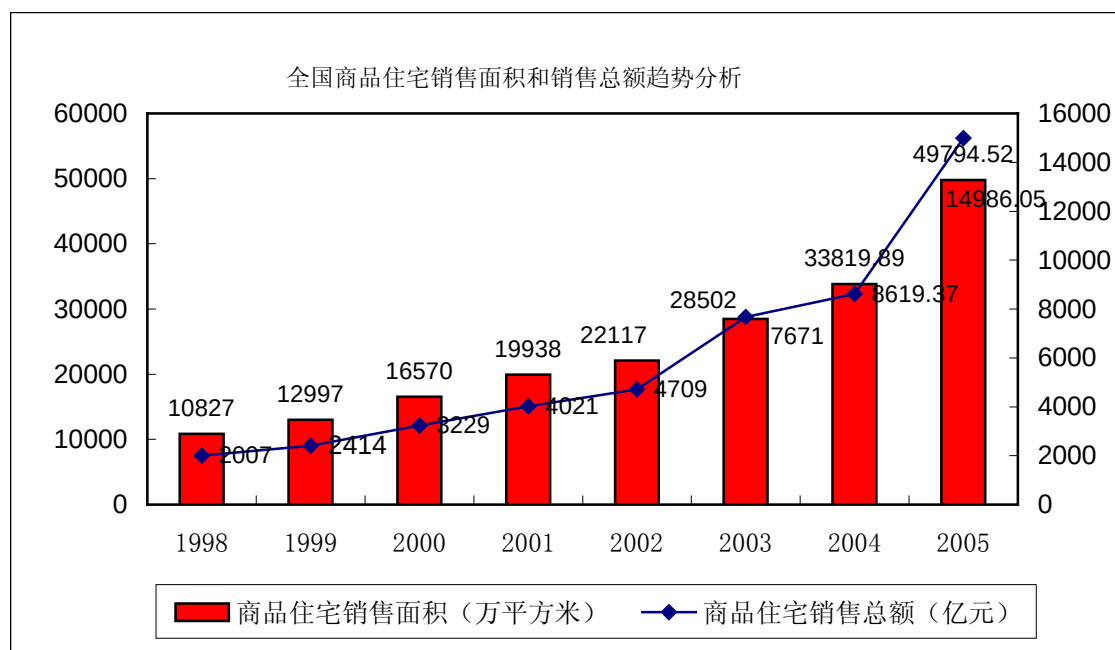
同比增长 21.85%，商品住宅投资占房地产投资额比例高达 68.33%。

我国房地产投资和商品住宅投资趋势分析



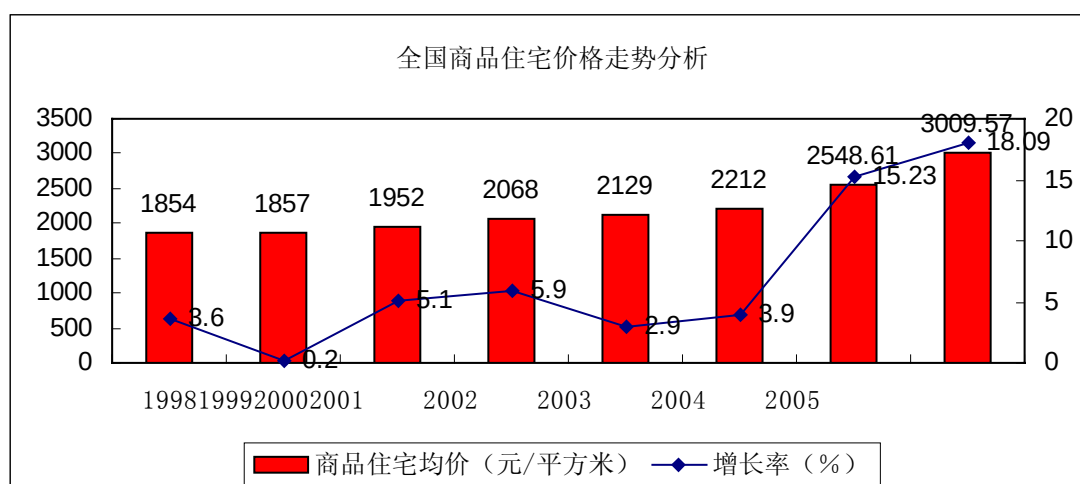
资料来源：国家统计局

2、房地产市场需求旺盛，商品住宅成交持续增长。根据国家统计局的数据显示，1999 年—2005 年全国商品住宅销售面积和销售金额呈现稳步快速增长的局面，平均增长幅度在 20%以上，2005 年，全年商品住宅销售面积为 49,794.52 万平方米，同比增长 47.23%，商品房销售额 14,986.05 亿元，同比增长 73.86%。（注：同比大幅增长含有统计口径变化的因素。2005 年统计数字中包含现房和期房销售面积和金额，而 2004 年以前的统计数字仅指现房销售面积和金额。）



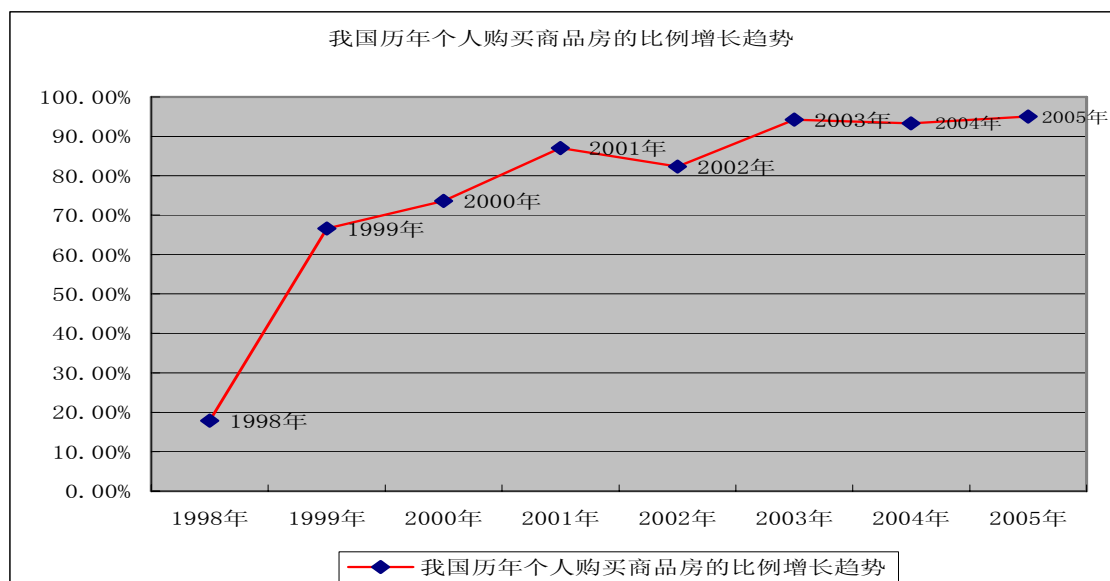
资料来源：国家统计局

3、商品房销售价格稳步上涨。受消费者旺盛的购房需求拉动，我国房地产市场稳步升温，商品住宅价格稳步上升。2005 年全国商品房平均销售价格为 3,241.99 元/平方米，同比增长 19.45%，其中，商品住宅销售价格为 3,009.57 元/平方米，同比增长 18.09%。从 1998 年至 2005 年全国商品住宅均价持续增长，6 年商品住宅均价增长 1,155.57 元，增长幅度达 62.30%。



资料来源：国家统计局

4、个人购房已成为市场需求主体。随着我国“房改”结束和鼓励个人购房政策的出台，从 2000 年起个人购房的比例均超过 80%，2005 年全国个人购买商品房比重高达 95%。



资料来源：国家统计局

5、房地产开发用地的土地价格不断攀升。我国地少人多，受到购房市场需求的拉动，土地价格呈上升趋势。由于部分城市采用招标、拍卖的交易方式出让土地，部分地区实施新的基准地价，全国土地交易平均价格呈较大幅度的攀升。2005 年在国家大力宏观调控下，全国土地交易价格仍保持了稳定上涨。

（四）我国房地产行业发展趋势分析

1、经济持续稳定增长，房地产发展长期向好。改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展，过去五年 GDP 增长速度均超过 7%，城镇居民人均可支配收入年增长幅度维持在 6.4%以上。我国宏观经济持续稳健的发展，为房地产业创造了良好的经济环境。此外，我国顺利入世、北京成功申奥、上海成功申办世界博览会、广州成功申办亚运会等将带动我国经济的发展，为我国房地产发展带来长期利好。

2、房地产已经进入快速发展期。2005 年，我国人均 GDP 接近 1,703 美元，城镇居民人均居住面积约为 24.97 平方米，根据世界银行研究表明，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当一个国家人均 GDP 在 600—800 美元时，房地产进入高速发展期；当人均 GDP 进入 1,300—8,000 美元时，房地产进入稳定快速增长期；当一国人均居住面积在达到 30—35 平方米之前，城镇居民将保持旺盛的居住需求。由此可见，我国房地产发展空间大，住宅需求将在较长时间内保持增

长势头。

3、城市化水平的提高将推动房地产的发展。新制定的十一五规划纲要指出：到 2010 年，我国人均 GDP 将达到 19,270 元，GDP 年均增速达到 7.5%，城市化水平由 43%提高到 47%。这些都为房地产行业快速发展提供了源动力。城市化水平提高 4 个百分点，意味着将有 5,400 万农村人口进入城市，按照 2005 年城镇人均 26 平米房屋计算，将带来 14 亿平方米的需求，平均每年 2.8 亿平方米，旺盛的需求将是房地产景气的源动力。

4、房地产业进入壁垒将日益提高。随着土地供应市场的日益规范和市场化运作机制的逐步完善，房地产业的进入门槛将越来越高，实力较弱的中小企业将逐渐被市场淘汰，行业集中度将不断提高，房地产开发企业将向规模化、集团化和品牌化方向发展。

5、行业市场供需关系将日益改善。随着房地产市场日趋成熟，房地产企业的市场意识和创新意识越来越强，政府对行业宏观调控的力度和行业自律性也将不断加强，房地产市场供需关系将得到更加有效的控制和调节，使市场供需关系日趋合理。

（五）行业的性质和特点

房地产业是指从事房地产投资、开发、经营、管理和服务等经济活动的行业，其行业发展水平是衡量一国经济水平和人民生活水平的重要指标。房地产业具有以下特点：

1、资金密集型行业。房地产开发投资周期长，所需资金占用量大，要求房地产开发企业具有雄厚的资金实力和良好的市场信誉。

2、知识密集型行业。房地产业涉及的相关行业多、开发流程复杂、涵盖领域广，要求房地产开发企业具有较强的专业技术水平、项目操作能力和资源整合能力。

3、房地产具有较强的政策敏感性。政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产业的发展。

4、房地产具有较强的产业关联性。房地产业的发展能较大地拉动相关行业的发展，与许多行业都有着密切的关系，对国民经济的贡献率高。

5、房地产生产资料具有典型的稀缺性。土地资源是房地产开发的重要生产

资料，具有稀缺性、不可再生性和不动产性，我国地少人多，土地价格总体呈上升趋势。

6、房地产开发地域性强。房地产产品设计和销售受当地人文环境和居民的生活习惯等因素影响较大，房地产供求状况受当地经济发展水平的影响较大。

（六）行业存在的问题

目前我国房地产业总体发展趋势较好，但也存在一些发展中的问题有待调整 and 解决：

1、企业规模偏小，市场集中度低。我国房地产行业发展时间较短，房地产企业资金有限，企业规模普遍偏小，市场占有率较低。

2、产业化水平低，整体素质不高。我国房地产企业中具有一级开发资质的仅占 2%，二级资质的占 15%，行业产业化水平和科技贡献率偏低，产品质量参差不齐，产品同质化现象较为突出。

3、二级市场欠发达，市场体系尚待完善。由于受过户税费过高，二手租赁市场不规范和居民居住观念等因素的制约，二级市场发展相对缓慢，在一定程度上制约了一级市场的发展。

4、房地产发展区域不平衡，出现局部过热。我国东部地区和经济发达城市房地产发育较早和市场较为成熟，而西部地区房地产开发相对较为落后，房地产区域发展不平衡。此外，我国房地产开发投资在固定资产投资中所占的比重较大，部分地区出现投资过热的现象。

（七）行业竞争状况

1、房地产行业进入壁垒日益提高。随着土地市场化机制的逐步完善，行业管理日益规范，对房地产企业的规模和资金实力的要求越来越高，缺乏品牌的中、小房地产开发企业将被市场淘汰。

2、房地产行业整体开发水平不高。由于我国早期房地产业市场进入门槛较低，国内房地产开发企业逾 3 万家，但具有一级房地产开发资质的企业仅占 2%，房地产企业所占市场份额较低，具有全国性品牌优势的大型房地产公司较少。

3、房地产竞争区域差异性较大。我国房地产投资主要集中在东部地区，中、西部地区投资量相对较少。东部地区房地产市场容量和需求较大、市场较为成熟，竞争较为充分，而西部地区房地产起步较晚，房地产发展相对滞后。

4、**房地产竞争加剧，买方市场已基本形成。**随着个人购房成为消费主体，较高行业利润的吸引，不少公司通过产业转型、直接投资、收购兼并、投资参股、组建新公司等方式涉足房地产业，房地产市场竞争正朝着多元化、个性化的方向升级发展。

5、**房地产进入资本竞争时代。**房地产是资金密集型产业，随着房地产行业市场竞争的升级，资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。

目前，国内排名前 500 家房地产企业占行业总企业数目不足 1%，但投资额比重达 19.1%，总资产达 21.7%，经营收入比重达 26%，销售面积比重达 18.8%。部分大中型房地产企业逐渐进入跨区域开发和规模化经营的发展道路，本公司与竞争对手的竞争已经从单一城市转向全国性、全方位的竞争。由于房地产行业的区域化的特征，本公司在行业中的竞争地位的相关叙述见本节“一、（四）本公司主要开发项目所处地区的市场分析”。

（八）本公司主要开发项目所处地区的市场分析

1、已进入城市房地产稳定发展

本公司早期主要在广州地区从事房地产开发和销售，现已逐步进入北京、上海、武汉、重庆、沈阳、长沙、佛山、包头等城市。这些城市经济较为发达，城市辐射力强，人口基数大，房地产市场容量、市场需求和发展空间较大。

近三年本公司已进入城市的房地产市场状况来看，房地产市场呈稳步上升的发展态势，房地产投资稳步增长，市场供需基本平衡，商品住宅成交持续、稳步增长。2004 年北京、重庆和长沙商品住宅成交面积增长幅度均超过 25%，分别达到 30.4%，25.2%和 41.81%，武汉和沈阳商品住宅的增幅分别为 21.2%和 50.44%，上海和广州市场也获迅速增长，商品住宅成交面积增长较大，分别达到 38.9%和 20.2%。2005 年，受到国家宏观调控的影响，部分城市的商品住宅成交面积下滑，但该部分城市房地产市场基础较好，而且宏观政策的调整及市场的相应波动均对房地产市场的长远健康发展有利，这部分城市的市场成交量会较快得到复苏。

2、已进入城市的市场长期向好

（1）广州市场

广州是我国华南地区的中心城市，毗邻港澳，经济较为发达，1996 年到 2005 年广州市国民生产总值年平均增长 13%左右，2005 年成为 GDP 超过 5,000 亿元的三大城市之一。随着广州市经济的持续发展，居民家庭收入稳步提高，居民消费信心逐渐增强，潜在需求大。

多年来广州房地产市场一直保持稳定、健康、持续、有序的发展态势。广州市房地产市场发育早，市场较成熟，市场化程度和市场集中度较高，房地产运作较为规范，开发理念和开发水平在全国居于领先水平，房地产行业已经进入品牌竞争时代。

商品房市场供求平衡。在市场有效需求保持旺盛状态下，商品房供应量适度增加，市场供求平衡，成交量略超过新增的供应量，二手房屋交易大幅攀升。2005 年全社会固定资产投资 1,445.33 亿元，增长 7.1%，房地产业在调整中稳步发展。房地产完成投资 488.86 亿元，增长 2.5%。2005 年商品房屋竣工面积 826.69 万平方米，比上年略为下降，广州市场供应开始出现短缺。

房地产交易市场依然繁荣，商品房空置面积下降。2005 年，广州市商品房实际销售（交楼）面积 753.01 万平方米。实际销售（交楼）合同金额 377.75 亿元，同比均略有下降。但商品房销售（交付使用）占竣工房屋面积的比率为 91.1%，比上年提高了 5.7 个百分点，截止 2005 年 12 月，广州商品房空置面积 563.23 万平方米，比去年同期下降 5.5%，为 1998 年以来历史最低。说明相对于 2005 年房地产市场需求保持增长的情况下，供给开始相对短缺，房地产交易保持繁荣。

未来房地产发展的空间较大。预计广州市房地产市场将进入长期持续稳定的发展期，主要原因如下：A、广州市人口多，商品住宅需求大。根据广州市统计局数据，截至 2005 年 11 月 1 日，广州市常住人口 949 万人，全年登记流动人口 346 万人，总人口数超过 1,200 万，市场潜在需求大；B、广州经济发展迅速，2005 年广州市人均国民生产总值超过 7,000 美元，居民收入持续增长，商品房购买力较强；C、广州房地产市场化程度高，2005 年广州个人购房地比例就高达 95%以上，市场相对稳定；D、广州人均居住面积相对较低，截至 2005 年底，广州人均居住面积仅为 18.70 平方米，商品房发展空间大；E、二手市场的迅速发展将带动一级市场的发展；F、随着经济的快速发展，市场对高档写字楼的需求增加较大，目前广州市高档写字楼新增供给量主要集中在天河区及传统商业区，局部供给平衡，但在会展经济圈及南沙、科学城等城市新板块，高档写字楼仍然

存在区域短缺；G、广州将进一步完善城市基础设施建设，提高城市定位和服务功能，建造国际化大都市的举措，将有力地推动房地产发展。

广州市较早实行招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权的规定，淘汰了一大批开发实力较弱的企业，但房地产开发企业数量仍然较大，房地产企业的市场份额普遍偏小。随着广州房地产市场日趋成熟和理性，市场集中度和市场化程度越来越高，实力雄厚、品牌好的发展商将成为市场的主导力量，其市场份额越来越大。

自 1998 年以来，本公司房地产综合开发实力一直居广州市前十位，2001 年开始公司综合开发实力连续五年居广州市前三位，2005 年广州市市场占有率超过 3.5%，公司经营和发展较为平稳。随着本公司在广州各区项目的全面启动，凭借本公司在广州房地产市场上的良好品牌声誉和项目管理能力，本公司的市场占有率和市场竞争力将进一步提高。

（2）北京市场

北京是我国政治、经济、文化中心，城市辐射力强，经济素质和城市发展水平较高，房地产市场容量和市场需求较大。

2005 年，北京房地产开发虽然经历了土地政策、金融调控等宏观政策的影响，但仍保持了一定的增长，全年完成投资 1,525 亿元，同比增长 3.5%。商品房销售面积 2,803.2 万平方米，增长 13.4%；房地产占地区生产总值的比重达到 7.1%。据 2006 年北京市建委、统计局、国土局、发改委四部门联合发布的《1-2 月北京房地产市场运行情况》显示，北京房地产投资金额和房价仍在上涨，房地产开发依然高调。据统计，前两月北京全市商品住宅预售交易平均价格 6,776 元/平方米，同比上涨了 997 元/平方米，涨幅为 17.3%。

同时，北京的房地产投资依然火热。2006 年 1-2 月北京市房地产开发投资完成 20.5 亿元，比上年同期增长 28.3%，同比增幅提高 10.2 个百分点。其中，商品住宅开发投资完成 61.2 亿元，增长 86%。

北京房价稳定上涨的趋势去年已有显现。据统计，2005 年北京商品住宅期房每平方米均价达 6,725 元，这一数字超出上海商品住宅均价 27 元。而 2006 年前两个月的统计数字显示，北京房价上涨的趋势依然强劲。不仅仅是住宅投资金额和预售商品价格在快速增长，存量房的价格也在上扬。

另据统计，1-2 月北京市商品住宅施工面积为 3,315.5 万平方米，比上年同

期增长 45.8%；商品住宅新开工面积为 393 万平方米, 同比增长 5.7 倍。

未来随着奥运工程、CBD 等大规模基础市政建设的启动以及北京市国际化和城市化的进程加快，房地产投资和需求将持续升温。此外，随着北京经济的快速发展，市民的购房能力将进一步提高，预计北京房地产市场将继续保持平稳的发展态势。

（3）上海市场

上海是长江三角洲的龙头城市、亚洲新兴金融中心，经济实力强，房地产市场规模居全国首位。2005 年上海经济总体运行良好，GDP 增幅继续保持 11% 的增长速度，人均 GDP 超过 7,000 美元。

目前上海市房地产业落实国家宏观调控政策，房地产市场处于健康调整期。全年实现房地产业增加值 670.23 亿元。

2005 年房地产市场保持基本稳定。全年完成房地产开发投资额 1,246.86 亿元，比上年增长 6.1%；商品房施工面积 10,462.39 万平方米，增长 10.3%；竣工面积 3,095.74 万平方米，比上年下降 10.1%；销售面积 3,158.87 万平方米，下降 9.5%。全年商品房销售额 2,161.3 亿元，比上年下降 4.5%，其中商品住宅销售额 1,906.05 亿元，下降 7.7%。

随着“世博会”效应的逐渐显现，黄浦江两岸开发的推进和旧城改造项目的继续实施，未来上海房地产市场仍将长期看好，此外，旧区改造和基础设施建设的带动、市民改善住房条件的需求和大量外来人士的进入，都将在很大程度上带动上海的房地产需求。

从网上房地产获得的数据显示，2006 年 3 月份住宅成交量 179.67 万平方米，与 2 月份的 82 万平方米相比上升近 120%。除去 30 万平方米左右的配套商品房外，普通住宅成交量达到 150 万平方米，占到总量的近 85%，和前期楼市成交以配套房占主力的情况形成鲜明对比。

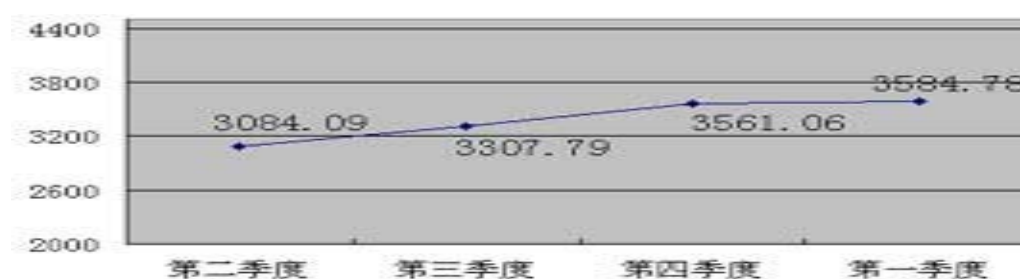
2006 年 3 月份以来，上海新盘成交量不断上升。几乎每个星期的成交量都出现明显上升，仅 3 月份最后一周（3 月 27 日—4 月 1 日），住宅新盘成交量就达到了 55.8 万平方米，比前一周上升了 36.1%。而日成交量也开始从之前的四五百套增加到目前的 800 套左右。有楼盘再次出现排队购房的情形。种种现象都表明，上海房地产市场正在走出低迷。

（4）武汉市场

武汉市是长江中游重镇，人口众多，消费市场巨大，房地产市场化程度和总体房价相对较低，与武汉经济发展水平不相称，房地产上升空间大。

2005 年，武汉市房地产投资总额达到 297.99 亿元，比上年提高 20%；房地产竣工面积 816.72 万平方米，各类商品房销售面积 813.89 万平方米，供求总体上平衡。

05-06 年武汉市重点区域商品房住宅成交均价走势



资料来源：武汉市房地产管理局

从 2002 年开始，武汉市启动大规模旧城改造，2003 年，改造拆迁面积为 304 万平方米，2004 年为 237.5 万平方米，2005 年为 151.58 万平方米，极大的房屋需求被激发出来。

随着武汉市土地储备供应制度的实施、房地产交易登记手续费下调等政策的落实，对规范市场、激活消费起到了极大的推动作用，武汉房地产市场不断发育成熟，居民消费行为日趋理性，必将促进武汉市房地产开发水平的整体提高。

（5）重庆市场

重庆是我国最年轻的直辖市、我国西部的交通枢纽和长江上游的经济中心，房地产起步较晚，在政府强有力的支持下，房地产业迅猛发展，现已成为重庆市重要的经济增长点。

近几年，重庆市房地产业发展迅速，房地产投资、商品房竣工面积和成交

量均保持较高的增长势态。据重庆市统计局的统计数据显示，2005 年，房地产开发市场保持了良好稳定的发展态势。1—9 月全市房地产开发完成投资 237.63 亿元，比去年同期增长 21.6%。1—9 月，全市累计销售商品房面积 572.74 万平方米，实现销售额 97.57 亿元，分别比去年同期增长 9.7%和 11.8%，商品房预售面积 815.91 万平方米，同比增长 40.9%，尽管此前受国家宏观调控和 6、7、8 月传统楼市淡季因素的影响，众多楼盘房屋销售趋缓，但商品房预售面积的增加却反映了当前市场购买力需求仍相当旺盛。

未来几年，重庆市将着力实施“百个经济强镇”工程、加快渝西特色经济走廊和三峡移民住房建设，并推进重庆市的城市化进程。主城区将实施“半小时主城”畅通工程，并将加大旧城改造的力度，加快“中央商务圈”的规划建设，为重庆市房地产发展带来难得的发展机遇。短期内实行路桥收费年票制，限时办理房屋两证，出台促进住房消费的十项具体政策，将进一步激活房地产市场需求。

（6）沈阳市场

目前我国将振兴东北工业经济作为一项新的国策，进一步确立东北地区的经济地位，令其成为继珠江三角洲、长江三角洲和京津唐地区之后的我国经济第四大经济增长区。沈阳市作为东北三省的中心城市之一，工业经济基础好，近年来沈阳市房地产发展较为迅速，市场供给和需求基本平衡，呈现供需两旺的态势。2005 年房地产开发建设累计完成投资与去年同期相比增长 20.7%；其中商品住宅完成投资与去年同期比增长 32.6%。房地产投资增速处于适中的最佳状态。

特别是近年来，金廊工程、中央商务区建设、铁西老工业区改造和浑南新区开发给沈阳房地产投资带来了巨大契机，国内外开发商大举进入沈阳房地产市场，沈阳已成为房地产投资的一片热土。

2006 年一季度，在投资和消费需求双重拉动下，沈阳市房地产市场继续呈现火爆局面，房地产价格快速上升。全市房屋销售价格同比上升 6.6%；土地交易价格上升 12.4%；房屋租赁价格上升 2.2%。

2006 年一季度，沈阳市商品房销售价格同比上升 6.3%。在商品房销售中，住宅价格上升 6.4%，其中，普通住宅上升 6.5%，豪华住宅上升 5.0%；非住宅上升 5.9%，其中写字楼上升 7.9%，商业用房上升 6.2%。二手房价格上涨快于商品房。随着住房二级市场全面开放和规范，二手房交易活跃，价格大幅上升。调查

显示，2006 年一季度沈阳市二手房销售价格同比上升 7.4%，其中私有住宅上升 5.8%，非住宅上升 13.4%。

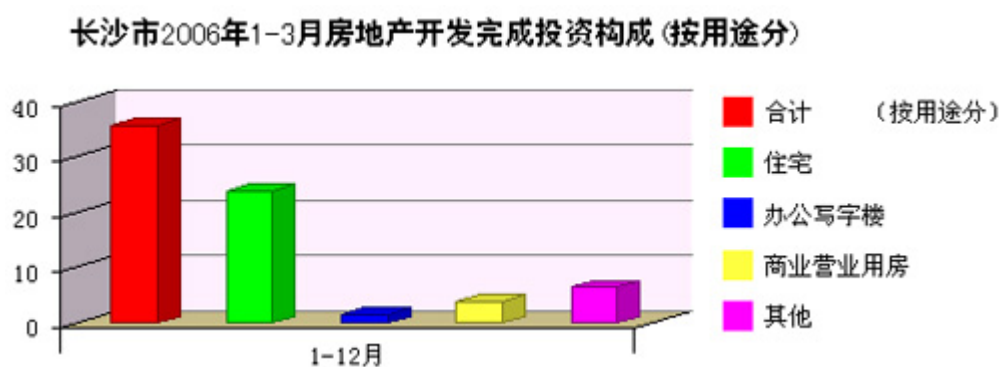
2006 年一季度，沈阳市土地交易价格同比上升 12.1%，其中居民住宅用地上升 12.5%，商业、旅游、娱乐用地上升 11.4%。土地价格稳步攀升主要是受地区土地招标、拍卖政策实施的影响，市场竞争加剧，推动了土地价格的上扬。

2006 年一季度，全市房屋租赁价格同比上涨 2.2%，价格上涨主要是受办公、商业用房租赁价格上涨的影响。调查显示，一季度住宅租赁价格下降 1.7%，而办公用房租赁价格上升 2.0%，商业用房上升 3.3%，厂房、仓库受部分地区需求扩大的影响，上升 1.5%。

（7）长沙市场

随着长沙城市化水平的不断提高以及“一江两岸、西文东市、六桥三环、山水洲城”城市格局的基本形成，长沙房地产开发的空间不断扩大、房地产投资稳步增长、住宅一级市场快速发展，住宅二级市场稳步推进，整个房地产市场保持了自 1998 年以来连续七年快速健康发展的局面，年平均增长达 50%。2005 年房地产开发投资同比增长 46.04%。商品房销售面积同比增长 14.13%；住宅销售额同比增长 9.00%。商品房销售量保持了强势上升的势头，市场需求比较旺盛。

2006 年 1-3 月长沙共完成房地产开发投资 38.34 亿元，比去年同期 35.18 亿元增长 8.87%，增幅有所降低。从投资用途来看，住宅投资 29.92 亿元，占总投资的 78.03%，比去年同期 26.89 亿元增长 11.27%，商业营业用房、办公写字楼投资均有所减少。



资料来源：长沙市建委

2006 年 1-3 月长沙商品房销售面积 142.22 万平方米，比去年同期增加 44.31

%，其中现房销售面积 35.8 万平方米，预售面积 106.41 万平方米。在商品房销售面积中，有 74.82%是在房屋竣工前通过预售实现的。

（8）包头市场

呼和浩特市、包头市是内蒙古自治区的双中心城市，其发展方向是向现代化大城市目标迈进。包头市按照“一市两城、三个独立组团”的布局结构，要将包头加快建设成为我国中西部地区现代经济中心城市，2005 年包头市成功摘取“国家园林城市”的评比桂冠。

包头市 2005 年 GDP 实现 800 亿元，财政收入突破 100 亿元，人均收入达到 13,000 元以上，荣获了首批全国文明城市称号，获得了中国综合实力百强城市第 34 名殊荣。

2005 年包头市房地产投资总量达 30.99 亿元，同比净增 1.2 亿元，增长 4.1%，开发建设规模达到 366.39 万平方米，超出 2004 年全年建设总量（303.4 万平方米）62.99 万平方米，在全市的开发建设中，住宅建设规模为 273.78 万平方米，同比增长 19.7%；商品房投资及销售额近年均保持稳定上涨。

（9）佛山南海市场

佛山市南海区毗邻港澳，接壤广州，环境得天独厚，素称“鱼米之乡”，也是著名的侨乡，综合实力为全国百强县前列。

2003 年，南海融入大佛山，围绕广佛都市圈的建设，城市获得更大发展空间，2005 年佛山市国民生产总值仅次于广州、深圳，达 2,400 亿元，佛山已经发展成为广东省第三大城市。

随着广佛地铁线、佛山一环、二环高速公路的建设，南海已逐步确立了广佛经济中心圈的枢纽中心地位。

南海区 2005 年国民生产总值为 722 亿元，约占佛山市经济总量的三分之一，2005 年南海区人均 GDP 将超过 6 万元，而城乡居民恩格尔系数分别略低于 36.3%和 41.5%，居民生活总体已达到宽裕小康水平。2005 年，南海区房地产开发投资 54.66 亿元，同比增长 63.1%；商品房销售面积 126.80 万平方米，同比增长 5.3%；商品房销售金额为 41.04 亿元，同比增长 8.9%。作为佛山三大主要城区的南海区近年来经济获得较快发展，居民购买力强，市场需求旺盛，房地产发展后劲较足。

二、主营业务情况

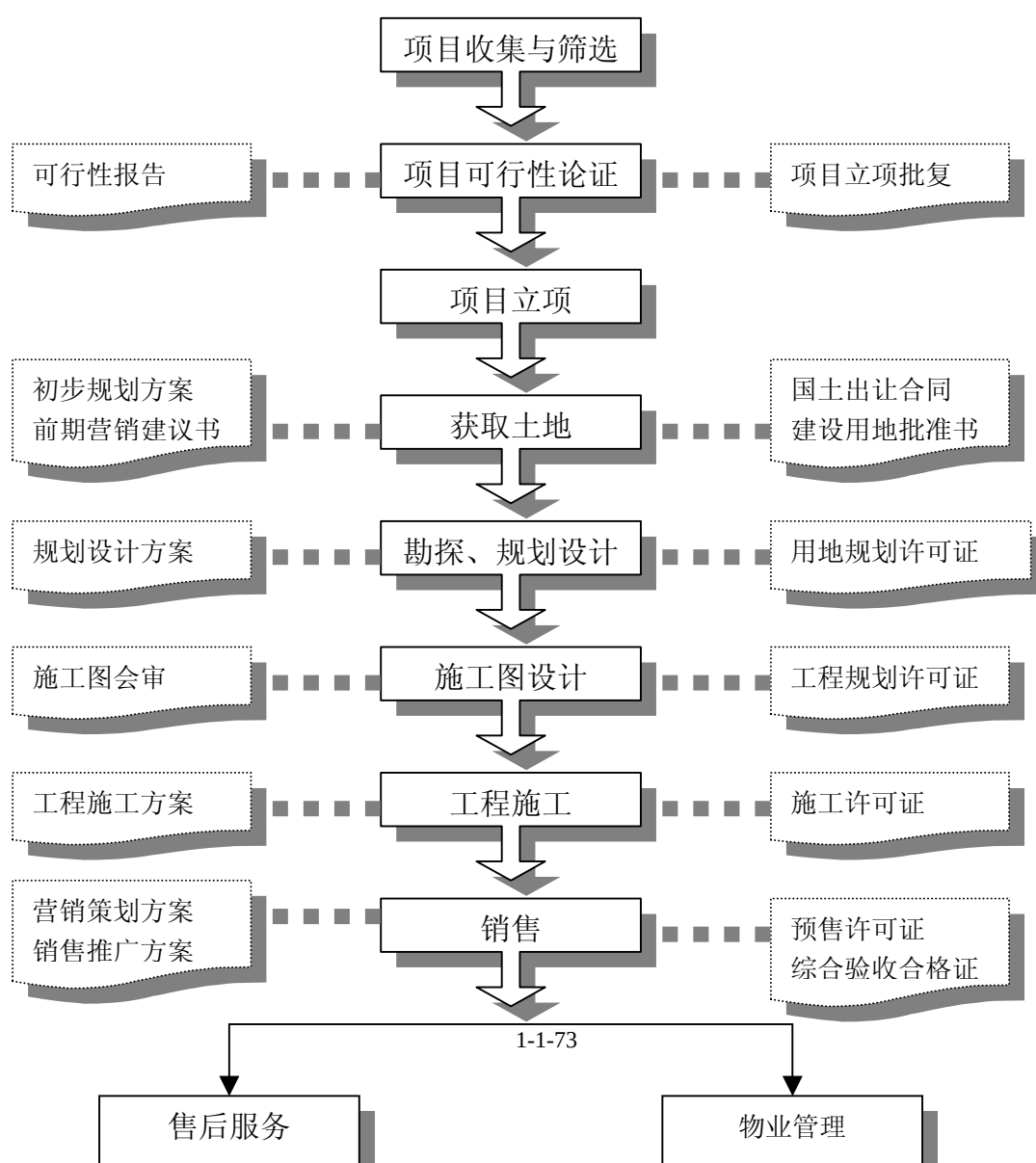
本公司的主营业务是房地产开发、销售、租赁及其物业管理。自设立股份公司以来，主营业务未发生变化。

（一）主营业务概况

1、开发资质及业务流程

本公司为国家建设部批准的一级房地产开发企业（资质证书编号：建开企2001[052]号），承担房地产项目的建设规模不受任何限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目。

房地产开发流程较为复杂，涉及政府部门和合作单位较多，要求发展商有较强的项目管理和协调能力，本公司房地产开发简要流程如图所示：



2、主营业务的具体情况

（1）房地产开发、销售和租赁业务

近三年本公司商品房开工面积累计为 228 万平方米，竣工面积为 114 万平方米，累计销售面积 147 万平方米（含预售），2003 年、2004 年和 2005 年，本公司房地产销售收入分别为 60,587.01 万元、153,556.90 万元和 231,549.44 万元，分别占主营业务收入的 97.51%、98.49%和 98.27%，主营业务突出，经营较为稳健。

本公司自成立以来，坚持以房地产开发为主业，走专业化经营的道路，同时坚持诚信经营，注重品牌塑造，多次获得各项殊荣。

扩大规模，增强综合实力。2004 年，本公司被广州市企业评价协会、广东社会学学会等机构评为“年度最具竞争力房地产企业第三名”；2005 年，本公司被国家统计局及中国行业企业信息发布中心评为“第四届全国房地产领先企业综合实力第六位”；本公司获得由国务院发展研究中心企业所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院联合评选的 2006 中国房地产百强企业——综合实力“TOP10”五强席位。

注重品牌塑造，提升公司价值。2004 年，本公司被人民日报海外版、中国企业文化促进会等评为“2004 中国房地产十大品牌”，被广东省企业联合会等机构评为“广东省房地产最受尊敬 10 强企业”；2005 年，本公司获得由国务院发展研究中心企业所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院联合评定的“2005 中国房地产公司品牌价值 TOP10”五强席位”。

信守合约，诚信经营。2003 年、2004 年本公司连续两年被中国工商银行广东省分行营业部授予广州市唯一优质客户称号；2003-2004 年本公司被广东省消费者委员会评为广东省房地产诚信企业；2004 年本公司被广州市企业评价协会、广东社会学学会等机构评为“2004 年度最具诚信度房地产企业第三名”，并在广东省国税局、地税局首次联合评选的企业纳税信誉等级活动中荣获广州市企业纳税信誉最高等级 A 级；2005 年本公司被广州市国税局、广州市地税局评为广

州市 2005 年纳税百强房地产行业第二名，被交通银行广州分行评为“省行级重点客户”。

注重技术开发，打造精品楼盘。本公司开发的广州保利花园项目严格实施国家康居示范工程标准，成为广州市小区规划与住宅开发的样板，为 2002 年国家建设部制定《商品住宅一次性装修的实施细则》提供了成功范例，“全优”通过国家建设部专家验收；2004 年，该项目被建设部评为“规划设计金奖”、“建筑设计金奖”和“施工组织管理金奖”，并被中国房地产业协会等评为“2004 广州诚信”十大最佳品牌，被羊城晚报评为“2004 广州优秀住宅综合大奖”；广州保利香槟花园被中国房地产业协会评为广州“2004 年十大热销楼盘”，被南方报业集团评为“2004 年十大明星楼盘”；广州保利百合花园 2005 年被评为广州园林绿化优良样板工程；广州保利国际广场和保利林语山庄项目被中国市长协会、中国房地产协会等评为 2005 中国主流地产“金筑奖”；北京保利垄上项目被北京晚报评为“北京星级楼盘—最佳别墅”；武汉保利花园被武汉消费者协会等评为“2005 年度最佳人居环境楼盘奖”；上海十二橡树庄园被新民晚报评为“2005 年上海十大年度楼盘”；重庆保利花园被中国住交组委会评为“2005 年度 CIHAF 中国住交会重庆分赛区名盘”；沈阳保利花园 2004 年获得建设部“全国人居经典规划设计方案综合大奖”。

（2）物业管理业务

本公司的控股子公司保利广州物业管理有限公司目前主要从事本公司自行开发物业的物业管理，物业管理资质为国家一级，管理物业的总建筑面积近 300 万平方米。2003 年、2004 年和 2005 年，物业管理收入分别为 1,094.41 万元、1,460.99 万元和 2,424.07 万元。该公司管理的广州保利红棉花园和保利花园均被国家建设部评为“全国物业管理优秀住宅小区”；百合花园被广东省建设厅评为“广东省物业管理示范小区”；沈阳保利花园被评为沈阳市政府评为“五星级安全文明小区”等。

（3）本公司目前存在的优势及劣势

目前公司存在的优势：

①综合开发实力强，公司品牌信誉好。本公司自 2002 年股改后，坚持以房地产开发为主业，经营规模和综合开发实力迅速增强，获得部颁的奖项 10 多项，省、市政府等颁发的奖项 30 余项，品牌形象得到市场和社会各界的广泛认可，

已经发展成为全国性的大型房地产开发企业。本公司年利润总额由 2002 年的 0.6 亿元增长到 2005 年的 6.56 亿元，增长了 9.9 倍；总资产由 2002 年的 8.1 亿元增长到 2005 年底的 80.15 亿元，增长 38.9 倍，开发的项目分布于广州、北京、上海等 10 个城市。

②资产质量优良，盈利能力强。本公司经营较为稳健，主业突出，经营状况良好，2003 年、2004 年和 2005 年本公司净资产收益率（全面摊薄）分别为 17.32%、33.15%和 42.81%，处于房地产业优秀水平，随着各地项目的全面启动，本公司规模效益、品牌效应、开发实力和盈利能力将进一步增强。

③管理运作规范专业，开发经验丰富。本公司从事房地产开发经营十余年，截至目前，累计竣工商品房建筑面积 163 万平方米，目前在建 207 万平方米，积累了丰富的项目决策、定位、开发、推广和管理经验。本公司通过了 ISO9001（2000 版）质量认证，建立了一整套专业化、规范化、程序化的房地产开发运作体系。

④拥有一支高素质的职业经理人团队。本公司专业技术和经营管理人才配备齐全，结构合理，专业素质高，具有较强的产品研发、规划设计、施工管理和营销推广能力。各房地产公司专业技术人员占总人数的 70%，本科以上学历人员占 90%，中高级职称人员占 60%。

⑤土地储备较丰富，区域分布较广。本公司现已在全国 10 个城市进行了土地储备，共储备土地 877 万平方米，为保持公司较强的土地储备优势，本公司还将根据经营计划，适度有序地进行土地储备。

⑥开发设计理念超前，产品竞争力强。本公司以“和谐生活、自然舒适”为产品设计理念，追求人、住宅与自然环境的和谐统一，通过选聘国内外一流的规划设计机构和设计团队，吸取先进和成熟的设计理念和手法，提高产品的质量水平、文化品位和舒适度，保持开发产品的适度超前性和较强的市场竞争力。

⑦企业凝聚力强。本公司一向注重企业文化的建设和员工忠诚感的培养，弘扬“务实、创新、规范、卓越”的企业精神，努力将公司发展与员工成长的目标相统一，营造企业和谐、积极、向上的文化氛围，以事业留人、待遇留人、感情留人，形成了公司强有力的凝集力。

本公司在具备上述优势的同时，为了保证持续稳定发展，还存在以下困难：

①与同行业许多知名企业相比，本公司资产规模偏小，制约了公司快速发展；

②随着全国各地项目的全面展开，本公司还应加大人力资源的储备和开发，并进一步完善对高管人员和核心技术人员的激励机制。

（二）开发项目情况

截至目前，本公司已完工、在建及拟开发的主要项目如下：

序号	项目名称	占地面积 (万平方米)	建筑面积 (万平方米)	类别	开发进度
1	广州保利红棉花园	6.80	24.50	住宅	已完工
2	广州保利北京大厦	0.39	4.06	商住	已完工
3	广州保利白云山庄	2.15	3.21	住宅	已完工
4	广州保利花园一期	11.00	28.60	住宅	已完工
5	广州保利百合花园	4.15	20.66	住宅	已完工
6	广州国税大厦	0.64	4.74	写字楼	已完工
7	广州保利大厦	0.62	4.96	写字楼	已完工
8	广州保利海棠花园	1.47	4.66	住宅	已完工
9	北京保利欣苑	2.37	6.70	住宅	已完工
10	长沙保利今利园	1.30	3.40	住宅	已完工
11	湖南保利文化信息广场	0.61	4.18	写字楼	已完工
12	广州保利香槟花园	1.50	10.07	住宅	在建
13	广州保利花园二期	5.56	30.00	住宅	在建
14	广州保利国际广场	5.76	18.98	写字楼	在建
15	广州保利百合花园二期	0.82	3.29	住宅	在建
16	广州保利林海山庄	8.43	20.74	住宅	在建
17	广州保利麓苑	0.53	4.69	住宅	在建
18	广州保利珠江新城 I6	2.07	18.19	商住	在建
19	广州保利林语山庄	37.31	29.08	住宅	在建
20	广州保利紫薇花园	6.04	13.77	住宅	在建
21	广州保利帝合湾	1.00	10.51	住宅	在建
22	广州保利 G1-1	2.24	24.68	住宅	在建
23	广州保利丰兴广场	2.06	15.55	商住	在建
24	北京保利垄上别墅	53.60	37.51	住宅	在建
25	北京保利政泉花园	18.40	85.60	住宅	在建
26	上海保利十二橡树庄园	16.16	10.21	住宅	在建
27	上海保利香槟花园	3.73	11.18	住宅	在建
28	重庆保利花园	80.74	80.97	住宅	在建

序号	项目名称	占地面积 (万平方米)	建筑面积 (万平方米)	类别	开发进度
29	重庆保利香槟花园	25.82	52.89	住宅	在建
30	武汉保利花园	14.16	44.98	住宅	在建
31	沈阳保利花园	57.82	90.19	住宅	在建
32	沈阳保利海棠花园	9.15	17.90	住宅	在建
33	湖南保利岳阳文庙	5.53	6.90	商住	在建
34	广州保利珠江新城 F2-2	1.29	14.17	写字楼	拟建
35	广州保利中旅广场	2.05	27.80	商住	拟建
36	广州保利天利广场	0.87	8.63	商住	拟建
37	广州保利 PZB1501 项目	11.36	36.35	写字楼	拟建
38	保利南海水城	16.99	54.80	商住	拟建
39	北京保利蔷薇苑	1.46	7.47	住宅	拟建
40	北京保利冷泉项目	96.01	88.84	住宅	拟建
41	武汉保利湖滨项目	50.40	58.80	住宅	拟建
42	沈阳保利百合花园	9.18	24.26	住宅	拟建
43	湖南保利文苑项目	3.30	6.48	住宅	拟建
44	湖南保利世纪荣城	37.98	37.98	住宅	拟建
45	包头保利东河滨江东项目	16.65	20.00	住宅	拟建
46	包头保利青山区昌福项目	75.56	151.12	住宅	拟建

1、已开发完工的主要项目

（1）广州保利红棉花园

①项目概况：

项目位于广州市海珠区江燕路 353 号，为大型商住小区，占地面积 6.8 万平方米，总建筑面积 24.5 万平方米，总投资 7 亿元，该项目由本公司自主开发和经营。小区配套设施齐全，是广州市区内最早的成熟社区之一，被香港《新周刊》誉为“建得快、卖得快、管得好”的楼盘。

②土地取得和资格文件：

本公司已向原土地使用方付清土地补偿费，办理了土地有偿使用手续，依法取得该土地使用权。

本项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：建设用地规划许可证、国有土地使用权证、建设工程规划许可证、施工许可证、商品房

预售证、房地产权属证明书等。

③施工单位和工程质量情况：

本项目的主体工程主要由广东省电白第二建筑工程公司、广州富利建筑安装工程公司负责承包施工，承包方未进行分包。

广东省电白第二建筑工程公司注册资金 7,168 万元，具备房屋建筑工程施工总承包一级、土石方工程专业承包一级资质。该公司承建工程竣工面积 120 万平方米，其中获得“鲁班奖”2 项，多项省、市优质样板工程等，并荣获全国建筑安全生产先进单位。

广州富利建筑安装工程有限公司注册资金 10,000 万元，具备房屋建筑施工总承包二级、建筑装修装卸工程专业承包二级资质。该公司承建工程竣工面积达 90 万平方米，合格率达 100%，优良率为 90%，其中多个工程评为市文明施工样板工地。

本项目工程质量合格率 100%，主体工程优良率为 80%，没有发生任何质量纠纷的情况。

④工程进度和销售情况：项目于 1995 年 9 月开工，2001 年 12 月全部竣工并已交付使用，销售率 98%。

⑤共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

根据广州市国土资源和房屋管理局颁发的《关于加强我市物业管理的通知》（穗国房字[1999]185 号）的有关规定，本项目在 1998 年 10 月 1 日前领取商品房预售许可证的物业，由购房者按购房款 2%缴交物业管理维修基金，在此之后领取商品房预售许可证的，本公司已按物业投资的 2%计提了物业维修基金，计入开发成本并已按规定缴纳。

（2）广州保利北京大厦

①项目概况：

项目位于广州市北京南路 68 号，为广州市第一块公开招标用地项目，地处广州市历史最悠久、商业最繁华的北京路中心商业区，为 32 层商住综合楼。该项目占地面积 3,944 平方米，总建筑面积 4.06 万平方米，总投资 2.4 亿元，由本公司自主开发和经营，被评为广州市“最佳商业物业奖”、“市文明施工样板工地”。

②土地取得和资格文件：

本公司通过参加广州市土地开发中心组织的公开招投标，中标取得该项目

开发权，办理了土地有偿使用手续并已付清地价，依法取得该土地使用权。

本项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：建设用地规划许可证、国有土地使用权证、建设工程规划许可证、施工许可证、商品房预售证、房地产权属证明书等。

③施工单位和工程质量情况：

该项目主体工程由广州富利建筑安装工程有限公司自营承包施工，基础工程由广东省基础工程公司承包施工，承包方未进行分包。

广东省基础工程公司拥有房屋建筑工程施工总承包一级资质、地基与基础工程专业承包一级资质，是一家大型国有建筑企业。该公司承建的工程中有 2 项获得“鲁班奖”。

本项目工程质量合格率 100%，基础工程质量为优良，主体工程优良率为 80%，没有发生任何质量纠纷的情况。

④工程进度和销售情况：

项目于 1998 年 12 月开工，2001 年 10 月竣工交付使用，销售率为 96%。

⑤共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

根据广州市国土资源和房屋管理局颁发的《广州市物业维修基金管理暂行办法》（穗国房字[2000]118 号）的相关规定，本公司已按物业投资的 2%计提了专项维修基金，计入开发成本并已按规定缴纳。

（3）广州保利白云山庄

①项目概况：

项目位于广州市白云大道东侧，地处白云山麓，小区三面环山，充分利用自然的地形地貌，建筑与自然相处和谐，成为白云山风景区内的一颗明珠。该项目占地 2.15 万平方米，总建筑面积 3.21 万平方米，总投资 1.4 亿元，由本公司自主开发和经营，被评为广州市“最佳山水楼盘”。

②土地取得和资格文件：

本公司已向原土地使用方付清土地补偿费，办理了土地有偿使用手续并已付清地价，依法取得该土地使用权。

本项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：建设用地规划许可证、国有土地使用权证、建设工程规划许可证、施工许可证、商品房预售证、房地产权属证明书等。

③施工单位和工程质量情况：

该项目主体工程由广州富利建筑安装工程有限公司自营承包施工，未进行分包。该项目工程质量合格率 100%，没有发生任何质量纠纷的情况。

④工程进度和销售情况：

项目于 2000 年 4 月开工，2003 年 1 月竣工并交付使用，销售率为 97%。

⑤共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

根据广州市国土局和房屋管理局颁发的《广州市物业维修基金管理暂行办法》（穗国房字[2000]118 号）的相关规定，本项目在 1998 年 10 月 1 日前领取商品房预售许可证的物业，由购房者按购房款 2%缴交物业管理维修基金。在此之后领取商品房预售许可证的，本公司已按物业投资的 2%计提了物业维修基金，计入开发成本并已按规定缴纳。

（4）广州保利花园一期

①项目概况：

项目位于广州市海珠区工业大道中 400 号，占地面积 11 万平方米，总建筑面积 28.6 万平方米，总投资 9.3 亿元，由本公司自主开发和经营。

广州保利花园一期 1999 年列入建设部“国家康居示范工程”，先后被评为“全国优秀社区环境综合奖”、广州市唯一一家“优秀规划设计奖”、“十佳品牌社区金奖”、广州市十大最受喜爱楼盘、广州市十大明星楼盘、最佳整体外观设计奖，荣登广州市最受欢迎楼盘之首；经首届中国住宅产业博览会组委会推荐，获“最佳小区规划”和“最佳智能化住区”奖。2003 年 6 月，经国家建设部组织现场验收，广州保利花园的住宅成套技术、小区规划设计、建筑设计、施工组织管理四个单项全部获得优秀，成为全国仅有的三家以全优成绩通过国家康居示范工程验收的住宅小区之一，被评为广州地区花园式居住小区。2004 年 6 月，经国家建设部认定，被授予住宅性能 A 级证书。2004 年 7 月，荣获第四届中国国际住宅产业展览会创新楼盘奖。

②土地取得和资格文件：

本公司已向原土地使用方付清土地补偿费，办理了土地有偿使用手续并已付清地价，依法取得该土地使用权。

截至目前，该项目已取得的资格文件和证书包括：国有土地使用证、建设用地批准书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、

商品房预售许可证、房地产权属证明书。

③施工单位和工程质量情况：

经广州市建设工程招投标中心组织，该项目主体工程由广州富利建筑安装工程有限公司自营承包施工，未进行分包。

该项目工程质量合格率 100%，没有发生任何质量纠纷的情况。

④工程进度和销售情况：

项目于 2000 年 3 月正式开工，目前已全部开发完毕，其中 24 万平方米已交付使用，并全部通过了广州市建委的综合验收。

项目于 2000 年 6 月 17 日开始销售，当日销售过亿元，实现“当年开发、当年零库存”的骄人业绩；目前该项目销售率 99.5%。

⑤共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

根据广州市国土资源和房屋管理局颁发的《广州市物业维修基金管理暂行办法》（穗国房字[2000]118 号）的相关规定，本公司已按预计的物业投资 2%计提专项维修基金，待项目结算后缴纳。

（5）广州保利百合花园

①项目概况：

该项目位于广州市海珠区工业大道中 381 号，占地面积 4.15 万平方米，总建筑面积 20.66 万平方米，定位为中档住宅项目，项目总投资 5.6 亿元，由本公司自主开发和经营。

②土地取得和资格文件：

本公司通过参加广州市土地开发中心组织的公开招投标，中标取得该项目开发权，办理了土地有偿使用手续并已付清地价，依法取得该土地使用权。

截至目前，该项目取得的资格文件和证书包括：建设用地规划许可证（穗规地换证字[2000]第 47 号）、国有土地使用证（穗府国用[2003]第 219 号/237 号/120 号）、建设工程规划许可证（共 11 组建筑、11 个许可证）、建筑工程施工许可证（编号 440101200304170101）、商品房预售许可证（共 11 组分 6 个许可证）、竣工备案表（共 11 组，11 个竣工备案表）。

③施工单位和工程质量情况：

经广州市建设工程招投标中心组织，该项目主体工程由广州富利建筑安装工程有限公司自营承包施工，未进行分包。

该项目已经竣工并取得竣工备案表。工程质量合格，没有发生任何质量纠纷的情况。

④工程进度和销售情况：

项目已完工。该项目在所有楼栋封顶后于 2003 年 6 月开始销售，2006 年 4 月 30 日住宅和商业部分销售率达 100%。

⑤共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

在 2003 年 9 月 1 日以前签订《商品房预售合同》的，本公司与购房者在合同中明确约定由购房者缴纳物业维修基金；在 2003 年 9 月 1 日以后签订《商品房预售合同》的，根据广州市国土资源与房屋管理局颁布的《关于贯彻国家〈物业管理条例〉有关问题的通知》（穗国房字[2003]592 号）的有关规定，由购房者交纳物业维修基金。

（6）广州国税大厦

①项目概况：

项目位于广州市新城市中心珠江新城，地块编号 I7-4，为写字楼项目。总占地面积 6,404 平方米，总建筑面积 4.74 万平方米，项目总投资 2.29 亿，由本公司自主开发经营。

②土地取得和资格文件：

本公司通过参加广州市土地开发中心组织的公开招投标，中标取得该项目开发权，办理了土地有偿使用手续并已付清地价，依法取得该土地使用权。

截至目前，该项目取得的资格文件和证书包括：建设用地规划许可证（穗规地证字[1997]第 261 号）、国有土地使用证（穗府国用[2003]第 220 号）、建设工程规划许可证（穗规建证[2002]1566 号）、施工许可证（[87050029]广军建许字第 0029 号）、商品房预售许可证（穗房预字第 20030224 号），其中资格文件正在办理中。

③施工单位和工程质量情况：

经广州市建设工程招投标中心组织，该项目主体工程由广州富利建筑安装工程集团有限公司自营承包施工，未进行分包。

该项目正在办理竣工手续，工程质量合格率 100%，没有发生任何质量纠纷的情况。

④工程进度和销售情况：

项目于 2002 年 7 月开工，目前已全部完工。本公司已于 2001 年与广州市国家税务局签订了办公楼买卖合同，销售率 100%。

（7）广州保利大厦

①项目概况：

项目位于广州市新城市中心珠江新城，地块编号 I2-5，为写字楼项目。总占地面积 6,153 平方米，总建筑面积 4.96 万平方米，项目总投资 2.5 亿元，由本公司自主开发和经营。

②土地取得和资格文件：

本公司通过参加广州市土地开发中心组织的公开招投标，中标取得该项目开发权，办理了土地有偿使用手续并按合同规定支付地价，依法取得该土地使用权。

截至目前，该项目已取得的资格文件包括：建设用地规划许可证（穗规地证字[2002]第 78 号）、建设用地批准书（穗国土建用字[2002]第 232 号）、建设工程规划许可证（穗规建证[2003]147 号）、施工许可证（440101200311120101）、商品房预售许可证（穗房预字第 20040195 号）。

③施工单位和工程质量情况：

经广州市建设工程招投标中心组织，该项目主体工程由广州富利建筑安装工程有限公司自营承包施工，未进行分包。

该项目正在办理竣工手续，工程质量合格率 100%，没有发生任何质量纠纷的情况。

④工程进度计划和销售情况：

项目于 2003 年 11 月开工，目前已全部完工。2003 年 9 月开始销售，目前销售率 100%。

（8）广州保利海棠花园

①项目概况：

项目位于广州海珠区江燕路，保利红棉花园对面。项目占地面积 1.47 万平方米，总建筑面积 4.66 万平方米，用地性质为商住用地。项目总投资 1.54 亿元，由本公司自主开发和经营。

②土地取得和资格文件：

本公司通过参加广州市国土资源和房屋管理局组织的土地使用权出让拍卖

会，竞拍取得该项目的开发权，办理了土地有偿使用手续并按合同规定支付地价，依法取得该土地使用权。

截至目前，该项目已取得的资格文件包括：国有土地使用证（穗国用（2005）第 99 号）、建设用地规划许可证（穗规地证[2003]509 号），建设工程许可证（穗海规建[2004]251、252、253、443 号），建筑工程施工许可证（440101200412300201），商品房预售许可证（穗房预（网）字第 20050042 号—2、穗房预（网）字第 20050043 号—1、穗房预（网）字第 20050063 号—2），竣工验收备案表（穗建验备 2006-007）。

③施工单位和工程质量情况：

经广州市建设工程招投标中心组织，该项目主体工程由广州富利建筑安装工程集团有限公司自营承包施工，未进行分包。

该项目已经竣工，工程质量合格率 100%，没有发生任何质量纠纷的情况。

④工程进度计划和销售情况：

项目于 2004 年 9 月开工，目前已全部完工并大部分取得竣工验收备案表。2005 年 5 月开始销售，销售率 100%。

（9）北京保利欣苑

①项目概况：

项目位于北京市丰台区卢沟桥乡小井村，为中档住宅小区，项目总占地面积 2.37 万平方米，总建筑面积 6.70 万平方米，项目总投资 2.76 亿元，由本公司控股子公司北京保利房地产开发有限公司自主开发和经营。

②土地取得和资格文件：

该项目是通过项目转让获得的，原土地方为北京市丰台区小井房地产开发有限责任公司（以下称“小井公司”）。目前办理了土地转让手续并已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证，商品房预售许可证和竣工验收备案表（2004-[丰]312、295、296、156）。

③施工单位和工程质量情况：

该工程分别保利建设开发总公司和北京市东阳建筑工程公司承包施工，其中保利建设开发总公司拥有房屋建筑工程施工总承包一级资质，东阳建筑工程公司拥有房屋建筑工程施工总承包二级资质。该工程未进行分包。该项目已经竣工。工程质量合格率 100%，没有发生任何质量纠纷的情况。

④工程进度计划和销售情况：

项目于 2004 年 3 月开工，目前已全部完工并取得竣工验收备案表。2004 年 6 月开始销售，至 2004 年 12 月销售率 100%。

（10）长沙保利今利园项目

①项目概况：

该项目位于长沙市雨花区劳动东路 550 号，占地 1.3 万平方米，总建筑面积 3.4 万平方米，为商品住宅项目，项目总投资 8,600 万。

②项目经营模式：

该项目是由本公司控股子公司湖南保利与长沙市土地开发服务中心合作开发。由长沙市土地开发中心提供合法的建设用地，湖南保利负责项目后续建设资金的投资、建设工程的承包、施工管理、商品房销售及项目建成后的物业管理，双方按投入项目的资金比例进行利益分成。

③土地取得和资格文件：

该项目的土地及用地手续由长沙市土地开发服务中心提供或办理。长沙市土地开发服务中心为长沙市国土局下属全民事业单位，主营业务为房地产开发经营和土地开发、出让转让。

截至目前，该项目已取得的资格文件和证书包括：国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、商品房预售证。房地产权属证明书目前正在办理之中。

④施工单位和工程质量情况：

该项目由长沙建设集团公司负责承包施工，未进行分包。项目工程质量合格率 100%，没有发生质量纠纷的情况。

长沙建设集团公司为工业与民用建筑工程施工一级资质企业，创造多个样板工程和市优工程，是长沙地区实力较强的综合性施工企业。

⑤工程进度和销售情况：

项目于 2001 年 8 月开工，2003 年 4 月全部竣工，项目自 2002 年 4 月开始销售，目前销售率 99%。

⑥代为收取的共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

根据长沙市人民政府颁发的《长沙市住宅区物业维修基金管理办法》（长政发[2002]48 号）的有关规定，首期物业维修基金由购房人缴交，湖南保利代为归

集，并在办理房屋产权登记时，将所归集的首期维修基金移交给市房屋管理部门。

（11）湖南保利文化信息广场

①项目概况：

项目位于长沙市中心芙蓉区的繁华地带，西临韶山路，北临解放路。该项目原建有六层大剧院，为湖南文化信息广场主体续建工程，占地面积 6074 平方米，总建筑面积 4.18 万平方米，全部为商业办公用房，总投资 1.25 亿元。

②项目经营模式：

本项目由湖南大剧院置业有限公司（甲方）与本公司控股子公司湖南保利（乙方）合作开发。由湖南大剧院置业有限公司提供土地，湖南保利提供资金，合作形成的实物资产甲乙双方按二比八的比例分成后，双方各自经营或销售。

湖南大剧院置业有限责任公司注册资金 1,000 万元，由湖南大剧院和湖南文化娱乐中心两家出资，经营范围为房地产开发、经营。

③土地取得和资格文件：

该项目为续建工程。目前已取得资格文件和证书包括：国有土地使用权证（长国用[2003]字第 028361 号），建设用地规划许可证（出[2003]0301 号）、建设工程规划许可证（建 2[2003]0232 号），施工许可证（430103200401070103），预售许可证（长房售许字[2004]第 2822 号）。

④施工单位和工程质量情况：

该项目由湖南省建工集团第六工程公司和浙江杭萧钢构股份有限公司负责承包施工，其中湖南省建工集团第六工程公司拥有房屋建筑工程施工总承包特级资质，浙江杭萧钢构股份有限公司拥有钢结构专业承包一级资质。该工程未进行分包。项目工程质量合格率 100%，没有发生质量纠纷的情况。

⑤工程进度计划：

项目于 2003 年 10 月开工建设，已经于 2004 年 12 月通过竣工验收并交付使用。

2、正在开发建设中的项目

（12）广州保利香槟花园

（13）广州保利花园二期

项目（12）、（13）为本次发行募集资金投资项目，项目的具体情况参见本招股意向书第十三节“募股资金运用”。

（14）广州保利国际广场

①项目概况：

项目位于广州著名风景点——琶洲塔的西北角；东靠新建的黄洲大桥和科韵路；北临珠江、滨江东路，与珠江新城隔江相望；西接国际会展中心主体建筑，所在的琶洲新区是广州大型生态型城市副中心。该项目为国际会展中心的商务办公配套项目。规划占地面积 5.76 万平方米，总建筑面积 18.98 万平方米，项目计划总投资 14.81 亿元，由本公司自主开发和经营。

②土地取得和资格文件：

本公司通过参加广州市土地开发中心组织的公开招投标，中标取得该项目开发权，办理了土地有偿使用手续并按合同规定支付地价，依法取得该土地使用权。

目前本公司已经与广州市国土资源和房屋管理局签订了穗国地出合[2003]261 号《国土出让合同》，取得建设用地批准书（穗国土建用字[2003] 第 571 号），国土使用证（穗府国用[2004]第 138 号、穗国用[2005]第 258 号），建设用地规划许可证（穗规地证[2003]160 号），建设工程许可证（穗规建证[2004]905、906、907 号），建筑工程施工许可证（440101200410190201、440101200412290301），商品房预售许可证（穗房预（网）字第 20050214 号、穗房预（网）字第 20060037 号、穗房预（网）字第 20050067 号—1），其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

③工程进度计划：

项目于 2004 年 10 月份全面开工，目前已经结构封底，所有工程预计于 2008 年全部完工并交付使用。该项目于 2005 年 12 月正式销售，截止 4 月 30 日实现认购额 5.87 亿元。

④施工单位和工程质量情况：

该项目由广州市第二建筑工程有限公司、浙江杭萧钢构股份有限公司和广东省工业设备安装公司负责承包施工，其中广州市第二建筑工程有限公司拥有房屋建筑工程施工总承包一级资质，浙江杭萧钢构股份有限公司拥有钢结构专业承包一级资质，广东省工业设备安装公司拥有机电安装工程总承包一级资质。该工程未进行分包，目前没有发生任何质量纠纷的情况。

（15）广州保利百合花园二期

①项目概况：

项目位于广州市海珠区江南大道燕子岗南原广州玻璃模具厂范围地段。项目占地面积 8,245 平方米，规划建筑面积 3.29 万平方米，用地性质为住宅用地。项目预计总投资约 9,200 万元，由本级公司自主开发和经营。

②土地取得和资格文件：

截至目前，该项目已与广州市轻工房地产开发公司签订了《土地使用权转让合同》，办理了土地转让手续并取得了国有土地使用证（穗国用（2004）第 10063 号），建设用地规划许可证（穗规地证字（1996）第 427 号），建设工程规划许可证（穗规建证[2005]1722 号、穗规建证[2005]1784 号），建设工程施工许可证（440105200510270101），商品房预售许可证（穗房预（网）字第 20060050 号），其他资格文件根据项目进度正在办理之中。

③工程进度计划：

项目于 2005 年 10 月份全面开工，目前正在进行主体施工，所有工程预计于 2008 年全部完工并交付使用。该项目于 2006 年 4 月正式销售，截至 4 月 30 日销售认购额 1.39 亿元。

④施工单位和工程质量情况：

该项目由广州富利建筑安装工程有限公司负责承包施工，该工程未进行分包，目前没有发生任何质量纠纷的情况。

（16）广州保利林海山庄项目

①项目概况：

项目位于广州市天河区沙河龙洞“洞庭湖”以南地段。项目占地面积 8.43 万平方米，规划建筑面积 20.74 万平方米，用地性质为住宅用地。项目总投资约 6.25 亿元，由公司本级自主开发和经营。

②土地取得和资格文件：

该项目已与广州大鹏房地产有限公司《土地使用权转让合同》，办理了土地转让手续并取得了国有土地使用证（穗国用（2005）第 10020 号），建设用地规划许可证（穗规地证[2006] 13 号），建设工程规划许可证（穗规建证（2006）828 号、940 号、946 号、945 号、948 号、944 号、941 号、947 号和穗规建字（97）第 148 号）、建设工程施工许可证（440106200604270101、440106200604270201、

440101200005180201)，其他资格文件根据项目进度正在办理之中。

③工程进度计划：

项目于 2006 年 4 月份部分开工，目前正在进行基础施工，项目计划于 2006 年下半年正式销售。所有工程预计于 2009 年全部完工并交付使用。

④施工单位和工程质量情况：

该项目由中国建筑第八工程局和广州富利建筑安装工程有限公司负责承包施工，其中中国建筑第八工程局拥有房屋建筑工程施工总承包一级资质，该工程未进行分包，目前没有发生任何质量纠纷的情况。

（17）广州保利麓苑项目

①项目概况：

项目位于广州市东山区麓苑路 33 号。项目占地面积 5,283 平方米，规划建筑面积 4.69 万平方米，用地性质为商住用地。项目预计总投资约 1.60 亿元，由本公司下属全资子公司广州华储房地产开发有限公司和广东物资储备管理局合作开发经营。

②土地取得和资格文件：

截至目前，该项目已取得了国有土地使用证（穗国用（2005）第 390 号），建设用地规划许可证（穗城规东片地字(1995)第 95 号），建设工程规划许可证（穗规建证[2005] 2378 号），建设工程施工许可证（440101200511080101、440101200603220201），其他资格文件根据项目进度正在办理之中。

③工程进度计划：

项目于 2005 年 11 月份全面开工，目前正在进行主体施工，所有工程预计于 2008 年全部完工并交付使用。项目计划于 2006 年下半年正式销售。

④施工单位和工程质量情况：

该项目由广州富利建筑安装工程有限公司负责承包施工，该工程未进行分包，目前没有发生任何质量纠纷的情况。

（18）广州保利珠江新城 I6 地块

①项目概况：

项目位于广州珠江新城 I 区。项目占地面积 2.07 万平方米，规划建筑面积 18.19 万平方米，用地性质为商务办公用地。项目预计总投资约 6 亿元，由本公司与广州市农林实业有限公司合作开发和经营。

②土地取得和资格文件：

截至目前，该项目已与广州市国土局签订编号国有土地出让合同（穗国地出合【2004】395/396/397号），取得了建设用地批准书（穗国土建用字[2005]第122/123/124号），建设用地规划许可证（穗规地证【2004】230/231/234号），建设工程规划许可证（穗规建证[2005]2363号），建设工程施工许可证（440106200603270301），其他资格文件正在办理之中。

③工程进度：

目前已于2006年3月部分开工。全部工程预计在2010年全部完工并交付使用。

④施工单位和工程质量情况：

该项目由广州富利建筑安装工程有限公司负责承包施工，该工程未进行分包，目前没有发生任何质量纠纷的情况。

（19）广州保利林语山庄项目

①项目概况：

项目位于广州高新技术产业开发区科学城罗南大道以东。项目占地面积37.31万平方米，规划总建筑面积29.08万平方米，用地性质为居住用地。项目预计总投资约9.14亿元，由本公司控股子公司科学城公司自主开发和经营。

②土地取得和资格文件：

科学城公司通过参加广州经济技术开发区国土资源和房屋管理局组织的土地使用权出让公开挂牌，取得该项目的开发权，办理了土地有偿使用手续并按合同规定支付地价，依法取得该土地使用权。

截至目前，该项目已取得的资格文件包括：与广州经济技术开发区国土资源和房屋管理局签订了《国土出让合同》（穗开国房合字[2004]05号），国有土地使用证（穗开国用【2004】字第660015、660078、660079、660080、660081、660082、660083、660084、号）和建设用地规划许可证（穗城规（开）地字【2004】第11号），建设工程规划许可证（穗城规开科建字[2004]第30号、40号、52号、62号、81号、82号、[2005]257号、290号、[2006]62号、63号、64号、116号、117号、118号、119号、120号），建设工程施工许可证（穗开规施科[2004]96号、穗开规施科[2006]30号、穗开规施科[2006]41号），商品房预售许可证（穗开房预字第（05）02号、03号、05号、06号、07号、08号和第（06）

03 号) 其他资格文件正在办理之中。

③工程进度计划:

该项目已于 2004 年 8 月份开工, 计划于 2008 年竣工并交付使用。该项目于 2005 年 5 月正式销售, 截止 2006 年 4 月 30 日累计销售(含认购) 5.60 亿元。

④施工单位和工程质量情况:

该项目由广州富利建筑安装工程有限公司负责承包施工, 该工程未进行分包, 目前没有发生任何质量纠纷的情况。

(20) 广州保利紫薇花园项目

①项目概况:

项目位于广州市新市镇大埔村东北侧。项目占地面积 6.04 万平方米, 规划建筑面积 13.77 万平方米, 用地性质为住宅用地。项目预计总投资约 4.26 亿元, 由本级公司与广州市地下铁道总公司合作开发经营。

②土地取得和资格文件:

该项目已与广州市地下铁道总公司签订了《大埔房地产项目合作开发框架协议》, 地下铁道总公司已与广州市国土资源和房屋管理局签订了《国有土地使用证出让合同》(穗国用(2004) 274 号), 取得了建设用地批准书(穗国土建用字[2005]第 239 号), 建设用地规划许可证(92 穗城规地 073 号), 建设工程规划许可证(穗规建证(2005) 2380 号、2368 号, 穗规建证(2006) 553 号、56 号), 建设工程施工许可证(穗建 2006 白 14 号), 其他资格文件根据项目进度正在办理之中。

③工程进度计划:

项目于 2006 年 3 月全面开工, 目前正在进行主体施工, 所有工程预计于 2009 年全部完工并交付使用。

④施工单位和工程质量情况:

该项目由广州富利建筑安装工程有限公司负责承包施工, 该工程未进行分包, 目前没有发生任何质量纠纷的情况。

(21) 广州保利帝合湾项目

①项目概况:

项目位于广州市海珠区滨江东路地段。项目占地面积 9,980 平方米, 规划建筑面积 10.51 万平方米, 用地性质为商住用地。项目预计总投资约 3.81 亿元, 由

本公司下属子公司保利广州房地产开发有限公司与广州丰伟房地产开发有限公司合作开发经营。

②土地取得和资格文件：

该项目已取得了《国有土地使用证》（穗国用（2005）251号），建设用地规划许可证（（91）穗城规地0128号），建设工程规划许可证（穗规建证[2005]2107号），建设工程施工许可证（440101200601180000），其他资格文件根据项目进度正在办理之中。

③工程进度计划：

项目于2006年1月全面开工，目前正在进行基础施工，所有工程预计于2009年全部完工并交付使用。

④施工单位和工程质量情况：

该项目由广东省电白二建工程有限公司负责承包施工，该工程未进行分包，目前没有发生任何质量纠纷的情况。

（22）广州保利 G1-1 项目

①项目概况：

项目位于广州市珠江新城G区。项目占地面积2.24万平方米，规划建筑面积24.71万平方米，用地性质为商住用地。项目预计总投资约9.15亿元，由本公司下属子公司保利广州房地产开发有限公司负责开发和经营。

②土地取得和资格文件：

截至目前，保利广州已与广州市国土局签订了国有土地出让合同（穗国地出合（1999）444号补充合同之一号）；取得了建设用地批准书（穗国土建用字（2004）第549号）；建设用地规划许可证（穗规地证[2004]246号），建设工程规划许可证（穗规建证[2005]2223号），建设工程施工许可证（440101200603130101），其他资格文件正在办理之中。

③工程进度计划：

项目于2006年3月全面开工，目前正在进行基础施工，所有工程预计于2009年全部完工并交付使用。

④施工单位和工程质量情况：

该项目由湛江市第四建筑工程有限公司负责承包施工，湛江市第四建筑工程有限公司拥有房屋建筑工程施工总承包一级资质，该工程未进行分包，目前没

有发生任何质量纠纷的情况。

（23）广州保利丰兴广场项目

①项目概况：

项目位于广州市天河区天河路与东莞庄路交界处。项目占地面积 2.06 万平方米，规划建筑面积 24.68 万平方米，用地性质为商住用地。该项目由本公司下属子公司保利广州房地产开发有限公司与广州丰伟房地产开发有限公司合作开发和经营。

②土地取得和资格文件：

截至目前，保利广州房地产开发有限公司已就该项目与广州丰伟房地产开发有限公司签订了《丰兴广场项目合作合同》，项目已取得国有土地使用证（穗府国用[1999]字第特 149 号）；建设工程规划许可证（穗规建证[2005]1473、2306 号、穗规建证[2004]1612 号），建设工程施工许可证（440101200605080101），其他资格文件正在办理之中。

③工程进度计划：

项目于 2006 年 5 月开工，项目正在进行主体施工。所有工程预计于 2008 年全部完工并交付使用。

④施工单位和工程质量情况：

该项目由潮阳建筑工程总公司和广州富利建筑安装工程有限公司负责承包施工，其中潮阳建筑工程总公司拥有房屋建筑工程施工总承包一级资质，该工程未进行分包，目前没有发生任何质量纠纷的情况。

（24）北京保利垄上别墅项目

①项目概况：

项目位于北京市昌平区小汤山镇南侧，总占地 53.60 万平方米，规划建筑面积 37.51 万平方米，用地性质为住宅用地。项目计划总投资约 17 亿元，由本公司控股子公司北京金成华房地产开发有限公司独立开发和经营。

②土地取得和资格文件：

北京金成华房地产开发有限公司通过出让方式取得了本项目的开发权，目前已经办理了全部的土地有偿使用手续并按合同规定支付地价，依法取得该土地使用权。

截至目前，该项目已取得的资格文件包括：《国有土地使用证》（京昌国用

<2004 出>字第 105 号), 建设用地规划许可证 (2004 规(昌)地字 0037 号), 建设工程规划许可证 (2004 规(昌)建字 0177/0201 号、2005 规(昌)建字 0119 号/0166 号/0147 号/0010 号/0026 号/0160 号/0175 号/0084 号/0078 号、2006 规 (昌) 建字 0061 号/0062 号/0030 号/0013 号), 建筑工程施工许可证 (00 (建)2004-3130 号、2005-0081/1772/1938/0777/0877/0776/2707/2708, [2006]施建字 0698 号/0697 号/0410 号/0532 号/0409 号/0427 号), 商品房预售许可证 (京房售证字 (2005) 61 号/208 号/207 号/435 号/502 号/660 号, 京房售证字 (2006) 124 号/142 号), 竣工备案表 (2005.155、2005.161、2005.160), 其他资格文件将根据项目进度陆续办理。

③工程进度计划:

该项目已于 2004 年 12 月份开工, 首期于 2005 年 7 月正式销售, 销售当天成交超过 3 亿元, 全部工程预计 2009 年全部竣工。截止 2006 年 4 月 30 日项目实现销售 (含认购) 7.62 亿元。

④施工单位和工程质量情况:

该项目由林州市建筑工程三公司、江苏南通二建集团有限公司和广州富利建筑安装工程有限公司负责承包施工, 其中林州市建筑工程三公司和江苏南通二建集团有限公司均拥有房屋建筑工程施工总承包一级资质, 该工程未进行分包, 目前没有发生任何质量纠纷的情况。

(25) 北京保利政泉花园项目

①项目概况:

项目位于北京市朝阳区大屯里居住区东南部地区, 总占地 18.40 万平方米, 规划建筑面积 85.60 万平方米, 用地性质为住宅公寓配套用地。预计项目总投资 40 亿元, 北京政泉置业有限公司通过出让方式取得了本项目的开发权。本公司下属控股子公司北京保利已收购北京政泉公司 80% 的股权, 根据协议约定股权出让方在协议约定的期限内仍拥有对该部分股权的赎回权, 有关该项目合作方式的详细情况见本招股意向书第十五节 “其他重要事项 二、重要合同” 中的相关内容。

②土地取得和资格文件:

北京政泉置业有限公司通过出让方式取得了本项目的开发权。截至目前, 该项目已取得的资格文件包括: 《国有土地使用证》(京朝国用 (2003 出) 字第 0250

号、京朝国用（2005 出）第 0666 号），建设用地规划许可证（2002 规地字 0483 号），建设工程规划许可证（2006 规(朝)建字 0219 号/0149 号），建筑工程施工许可证（2006（建）096 号/098 号/099 号），其他资格文件正在办理之中。

③工程进度计划：

该项目已于 2006 年 5 月正式开工。预计 2009 年项目全部竣工。

④施工单位和工程质量情况：

该项目目前正处于招标阶段。

（26）上海保利十二橡树庄园项目

①项目概况：

项目位于上海市松江区张泾路一号地块。占地 16.16 万平方米，规划建筑面积 10.21 万平方米，用地性质为居住用地。项目计划总投资约 5.36 亿元，由本公司控股子公司上海建乔房地产开发有限公司自主开发和经营。

②土地取得和资格文件：

该项目由上海建乔公司以出让方式取得，目前已经取得了上海市房地产权证（沪房地松字(2003)第 021530 号），建设用地规划许可证（沪松规地(2001)0198 号），建筑工程规划许可证（松沪建（2005）17050916F02159 号/17050824FD1861 号 /17060413F01072 号），建设工程施工许可证（0402SJ0300D01310227200412082219），商品房预售许可证（松江房地(2005)预字 0001333 号），其他资格文件将根据项目进度陆续办理。

③工程进度计划：

该项目于 2005 年部分开工，整个项目预计于 2008 年全部竣工。项目于 2005 年 10 月正式销售，截止 4 月 30 日实际销售（含认购）额 3.49 亿元。

④施工单位和工程质量情况：

该项目由广州富利建筑安装工程有限公司负责承包施工，该工程未进行分包，目前没有发生任何质量纠纷的情况。

（27）上海保利香槟苑项目

①项目概况：

项目位于上海市杨浦区龙江路北、扬州路南、江浦路西。占地 3.73 万平方米，规划建筑面积 11.18 万平方米，用地性质为商住用地。项目计划总投资约 10.40 亿元，由本公司控股子公司上海保利房地产开发有限公司的控股子公司上海君兰

置业有限公司自主开发和经营。

②土地取得和资格文件：

该项目由上海君兰公司以出让方式取得，目前已经取得了上海市房地产权证（沪房地杨（2005）第 014393 号/ 014396 号/ 014401 号），建设用地规划许可证（沪杨地（2001）069 号/070 号/071 号），建筑工程规划许可证（沪杨建（2003）0075 号），建设工程施工许可证（0101YP0511D01310110200107192101），其他资格文件将根据项目进度陆续办理。

③工程进度计划：

该项目于 2006 年部分开工，整个项目预计于 2009 年全部竣工。

④施工单位和工程质量情况：

该项目由上海市住安建设发展股份有限公司负责承包施工，上海市住安建设发展股份有限公司拥有房屋建筑工程施工总承包一级资质，该工程未进行分包，目前没有发生任何质量纠纷的情况。

（28）重庆保利花园

①项目概况：

项目位于重庆直辖市渝北区鸳鸯镇（重庆经济技术开发区）内。项目总占地面积 80.74 万平方米，规划总建筑面积 80.97 万平方米，用地类型为住宅用地。其中重庆保利花园一期为本次发行募集资金投资项目，项目的具体情况参见本招股意向书第十三节“募集资金运用”。项目计划总投资 20.48 亿元，由本公司控股子公司保利重庆投资有限公司自主开发和经营。

②土地取得和资格文件：

该项目土地由保利重庆投资有限公司通过挂牌方式取得了项目开发权，重庆公司已与重庆经济技术开发区管委会签订了《陡溪绿化体育公园建设用地协议》，并取得了建设用地批准书（（2004）渝经开建字 61 号），重庆市房地产权证（100 房地证 2005 字第 334 号/572 号/339 号/910 号，100 房地证 2006 字 340 号/338 号），建设用地规划许可证（渝规地证（2004）经开北字第 0049 号），建设工程规划许可证（渝规建证（2006）经开北字第 0025 号/0015 号/0024 号/0078 号/0068 号/0069 号/0014 号/0080 号），建设工程施工许可证（510214200506160101、510202200511300101、510214200601120201），商品房预售许可证（渝国土房管（2005）预字第 304 号/290 号/233 号），其他资格文件

根据项目进度陆续办理中。

③工程进度计划：

本项目部分已于 2005 年 6 月正式开工，计划于 2009 年全部竣工交付使用。该项目 2005 年 10 月开始正式销售，截止 2006 年 4 月 30 日已实现销售（含认购）额 4.21 亿元。

④施工单位和工程质量情况：

该项目由广州富利建筑安装工程有限公司负责承包施工，该工程未进行分包，目前没有发生任何质量纠纷的情况。

（29）重庆保利香槟花园

①项目概况：

项目位于重庆市渝北区龙头寺新火车站片区，占地 25.82 万平方米，规划建筑面积 52.89 万平方米，用地性质为商住用地。项目计划总投资约 11 亿元，由本公司控股子公司保利重庆投资实业有限公司自主开发和经营。

②土地取得和资格文件：

该宗土地系重庆公司以挂牌出让的方式于 2004 年 9 月取得，目前已经取得了挂牌成交确认书（渝地交易出[2004]50 号），B 地块的房地产权证（100 房地证 2005 字第 00984 号），建设用地规划许可证（渝规地证（2005）北新字第 0028 号），建筑工程规划许可证（渝规建证（2005）北新字第 0055 号，渝规建证（2006）北新字第 0001 号），建筑工程施工许可证（51022200512310101，510202200512310102），商品房预售许可证（渝国土房管（2006）预字第 072 号），其他资格文件根据项目进度陆续办理。

③工程进度计划：

该项目于 2005 年 12 月份部分开工，整个工程预计于 2008 年竣工。本项目于 2006 年 3 月份正式销售，截止 4 月 30 日实现销售（含认购）3.16 亿元。

④施工单位和工程质量情况：

该项目由广州富利建筑安装工程有限公司负责承包施工，该工程未进行分包，目前没有发生任何质量纠纷的情况。

（30）武汉保利花园

①项目概况：

项目位于武汉东湖高新技术开发区的中心地带，西面关山一路，南面雄楚

大街，北面创业路，东临华中软件园。项目占地面积 14.16 万平方米，规划总建筑面积 44.98 万平方米，用地类型为商住用地，预计总投资 8.20 亿元。由本公司控股子公司保利武汉公司自主开发和经营。2003 年 8 月，该项目被列入国家建设部“国家康居示范工程”。

②土地取得和资格文件：

该项目土地由武汉市国土资源管理局东湖新技术开发区分局出让，武汉保利与其签订了《国有土地使用权出让合同》，并按合同规定支付地价，依法取得了该项目的开发权。

截至目前，该项目已取得的资格文件包括：建设用地规划许可证（0614398 号）、国有土地使用权证（武新国用[2003]字第 047、048 号）、建设工程规划许可证（0537280 号、2005040、2005006、2004055、2006018）、施工许可证（420108200304180101 号、420108200411220101 号、420108200601240101）、商品房预售许可证（武开管预售[2004]010 号、武开管预售[2005] 098 号、武开管预售[2006] 059 号、武开管预售[2006] 127 号），竣工备案表（共 25 个），其他资格文件正在办理中。

③工程进度计划：

本项目 2003 年 4 月正式开工，首期已于 2004 年 9 月开始交付使用，该项目计划于 2007 年全部竣工交付使用。该项目 2003 年 12 月开始正式销售，截止 2006 年 4 月 30 日已实现销售（含认购）额 8.82 亿元。

④施工单位和工程质量情况：

该项目由广州富利建筑安装工程有限公司负责承包施工，该工程未进行分包，目前没有发生任何质量纠纷的情况。

（31）沈阳保利花园

①项目概况：

项目位于沈阳市东部东陵区新立堡，占地面积 57.82 万平方米，规划总建筑面积 90.19 万平方米，项目预计总投资 17.22 亿元，由本公司控股子公司沈阳保利房地产开发有限公司自主开发和经营。

②土地取得和资格文件：

该项目土地经沈阳市规划和国土资源局挂牌出让取得，目前项目已取得成交确认书和建设用地批准书（第（2005）0166 号）。其中一期已经取得国土使

用证（沈阳国用（2004）字第 0061 号），建设用地规划许可证（沈规土证字 03 年 0218 号），建设工程规划许可证（沈规建证字 04 年 0019 号），建筑工程施工许可证（210106200404090101），预售许可证（沈房预售第 04046 号），其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

③工程进度计划和销售情况：

项目于 2004 年 3 月开工建设，预计 2008 年全部竣工。一期于 2004 年 6 月 19 日正式开盘销售，目前销售率达到 100%。一期已基本竣工交付使用，二期正在建设中。

④施工单位和工程质量情况：

该项目由广州富利建筑安装工程有限公司负责承包施工，该工程未进行分包，目前没有发生任何质量纠纷的情况。

（32）沈阳保利海棠花园

①项目概况：

项目位于沈阳市东陵区第三粮库东侧，占地面积 9.15 万平方米，预计总建筑面积 17.9 万平方米，项目预计总投资 3.82 亿元，由本公司控股子公司保利沈阳公司的子公司沈阳保利溪岸房地产开发有限公司自主开发和经营。

②土地取得和资格文件：

该项目土地经沈阳市规划和国土资源局挂牌出让所得，目前项目已取得得国土使用证（沈阳国用（2005）字第 0268 号、0442），建设用地规划许可证（沈规土证字 2005 年 0150 号、0080 号），建设工程规划许可证（沈规建证字 05 年 0098 号），建筑工程施工许可证（210106200508220101），预售许可证（沈房预售第 05095-1~05095-17 号），其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

③工程进度计划和销售情况：

项目一期已于 2005 年 8 月开工建设，预计 2008 年全部竣工。一期已正式销售，截止 2006 年 4 月销售（含认购）额为 2.28 亿元。

④施工单位和工程质量情况：

该项目由广州富利建筑安装工程有限公司负责承包施工，该工程未进行分包，目前没有发生任何质量纠纷的情况。

（33）湖南保利岳阳文庙项目

①项目概况：

项目位于岳阳市西城区洞庭路与巴陵路交汇处。占地 5.53 万平方米，规划建筑面积 6.9 万平方米，用地性质为商住用地。项目预计总投资约 2.09 亿元，由本公司控股子公司湖南保利房地产开发有限公司的控股子公司岳阳保利汇泽置业有限公司负责开发和经营。

②土地取得和资格文件：

该项目由岳阳保利汇泽置业有限公司以挂牌出让方式取得，目前部分已经取得了国有土地使用证（岳市国印(2005)字第 00160 号），建设用地规划许可证（岳规（用）2005092 号），建筑工程施工许可证（430602200512060402），其他资格文件将根据项目进度陆续办理。

③工程进度计划：

该项目于 2006 年部分开工，整个项目预计于 2009 年全部竣工。

④施工单位和工程质量情况：

该项目由广州富利建筑安装工程有限公司负责承包施工，该工程未进行分包，目前没有发生任何质量纠纷的情况。

3、拟开发项目

（34）广州保利珠江新城 F2-2 地块

①项目概况：

项目位于广州珠江新城 F 区。项目占地面积 1.29 万平方米，规划建筑面积 14.17 万平方米，用地性质为商务办公用地。由本公司控股子公司保利广州房地产开发公司与广州市天河区冼村经济发展公司合作开发经营。

②土地取得和资格文件：

截至目前，该项目已与广州市国土局签订编号国有土地出让合同（穗国地出合[2004]363 号），建设用地批准书（穗国土建用字[2004]第 552 号），建设用地规划许可证（穗规地证[2004]261 号），其他资格文件正在办理之中。

③项目进展

该项目正在进行前期规划和土地手续办理。

（35）广州保利中旅广场项目

①项目概况：

该项目位于建设大马路以东，环市东路以南地段。项目占地面积 2.05 万平方米，规划建筑面积 27.80 万平方米，用地性质为商务办公用地。由公司与广州

市政集团有限公司合作开发经营。

②土地取得和资格文件：

该项目通过收购项目公司方式取得，目前已与项目原所有人签订了《项目转让框架协议》和《项目合作框架协议》，其他资格文件正在办理之中。

③项目进展

该项目正在进行前期规划和相关法律手续办理。

（36）广州保利天利广场项目

①项目概况：

该项目位于天河区龙口西路和中山大道交界处。项目占地面积 8,682 平方米，规划建筑面积 8.63 万平方米，用地性质为写字楼和住宅用地。由公司与广州市鸿泽实业发展有限公司、广州市合意物业管理有限公司合作开发经营。

②土地取得和资格文件：

该项目通过收购公司方式取得，目前已与项目原所有人广州市天河区城市建设开发总公司签订了《股权交易合同》，其他资格文件正在办理之中。

③项目进展

该项目正在进行前期规划和相关法律手续办理。

（37）广州保利 PZB1501 项目

①项目概况：

项目位于广州市海珠区琶洲会展中心南侧。总占地面积 11.36 万平方米，规划总建筑面积 36.35 万平方米。用地性质为办公用地。由本公司控股子公司广州保利国贸投资有限公司自主开发和经营。

②土地取得和资格文件：

本项目由广州保利国贸投资有限公司通过挂牌出让方式取得。目前已取得挂牌出让成交确认书（穗挂出[2006]第 03 号），并与广州市国土资源和房屋管理局签订了国土出让合同（440105-2006-000003 号），其余资格文件正在办理中。

③项目进展

该项目正在进行前期规划和土地手续办理。

（38）保利南海水城项目

①项目概况：

该项目位于佛山市桂城街道办事处第 82 区、85 区、A25 区地块。项目占地

面积 16.99 万平方米，规划建筑面积 54.8 万平方米。用地性质为酒店、商业和住宅用地。由本公司下属全资子公司佛山市南海桦荣实业有限公司自主开发和经营。

②土地取得和资格文件：

该项目由南海桦荣公司通过挂牌出让方式取得，目前已取得了摘牌确认书（南土交确字（2005）064/065/066 号），并与广东省佛山市国土资源局签订了国有土地使用权出让合同（南国出让字（2005）第 00300 号/00301 号），并取得了建设用地规划许可证（南地证〔2005〕0085 号/0086 号/0087 号），其他资格文件正在办理之中。

③项目进展

该项目正在进行前期规划设计和报建手续办理。

（39）北京保利蔷薇苑项目（北京福园项目）

①项目概况：

项目位于北京市崇文区培新街。总占地面积 14,601 平方米，规划建筑面积 7.47 万平方米。用地性质为商住用地。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。

②土地取得和资格文件：

本项目由北京保利公司通过项目转让方式取得。目前已签订了《项目转让协议书》，并取得国有土地使用证京崇国用（2006）第 0021 号，其余资格文件正在办理中。

③项目进展

该项目正在进行前期规划设计和土地手续办理。

（40）北京保利冷泉花园

①项目概况：

项目位于北京市海淀区西北旺镇冷泉村。总占地面积 96 万平方米，规划总建筑面积 88.84 万平方米。用地性质为居住用地。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。

②土地取得和资格文件：

目前已与原土地方北京海开房地产开发有限公司签订了《项目合作协议》，其余资格文件正在办理中。

③项目进展

该项目正在进行前期规划和土地手续办理。

（41）武汉保利湖滨花园项目（赵家池项目）

①项目概况：

项目位于武汉市东湖新技术开发区内。总占地面积 50.40 万平方米，规划总建筑面积 58.80 万平方米。用地性质为住宅用地。由本公司控股子公司保利（武汉）房地产开发有限公司自主开发和经营。

②土地取得和资格文件：

本项目由保利（武汉）房地产开发有限公司通过出让方式取得。目前已签订了国有土地使用证出让合同（2005023），建筑用地规划许可证（0629055），其余资格文件正在办理中。

③项目进展

该项目正在进行前期规划和土地手续办理。

（42）沈阳保利百合花园项目

①项目概况：

该项目位于沈阳市铁西区云峰北街 13 号。项目占地面积 9.18 万平方米，规划建筑面积 24.26 万平方米。用地性质为住宅用地。由本公司下属控股子公司保利盛华房地产开发有限公司自主开发和经营。

②土地取得和资格文件：

该项目由沈阳盛华公司通过挂牌出让方式取得，目前已取得了摘牌确认书（沈铁土交字[2004]064/065/066 号），并已取得了部分用地的《国有土地使用证》（铁西国用[2005]第 57 号），建设用地规划许可证（沈西规土证字 05 年 0079 号），其他资格文件正在办理之中。

③项目进展

该项目正在进行前期规划和土地手续办理。

（43）湖南保利文苑项目（湖南文化厅宿舍）

①项目概况：

项目位于长沙市天心区大托镇黑石村。总占地面积 3.3 万平方米，规划总建筑面积 6.48 万平方米。用地性质为居住用地。由本公司控股子公司湖南保利房地产开发有限公司负责开发和经营。

②土地取得和资格文件：

本项目由保利湖南公司通过出让方式取得。目前已取得国有土地使用证（长国用（2005）第 056684 号/056686 号/056685 号），建筑用地规划许可证（出[2005]0200 号），其余资格文件正在办理中。

③项目进展

该项目正在进行前期规划和土地手续办理。

（44）湖南保利世纪荣城项目

①项目概况：

项目位于长沙市暮云镇湖塘村和月塘村。总占地面积 37.98 万平方米，规划总建筑面积 37.98 万平方米。用地性质为商住用地。由本公司控股子公司湖南保利房地产开发有限公司的子公司长沙永峰生态动物园建设开发有限公司负责开发和经营。

②土地取得和资格文件：

本项目由长沙永峰生态动物园通过挂牌出让方式取得。目前已取得国有土地使用证（长国用（2006）第 114 号），建筑用地规划许可证（出规正证 20063004 号），其余资格文件正在办理中。

③项目进展

该项目正在进行前期规划和土地手续办理。

（45）包头保利东河滨江东路项目

①项目概况：

项目位于包头市东河区滨江东路东侧。总占地面积 16.65 万平方米，规划总建筑面积 20 万平方米。用地性质为商住用地。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。

②土地取得和资格文件：

本项目由保利（包头）房地产开发有限公司与包头市东河区人民政府签订了《包头市东河区滨江东路项目合作协议》，其余资格文件正在办理中。

③项目进展

该项目正在进行前期规划和土地手续办理。

（46）包头保利青山区昌福项目

①项目概况：

项目位于包头市青山区昌福村。总占地面积 75.56 万平方米，规划总建筑面积 151.12 万平方米。用地性质为商住用地。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。

②土地取得和资格文件：

本项目由保利（包头）房地产开发有限公司与包头市青山区人民政府签订了《包头市青山区昌福项目合作协议》，该用地已正式挂牌，保利包头公司作为唯一竞标人已实际取得该项目土地使用权。其余资格文件正在办理中。

③项目进展

该项目正在进行前期规划和土地手续办理。

（三）土地储备情况

股份公司成立后，制定了整体的经营目标：遵循“保利地产”品牌管理原则，以广州、北京、上海为未来发展的重点核心城市，并适时拓展其他省会城市和中心城市的周边市场。根据经营目标，本公司在上述地区积极拓展项目，储备土地。截至目前，本公司土地储备的情况如下表：

序号	项目名称	地理位置	占地面积 (平方米)	规划建面 (平方米)	开发主体	土地 用途	法律手续
1	广州保利林海山庄	广州市天河区龙洞“洞庭湖”以南地块	69,628	171,294	股份公司本级	住宅用地	已取得国土使用证
2	广州保利林语山庄	广州高新技术产业开发区科学城罗南路以北	51,706	40,305	科学城公司	住宅用地	已取得国土使用证
3	广州保利紫薇花园	广州市新市镇大埔村东北侧	56,113	127,950	本级公司与广州市地下铁道总公司合作开发	住宅用地	已签订国有土地出让合同,取得建设用地批准书、建设用地规划许可证
4	广州保利G1-1	广州市天河区珠江新城	13,537	148,810	保利广州房地产开发公司	住宅用地	已签订国有土地出让合同,取得建设用地批准书、建设用地规划许可证
5	广州保利珠江新城F2-2	广州市天河区珠江新城	12,882	141,716	保利广州房地产开发公司	商业用地	已签订国有土地出让合同,取得建设用地批准书、建设用地

序号	项目名称	地理位置	占地面积 (平方米)	规划建面 (平方米)	开发主体	土地 用途	法律手续
							规划许可证
6	广州保利珠江新城I6	广州市天河区珠江新城	20,540	180,462	本公司与广州市农林实业有限公司合作开发和经营	商业用地	已签订国有土地出让合同,取得建设用地规划许可证
7	广州保利PZB1501项目	广州市海珠区琶洲会展中心南侧	113,607	363,542	保利国贸	商业用地	已签订国土出让合同,正在办理相关土地手续
8	广州保利丰兴广场	广州市天河区天河路与东莞庄路交界处	5,097	38,518	保利广州与丰伟合作开发	商业用地	已签订合作协议,合作方已取得国有土地使用证
9	广州保利中旅广场	广州市环市路	20,478	278,000	股份公司本级	商住用地	已签订合作协议
10	广州保利天利广场	广州市天河区龙口西路和中山大道交界处	8,682	86,261	天利公司	商住用地	已签订股权转让合同
11	保利南海水城	佛山市桂城街道办事处第82区、85区、A25区地块	169,923	548,000	桦荣实业	商住用地	已签订出让合同,取得建设用地规划许可证
12	北京保利垄上别墅	北京昌平区小汤山镇南侧	286,099	200,232	北京金成华	住宅用地	已取得国土使用证
13	北京保利政泉花园	北京市朝阳区大屯里居住区东南部	86,888	404,266	北京政泉	住宅用地	已签订国有土地出让合同,取得部分国有土地使用证、建设用地规划许可证
14	北京保利蔷薇苑	北京市崇文区培新街	14,601	74,668	北京保利	住宅用地	已签订用地协议,正在办理相关土地手续

序号	项目名称	地理位置	占地面积 (平方米)	规划建面 (平方米)	开发主体	土地 用途	法律手续
15	北京保利冷泉项目	北京市海淀区西北旺镇冷泉村	960,065	888,370	北京保利	住宅用地	已签项目合作协议，正在办理相关土地手续
16	上海保利十二橡树庄园	上海市松江区张泾路	34,382	21,719	上海建乔	住宅用地	已签订国土出让合同，取得部分国土使用证
17	上海保利香槟苑	上海市杨浦区龙江路北、扬州路南、江浦路西	28,588	85,727	上海君兰	住宅用地	已签订国土出让合同，取得部分国土使用证
18	重庆保利花园	重庆直辖市渝北区鸳鸯镇	749,104	751,252	重庆实业	住宅用地	已签订国土出让合同，取得部分国土使用证
19	重庆保利香槟花园	重庆市渝北区龙头寺新火车站片区	144,792	296,565	重庆实业	住宅用地	已部份签订国土出让合同，取得部分国土使用证，用地规划许可证
20	武汉保利湖滨项目	武汉市东湖新技术开发区赵家池	504,000	588,001	武汉保利	住宅用地	已签订国土出让合同，正在办理相关土地手续
21	沈阳保利花园	沈阳市东部东陵区新立堡	518,538	808,918	沈阳保利	住宅用地	已取得成交确认书，取得部分国土使用证，用地规划许可证
22	沈阳保利海棠花园	沈阳市东陵区第三粮库东侧	40,644	79,549	沈阳溪岸	住宅用地	已取得国土使用证
23	沈阳保利百合花园	沈阳铁西区原阀门厂区	91,845	242,644	保利盛华	住宅用地	已取得挂牌成交确认书，取得部份国土使用证

序号	项目名称	地理位置	占地面积 (平方米)	规划建面 (平方米)	开发主体	土地用途	法律手续
24	湖南保利文苑项目	长沙市天心区大托镇黑石村	33,042	64,847	湖南保利	住宅用地	取得国有土地使用证
25	湖南保利岳阳文庙	岳阳市文庙	40,874	51,000	保利汇泽	商住用地	已取得部分用地国有土地使用证
26	湖南保利世纪荣城	长沙市暮云镇湖塘村和月塘村	379,831	379,831	长沙永峰	住宅用地	取得国有土地使用证
27	包头保利东河滨江东项目	包头市东河区滨江东路东侧	166,500	200,000	保利包头	住宅用地	已签订用地协议，正在办理相关土地手续
28	包头保利青山区昌福项目	包头市青山区昌福村	755,587	1,511,173	保利包头	住宅用地	已签订用地协议，挂牌手续已完成，正在办理相关土地手续
	合 计		5,377,573	8,773,620			

备注：土地储备指项目未开工的部分，若项目部分开工，未开工的部分也作为土地储备计算。

（四）经营策略及经营模式

1、经营的市场定位及主要消费者群体

根据本公司的发展规划，本公司将凭借多年的开发经验和品牌优势，在经济较发达的城市主要从事商品住宅开发，实施精品策略。产品形式以优质中档商品住宅的开发为主，适量开发高档住宅、低密度生态住宅和写字楼等，优化产品结构。

中档商品住宅面向的主要目标客户是中等或中等偏上收入阶层，包括政府部门公务员、企事业单位的管理人员、私营企业经营者和自由职业者。

写字楼客户主要面向国外跨国企业、国内知名企业和政府办事机构等。

2、主要从事房地产项目的类型及经营模式

本公司以商品住宅开发为主，商用物业开发为辅；以物业销售为主，物业出租为辅；以自主开发经营为主，合作、合资开发为辅。

3、房地产项目的营销理念

一切以客户需求为中心，走精品路线，以产品的整体质量、高舒适度和文化品位赢得市场，为客户提供优质服务，不断地提高“保利地产”品牌形象，为消费者营造“自然舒适”的人文居住环境。

4、项目的主要融资方式

本公司开发项目的主要融资方式为预收房款、银行贷款和合作合资方投资。

5、房地产项目的销售模式

本公司所开发项目均在达到政府规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后组织销售，所有项目在推向市场时，都必须具备良好的工程形象和销售形象，让客户能切身感受到项目价值和前景，以增强客户的购买信心。

本公司采用“自主策划、委托代理”的销售模式。在充分吸取外部专业策划建议的基础上，由本公司制定销售推广计划，选择一至两家实力较强的房地产专业代理公司进行销售。

6、房地产项目的定价模式

本公司以市场竞争导向为原则，确定合理的性能价格比，以取得产品价格竞争优势。在制定具体项目价格时，第一，综合分析项目素质、成本、开发计划和市场竞争状况等因素，确定项目初步的定价区间；第二，全面平衡项目的规划布局、产品构成、楼层高度、户型比例、面积设置、单位朝向、户外景观、装修格调和用材品质等，确定每一销售单位的定价；第三，通过访问或预售等方法测定目标客户对项目定价的认同程度，对项目定价进行相应的调整；第四，根据项目实际销售情况和每期产品的特点，调整定价，以适应市场和竞争的需要。

7、房地产项目采用的物业管理模式

根据政府相关规定，本公司所开发的物业在业主委员会成立之前，由本公司选聘物业管理公司，实施前期物业管理。业主委员会成立之后，由其选聘物业管理公司。

（五）经营管理体制及内部控制体系

1、房地产开发项目决策程序

本公司从项目信息收集，到可行性论证、项目立项决策等环节形成了科学、有效、稳健的项目决策机制：

（1）本公司综合开发部按照本公司的业务规划负责项目拓展，调查项目的

规划条件等基本情况，提交项目拓展报告，由总经理办公会筛选项目。

（2）投资管理部负责项目论证，编制可行性报告，组织相关部门专业技术人员成立项目调研组，必要时聘请外部专业机构进行项目可行性论证。

（3）可行性研究报告经本公司总经理办公会审议和专家评议通过后，提交本公司董事会审议，董事会批准立项后授权本公司经营层具体执行。如超出董事会决策权限，由董事会提交本公司股东大会审议。股东大会批准立项后授权董事会或经营层具体执行。

2、房地产开发项目管理架构的设置

本公司采取直线职能式的管理模式，董事会负责本公司开发项目的重大投资决策，总经理负责组织项目的开发和经营，副总经理包括财务总监和技术总监分管项目运作的各项职能，各部门按项目分工，指定专人或小组负责各项具体的工作，各部门应承担的项目运作职能参见本招股意向书第五节“十三、（二）各机构职能与运行情况”。该管理组织架构设置的管理层级较少，组织架构较为扁平，有利于集中调动本公司资源优势，并能根据市场需要快速反应，增强项目运作的执行力度。

3、公司质量控制体系

（1）公司质量管理体系简介

本公司确立以“打造保利精品、真诚服务业主、创造和谐生活”为质量方针，导入房地产企业 ISO9001（2000 版）质量管理体系，结合本公司多年的房地产项目开发的经验，建立了一套专业化、规范化、程序化的房地产运作体系。

本公司以全面质量管理为指导思想，质量体系涵盖项目规划设计、施工管理、材料设备采购、工程验收、销售、客户服务和物业管理等各个环节，包括 22 个程序控制文件和 65 个质量记录工作文件，并在此基础上，编制完善了工程管理细则、设计管理纲要、品牌管理守则、考核验收办法等各项质量管理制度。对施工计划、图纸会审、监理方案、施工组织方案、施工机具审查、原材料设备进场审查、隐蔽工程确认、分部分项工程确认、工程事故处理、施工进度控制、工程造价控制、安全施工管理、施工协调等实施全过程质量控制并严格考评，构建了一套科学的质量管理体系。本公司定期进行质量目标实现情况评审检查，限期整改发现的问题，奖惩兑现，保持本公司质量控制体系的不断完善和持续改进。

本公司开发的所有项目工程质量合格率均为 100%。经国家建设部专家现场

评审，广州保利花园实施国家康居示范工程，“全优”通过考核验收，本公司的质量控制体系得到专家的广泛认可。

（2）公司对施工单位的质量考核办法

本公司采取工程部与监理公司共同管理施工质量和进度的方式，同时，通过政府相关质量监督部门的行业监督管理，加强对施工单位的质量考核。在具体实施过程中，第一，本公司运用现代项目管理模式，制定完善的工程计划体系和资源保障系统，掌握施工管理的主动权，保证各项施工任务有序进行；第二，以合同管理为基础，系统全面地界定施工单位在质量、进度和用材等方面应承担的责任，明确奖惩措施，有效地实施对施工单位的监控管理；第三，建立健全质量监督系统和施工管理制度，包括施工管理例会制度、分项施工样板制度、工程检查验收制度、奖惩制度，严格执行本公司制定的质检标准、验收标准和施工管理细则等，对施工质量和进度实施全过程监控；第四，建立施工单位的质量考核档案，通过定期、不定期的质量督查和考评，适时监控施工单位的施工管理、材料管理、安全文明施工和工程进度情况，消除工程隐患；第五，以施工组织设计和方案为重点，构建本公司精品工程的技术基础。

（3）新材料、新技术和新工艺的质量控制办法

本公司编制并严格执行《新材料、新技术和新工艺使用原则和程序》。首先，优先使用国家建设部推荐的成熟新技术，采用有品牌优势和权威检验报告的建筑材料设备，严格新材料、新技术和新工艺的选用标准。第二，借鉴和听取已使用单位的专家意见，对选用的新材料和新技术进行专项研究和实地考察，有针对性制定施工方案，加强现场施工管理，避免出现质量问题或不适用问题。第三，建立了新材料、新技术和新工艺数据库。对已运用的情况进行后评估，对新的替代产品和技术迅速开展研究，形成专题技术文件，并为各项目运用新材料、新技术和新工艺提供技术支持。

（4）公司对特殊环境项目的质量控制

房地产项目开发面临的特殊环境，主要指开发项目所处地区地上、地下存在文物，以及不利于开发的特殊地质状况、气候条件或在环保方面有严格限制等情况。本公司采取以下措施加强对于在特殊环境下开发项目的质量控制：

在项目开发之前，本公司组织当地的相关专家对特殊环境情况进行预防性调查和论证，并根据项目情况制定详细的施工计划、施工方案和预防应对措施。

在施工过程中，与施工单位及工程监理单位密切合作，优化施工工艺和技术，并对临时出现的情况及时沟通，积极应对，制定切实可行的解决方案，确保施工工程质量和进度。

（六）本公司业务运行情况

本公司开发项目的工程建设、勘察、设计、施工、监理等合作单位都需通过招投标方式确定。

1、项目设计单位、设计方案的选择

规划设计是决定产品竞争力和成本效益的关键因素。本公司根据国家有关规定，采取招投标的方式确定设计方案和设计单位。通过总结多年设计管理的经验，本公司编制了规范的设计技术标准和设计单位、设计方案选择流程。本公司对每个项目都必须进行深入的市场调研，确定项目的市场定位，以此形成设计任务书和设计评标标准，组织设计招标或方案竞标，并聘请资深的规划设计专家组织方案评审，选定设计方案，优选勘探、设计单位。

本公司执行严格的设计单位选择标准，要求参与竞标的设计单位必须具备与项目相符的资质等级，有较为丰富的同类工程设计经验，设计单位市场信誉和业绩好，符合本公司品牌设计理念。在方案选择时，本公司除了充分考虑设计方案的市场接受程度和技术可行性外，对设计方案的经济性十分关注，以减少不必要的设计浪费。

2、项目施工、监理单位的选择

本公司全面推行工程建设招投标制度，成立了招标领导小组，制定了完整严格的量化评标标准，招标手续完备，过程合法，招标文件严谨。本公司对每一个工程项目均采取公开招标或邀请招标方式。多年来本公司积累了丰富的工程管理经验，具有较强的工程管理能力，根据每个项目的特点、现场施工条件、工程完成时间等，择优选择实力雄厚、专业性强、在施工技术等方面有特殊优势的施工单位承担本公司项目建设。

对于监理公司的选择，本公司重点考察其专业资质、专业人员构成、主要管理人员技术水平、相关项目监理经验等，通过招投标，选择优秀的监理公司。

3、出租物业的经营方式

本公司目前没有开发以出租为目的的物业，现有少量出租经营物业，主要

是小区配套商业面积和会所。出租管理方式为本公司销售部负责招商，根据物业位置、经营范围和面积大小设定租金，由财务部负责租金收取。

（七）公司的技术情况

1、专业技术人员情况

目前，本公司共有建筑工程专业人员 345 人，其它各类专业人员 1,433 人；国家一级注册建筑师、国家一级注册结构师、注册规划师、监理工程师和造价师共 90 人；高级职称 48 人，中级职称 427 人，初级职称及其他 1,303 人。

2、新材料、新技术和新工艺使用情况

为了进一步提高住宅的质量和舒适度，适应住宅产品升级换代的需要，增强产品的核心竞争力，本公司建立了建筑新材料、新技术的数据库，在总结多年实践经验的基础上，形成了一套完善的包括 12 大类 98 项指标的技术标准体系，系统集成 45 项国家建设部重点推荐的新材料、新技术和新工艺。本公司率先在国家康居示范工程中倡导和实施商品住宅一次装修到位，为 2002 年国家建设部制定《商品住宅一次性装修的实施细则》提供了成功范例。

（1）建筑与结构体系

采用异型柱框架、短肢剪力墙结构体系和隐形梁柱设计，便于灵活间隔，增加室内使用面积；采用加气混凝土砌块、GRC 板材、防水珍珠岩等多种围护和隔断结构，隔热隔声，创造宽敞、舒适、明亮的室内生活环境。

运用建设部重点推广的深基坑支护技术、高强度高性能混凝土技术、高效钢筋和预应力混凝土技术、粗直径钢筋连接技术、新型模板和脚手架应用技术、新型建筑防水和塑料管应用技术等先进建筑施工技术，缩短工期，降低施工成本。

（2）节能与环保体系

采用具有呼吸功能的德国赫立斯新型外墙涂料、UVPC 环保型给排水管材、铝塑复合管、镀膜铝合金门窗、公共照明光控开关、6 升美国“科勒”节水型座便器和美国摩恩陶瓷芯片水龙头等高舒适度的建筑材料和技术，降低能耗，节省了住宅使用成本。

（3）智能建筑技术体系

采用先进的智能化综合布线技术，构建光纤主干千兆到小区、百兆到楼、十兆到户的物理平台。家庭红外线防侵入、紧急按钮、烟感、煤气泄漏、门窗非

法破入等报警系统、远程家电控制、远程水电气自动抄表、家政服务、VOD 点播等通过家居智能控制器连接小区控制中心，率先实现“家居智能化”；通过集成其它子系统，包括小区周界防范、闭路电视监控、一卡通收费等，使物业管理高效、快捷。

（4）住宅厨卫成套体系

采用工业化生产和现场集成安装的方式，施工方便，安装快捷，降低成本。按照厨房作业基本流程和人体尺度，优化参数，确定厨房电器设备和插座位置，橱柜定型设计，厨房烟气集中排放系统采用变压式通风道和止逆阀，达到二次油烟分离要求，节能环保；按照模数协调原则，卫生间及内部器具采用标准规格，多样化设计，防水防渗防漏。

（5）住宅管线成套体系

综合设计布置各类管线，水电管道分井集中设置，隐蔽暗藏，既美观又方便检修；采用多回路电路配线，保证强电线路的安全性；空调室外机统一就位，整齐美观；采用市政管网和变频调速供水系统，使用 UPVC 管和 PP-R 管等无污染的输水管材，连接方便，耐腐蚀，易清洗，可确保饮用水质量。

本公司将继续围绕提高居住舒适度和住宅产品的科技含量，加大对新材料、新技术和新工艺研究和应用，同时，提高施工效率，有效地降低施工成本，确保产品质量。

（八）主要客户及供应商

本公司的房地产项目施工是采用招标方式总包给施工单位，因此建筑材料是由施工单位负责采购。本公司自行采购的商品主要为电梯及装饰装修材料等。2003 年、2004 年和 2005 年向前 5 名供应商合计采购额占采购总额的 61.30%、49.99%和 35.46%。本公司房地产开发企业销售客户主要为公司、机关团体及个人消费者，相对较为分散。2003 年、2004 年和 2005 年对前 5 名客户合计的销售额占销售总额分别为 26.34%、20.03%和 1.96%。

本公司向单个供应商的采购比例及对单个客户的销售比例均未超过总额的 50%。本公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方、持有本公司 5%以上股份的股东均未在上述供应商或客户中占有权益。

（九）成本、销售价格变动趋势

本公司的主营业务为房地产开发及物业管理，其中，房地产开发收入占收入总额的 98%。本公司目前的成本中土地的开发成本占有较大的比例，近三年土地占公司成本的比例为 30%—40%。近年来，土地价格及建筑材料趋于上涨，一定程度上增加了公司的项目成本。

公司目前的主要产品是商用及住宅类建筑，报告期内主要产品按类别划分销售收入及销售均价情况如下表：

单位：元

项目	2003		2004		2005	
	销售收入	销售均价	销售收入	销售均价	销售收入	销售均价
住宅	458,170,131.20	4,392	1,205,396,645.13	3,866	1,922,885,897.52	4,925
商铺			13,759,145.00	4,925	217,917,319.00	32,482
写字楼	147,700,000.00	6,514	316,413,240.80	6,863	174,691,139.14	7,679

三、主要固定资产及房屋租赁情况

（一）主要固定资产情况

本公司开发房地产主要是通过招投标方式委托建筑施工单位承建，本公司没有与建筑安装相关的资产和设备，主要固定资产为少量员工宿舍、交通运输设备、电脑等办公设备等。本公司拥有的固定资产产权清晰、目前使用状态良好，具体情况如下：

单位：万元

项 目	固定资产原值			累计折旧			2005 年成新率
	2005 年	2004 年	2003 年	2005 年	2004 年	2003 年	
房屋及建筑物	304.37	138.87	175.87	24.50	8.18	5.82	91.95%
运输设备	2,153.74	1,563.44	1,168.89	696.60	476.41	326.98	67.66%
办公设备	1052.66	418.40	256.51	424.14	183.95	154.86	59.71%
其他设备	34.87	16.90	10.87	12.07	3.60	1.07	65.38%
总 计	3,545.63	2,137.61	1,612.14	1,157.32	672.15	488.73	67.95%

其中房屋及建筑物情况如下：

1、长沙保利苑房产两处，系湖南保利开发的商品房，房屋产权已确权至湖

南保利名下，目前正在办理房产证。

2、广州市海珠北路净慧街房产三套，系本公司于 2003 年 3 月购入，其中有两套已办完房产证（粤房地证字第 C2193653 号、C2193640 号），另外一套的房产证正在办理之中。

（二）房屋租赁情况

本公司目前使用的办公用房系本公司向广东通信管理局租用。根据本公司与广东省通信管理局于 2005 年 11 月 11 日签署的《房屋租赁合同》，本公司向广东省通信管理局租赁其位于广州市执信南路 3 号第三、四两层办公楼，共计 2,058 平方米，以及地下车位 10 个，合计月租金为 92,320 元，租赁期为 2006 年 1 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日。

四、无形资产

本公司目前拥有的无形资产为商标及财务软件。

根据保利集团与本公司于 2002 年 12 月 15 日签订的注册商标转让协议，保利集团将其所拥有的中文文字“保利”注册商标、英文文字“POLY”注册商标及图形“”注册商标中涉及房地产开发、经营等经营范围的第 36 类、第 37 类共 6 个注册商标即第 779561 号、第 776796 号、第 769130 号、第 776802 号、第 778875 号、第 779623 号无偿转让给本公司。国家工商行政管理总局商标局已于 2003 年 4 月 22 日受理本公司对上述商标的受让申请。2003 年 10 月 7 日，上述商标中第 779561 号、第 776796 号、第 769130 号、第 776802 号商标已办理完转让注册，第 778875 号、第 779623 号商标的转让被国家工商局驳回，为此，保利集团出具承诺，如本公司在经营业务中需要使用上述两个商标时，将授权本公司无偿使用。

此外，以“”和“保利”注册商标为原型，由本公司重新设计了公司 CI 新识别形象，2003 年 3 月 5 日，本公司向国家工商行政管理总局提交了“”和“保利”涉及房地产开发经营的第 35 类、36 类、37 类商标注册申请并已受理，目前公司已取得上述第 35 类图形商标“”（第 3475710 号）的商标注册证及“保利”第 35 类、第 36 类和第 37 类商标证书（第 3475706 号、第 3475708 号第 3475707 号），其他注册商标正在办理中。

本公司购买的财务软件是用来进行财务核算的计算机软件，截至 2005 年 12 月 31 日的余额为 5.6 万元。

五、土地使用权

1、股份公司设立时，由广州保利房地产开发公司拥有的用于房地产开发的土地使用权见第五节“本公司基本情况二、（八）”。

2、股份公司设立后直接取得的土地使用权有：

（1）位于广州市天河区珠江新城 I 区、土地编号为 I3-1、I3-2、I3-3 地块面积为 15,010 平方米的国有土地使用权，目前用于开发建设广州保利香槟花园。

该宗土地是本公司以挂牌出让方式取得，本公司与广州市国土局签订了《国有土地使用权出让合同》，并持有广州市国土局签发的编号为穗府国用字[2004]第 139 号及穗国用（2005）第 28 号《国有土地使用证》。

（2）位于广州市海珠区石岗路西侧人民造纸厂地块面积为 55,619 平方米的国有土地使用权，目前用于开发建设广州保利花园二期。

该宗土地由本公司和威达高公司共同持有广州市国土局签发的编号为穗国用字[2004]第 147 号、第 148 号、穗国用字[2005]第 310 号及穗国用（2005）第 513 号《国有土地使用证》。该宗土地名义上由本公司与威达高公司共同开发，实质上由本公司向威达高公司支付补偿费，由本公司独立进行房地产开发，即独自缴纳国有土地出让金，威达高公司依约取得相应的补偿费后出具放弃该宗用地的使用权文件，《商品房预售许可证》由本公司独立取得，建成商品房的《房地产权属证明书》载明的权利人为本公司，开发收益全部归属本公司。因此，本公司实质上独立拥有上述地块的使用权。

（3）位于广州海珠区琶洲塔西北角，地块面积 57,565 平方米的国土使用权，目前用于开发建设广州保利国际广场。

该宗土地是本公司以挂牌出让方式取得，本公司与广州市国土局签订了《国有土地出让合同》，并持有广州市国土局签发的穗府国用（2004）第 138 号及穗国用（2005）第 258 号《国有土地使用证》。

（4）位于广州海珠区江燕路，占地面积 14,702 平方米的国土使用权，目

前用于开发建设广州保利海棠花园。

该宗土地是本公司以挂牌出让方式取得，本公司与广州市国土局签订了《国有土地出让合同》，并持有广州市国土局签发的编号为穗国土建用字〔2004〕第43号《建设用地批准书》、穗国用（2005）第99号《国有土地使用证》。

（5）位于广州市珠江新城 I6 地块，占地面积 20,705 平方米，目前用于建设广州保利珠江新城 I6 项目。

该宗土地是本公司与广州市农林实业有限公司公司以土地合作方式取得，合作双方与广州市国土局共同签订了国有土地出让合同（穗国地出合（2004）395/396/397 号）。

（6）位于广州市海珠区江南大道燕子岗南原广州玻璃模具厂地块，占地面积 8245 平方米，目前用于建设广州保利百合花园二期项目。

该宗土地是本公司以转让方式取得，持有穗府国用（2004）第 10063 号《国有土地使用证》。

（7）位于广州市天河区龙洞“洞庭湖”以南地块，占地面积 84,285 平方米，目前用于建设广州保利林海山庄项目。

该宗土地是本公司以转让方式取得，持有广州市国土局签发的编号为穗国用（2005）第 10020 号《国有土地使用证》。

3、本公司控股子公司广州科学城保利房地产有限公司拥有下列土地使用权：

位于广州高新技术产业开发区科学城罗南大道以东，地块面积 373,059 平方米的国土使用权，目前用于开发建设广州保利林语山庄。

该宗土地是科学城公司以挂牌出让方式取得，持有广州市国土局签发的编号为穗开国用（2004）字第 660078、660079、660080、660081、660082、660083、660084 号《国有土地使用证》。

4、本公司控股子公司保利广州房地产开发有限公司拥有下列土地使用权：

（1）位于广州市珠江新城 G 区，占地面积 22,449 平方米，目前用于建设广州保利珠江新城 G1-1 项目。

该宗土地是保利广州与广州市天河区洗村经济发展公司以土地合作方式取得，合作双方与广州市国土局共同签订了国有土地出让合同（穗国地出合（1999）

444 号补充合同之一号)，并取得建设用地批准书（穗国土建用字（2004）第 549 号）。

（2）位于广州市珠江新城 F 区，占地面积 12,881 平方米，目前用于建设广州保利珠江新城 F2-2 项目。

该宗土地是保利广州与广州市天河区洗村经济发展公司以土地合作方式取得，合作双方与广州市国土局共同签订了国有土地出让合同（穗国地出合（2004）363 号），并取得建设用地批准书（穗国土建用字（2004）第 552 号）。

5、本公司全资子公司广州华储房地产开发有限公司拥有以下土地使用权：

位于广州市麓苑路 33 号大院地块，占地面积 5,283 平方米，目前用于建设广州保利麓苑项目。

该宗土地是广州华储和广东物资储备管理局以合作方式取得，合作双方与广州市国土局签订了国有土地出让合同，并持有广州市国土局签发的编号为穗国用（2005）第 390 号《国有土地使用证》。

6、本公司全资子公司佛山市南海桦荣实业有限公司拥有下列土地使用权：

位于佛山市桂城街道办事处第 82、85 和 A25 区，总占地面积 169,922.65 平方米，已与佛山市国土局签订了《国有土地出让合同》（南国出让字（2005）第 00300 号/00301 号），目前用于开发建设保利南海水城项目。

7、本公司控股子公司广州市保利国贸投资有限公司拥有以下土地使用权：

位于广州市海珠区琶洲会展中心南侧的 PZB1501 地块，占地面积 113,607 平方米的国土使用权，目前用于开发建设会展配套项目。

该宗土地是保利国贸投资公司以挂牌出让方式取得，与广州市国土局签订了《国有土地出让合同》（440105-2006-000003 号）。

8、本公司控股子公司广州天利房地产开发有限公司拥有以下土地使用权：

位于广州市天河路天河区龙口西路和中山大道交界处地块，占地面积 8682 平方米的国土使用权，目前用于开发建设保利天利广场项目。

该宗土地是本公司通过股权收购方式取得，与广州市天河区城市建设开发总公司、伟天（香港）有限公司签订了广州天利房地产开发有限公司的《股权交易合同》，相关股权转让法律手续正在办理中。

9、本公司控股子公司武汉保利拥有下列土地使用权：

（1）位于武汉市东湖开发区关山一路、面积为 141,648.68 平方米、地号为 01070007、01060001 地块的国有土地使用权，目前用于开发建设武汉保利花园。

该宗土地是武汉保利以协议出让的方式取得，武汉保利持有武汉国土资源管理局东湖新技术开发区分局签发的编号为武新国用（2003）字第 047 号、第 048 号《国有土地使用证》。

（2）位于武汉市东湖开发区周店村赵家池，面积为 50.4 万平方米地块的国有土地使用权，目前用于开发建设武汉湖滨花园。

该宗土地是武汉保利以协议出让的方式取得，并与武汉市国土局签订了《国有土地出让合同》。

10、本公司控股子公司北京保利拥有下列土地使用权：

（1）位于北京市丰台区卢沟桥乡小井村，面积为 23,724.96 平方米的国有土地使用权，目前用于开发建设北京保利欣苑。

该宗土地是北京保利以协议出让的方式取得，并持有北京市国土局签发的编号为京丰国用（2004 出）字第 001906 号《国有土地使用证》。

（2）位于北京市崇文区培新街，面积为 14,601 平方米的国有土地使用权，目前用于开发建设北京保利蔷薇苑。

该宗土地是北京保利以转让方式取得，并持有北京市国土局签发的编号为京崇国用（2006）第 0021 号《国有土地使用证》。

11、本公司控股子公司北京金成华房地产开发有限公司拥有下列土地使用权：

位于北京昌平区小汤山镇南侧，面积为 53.60 万平米的国有土地使用权，土地使用权证号为京昌国用（2004 出）字第 105 号。目前用于开发建设保利垄上别墅项目。

12、本公司控股公司北京政泉置业有限公司拥有下列土地使用权：

位于北京市朝阳区大屯里居住区东南部地块，占地面积为 183,979.1 平方米，目前用于开发建设北京政泉花园项目。

该宗土地是北京政泉置业有限公司出让方式取得，北京政泉置业有限公司已取得北京市国土局签发的编号为京朝国用（2003 出）字第 0250 号、京朝国用

(2005 出)字第 0666 号，面积为 83,920 平方米的《国有土地使用证》。

13、本公司控股子公司保利（沈阳）房地产开发有限公司拥有以下土地使用权：

位于沈阳市东陵区新立堡村，面积为 50 万平方米的国土使用权，目前用于开发建设沈阳保利花园。

该宗土地系沈阳保利以挂牌出让的方式取得，沈阳保利已取得沈阳市国土局签发的编号为沈阳国用（2004）字第 0061 号，面积为 65,796 平方米的《国有土地使用证》。

14、本公司控股公司沈阳保利溪岸房地产开发有限公司以下土地使用权：

位于沈阳市东陵区第三粮库东侧，面积为 91,456 平方米的国土使用权，目前用于开发建设沈阳海棠花园。

该宗土地是沈阳溪岸公司以挂牌出让的方式取得，并持有沈阳市国土局签发的编号为沈阳国用（2005）字第 0442、0268 号《国有土地使用证》。

15、本公司控股子公司沈阳保利盛华房地产开发有限公司拥有以下土地使用权：

位于沈阳市铁西区云峰北街，占地面积 91,845 平方米的国土使用权，目前用于开发建设沈阳保利百合花园。

该宗土地是沈阳保利盛华公司以挂牌出让的方式取得，已取得沈阳市国土局签发的编号为铁西国用（2005）字第 57 号，面积为 14,360 平方米的《国有土地使用证》。

16、本公司控股公司上海君兰置业房地产开发有限公司拥有下列土地使用权：

位于上海市扬州路，占地 37,279 平方米的国土使用权，目前用于建设上海保利香槟花园。

该宗土地是上海君兰以挂牌转让的方式取得，并持有上海市国土局签发的编号为沪房地杨(2005)第 014393、014396、014401 号《上海市房地产权证》。

17、本公司控股子公司上海建乔房地产开发有限公司拥有下列土地使用权：

位于上海松江区张泾路，占地 161,551 平方米的国土使用权，目前用于建设上海保利十二橡树庄园。

该宗土地是上海建乔以协议出让方式取得，并持有上海市国土局签发的编号为沪房地松字（2003）字第 021530 号《国有土地使用证》。

18、本公司全资子公司保利(重庆)投资实业有限公司拥有下列土地使用权：

（1）位于重庆北部新区经开园鸳鸯镇陡溪片区地块，占地面积 807,410 平方米的国土使用权，目前用于开发建设重庆保利花园。

该宗土地是保利重庆公司以挂牌出让方式取得，已与重庆经济技术开发区管委会签订了《陡溪绿化体育公园建设用地协议》，并已取得重庆市国土局签发的编号为 100 房地证 2005 字第 334 号/572 号/910 号、100 房地证 2006 字 339 号/340 号/338 号，面积为 764,076 平方米的《国有土地使用证》。

（2）位于渝北区新溉路两侧 B、E 地块，占地面积 258,222 平方米的国土使用权，目前用于开发建设重庆香槟花园。

该宗土地是保利重庆公司以挂牌出让方式取得，与重庆市国土局签订了《国有土地出让合同》，并持有重庆市国土局签发的编号为 100 房地证 2005 字第 00984 号，面积为 65,877 平方米的《国有土地使用证》。

19、本公司控股子公司湖南保利房地产开发有限公司拥有以下土地使用权：

（1）位于长沙市中心芙蓉区地块，占地面积为 6,073.59 平方米的国有土地使用权，用于开发建设湖南文化信息广场。

该宗土地是湖南保利以合作开发方式取得，并持有长沙市国土局签发的编号为长国用(2003)第 028361 的《国有土地使用证》。

（2）位于长沙市天心区大托镇黑石村地块，占地面积 33,042 平方米的国有土地使用权，目前用于开发建设湖南文苑项目。

该宗土地由湖南保利公司通过出让方式取得，并持有长沙市国土局签发的编号为长国用（2005）第 056684、056686、056685 号的《国有土地使用证》。

20、本公司控股孙公司岳阳保利汇泽置业有限公司拥有以下土地使用权：

位于岳阳市西城区洞庭路与巴陵路交汇处地块，占地面积为 55,300 平方米的国土使用权，目前用于开发建设湖南岳阳文庙项目。

该宗土地由岳阳保利汇泽置业通过拍卖出让方式取得，与岳阳市国土局签订了《国有土地出让合同》，并已取得岳阳市国土局签发的编号为岳市国用(2005)字第 00160 号，面积为 28,837 平方米的《国有土地使用证》。

21、本公司控股孙公司长沙永峰生态动物园建设开发有限公司拥有以下土地使用权：

位于长沙市暮云镇湖塘村和月塘村地块，占地面积为 37.98 万平方米的国土使用权，目前用于开发建设湖南世纪荣城项目。

该宗土地由长沙永峰公司通过挂牌出让方式取得，并与长沙国土局《国有土地出让合同》，并持有长沙国土局签发的编号为长国用(2006)第 114 号的《国有土地使用证》。

第七节 同业竞争与关联交易

一、同业竞争

（一）本公司主营业务

本公司主营业务为房地产开发、销售、租赁及其物业管理。

（二）保利南方集团、保利集团从事房地产业务的情况

1、保利南方集团、保利集团的经营范围

本公司的控股股东保利南方集团的经营范围是：批发和零售贸易（国家专营专控商品除外）、市场管理服务、商业信息咨询。

本公司的实际控制人保利集团的经营范围是：对集团所属企业的生产经营活动实施组织、协调、管理；所属企业生产所需设备、原材料（国家有专项专营规定的除外）的代购、供应、销售；所属企业生产产品的批发、代销。

2、保利南方集团、保利集团内部的业务划分情况

（1）业务重组概况

保利集团为一家大型企业集团，进出口贸易是其传统主业，原来涉及的其他行业较多，但投资分散，没有形成规模效益，为增强企业整体竞争力，2000年以来，保利集团按照“突出主业和专业化规模化经营”的原则实施了以资产重组、业务结构调整和建立现代企业制度为核心的企业整合工作。经过整合重组，保利集团发展战略明确，业务划分清晰，确立了以贸易和房地产为集团两大支柱主业，培育发展文化产业，使资产集中度提高，专业化经营更明显，产权关系更加清晰。

（2）房地产主业业务重组情况

保利南方集团下属全资企业广州保利房地产开发公司是保利集团内成立时间较早、规模最大、效益最好、品牌知名度最高、市场运作最规范的房地产企业，积累了丰富的房地产开发经验。作为中国保利集团房地产主业的直接投资者——保利南方集团，根据保利集团的发展规划，于2002年对广州保利房地产开发公司进行改制，设立了保利房地产股份有限公司。

保利房地产股份有限公司成立后，中国保利集团无论在发展规划的制定还

是在具体执行方面，都十分明确，保利集团范围内的房地产开发须以重组后设立的保利房地产股份有限公司为平台和载体。原来已存在的未重组进入股份公司的从事房地产相关业务的企业分别出具承诺，不再进行新的房地产开发业务，避免与股份公司的同业竞争。

（3）房地产投资决策情况

保利南方集团和保利集团作为投资、控股和管理中心自身并不从事房地产相关业务，仅作为控股股东或实际控制人通过董事会和股东大会行使对房地产项目的决策权和战略上的指导。

3、同业竞争情况

保利南方集团、保利集团直接、间接控制的 9 家房地产企业目前与本公司从事了相同或相似的业务。

与其他商品不同，房地产项目具有明显的行业特征，具体如下：

（1）由于房地产具有大宗商品、不可移动等特性，主要针对的是当地的消费者，购买者进行跨地区（不同城市之间）选择的可能性极小，因此，房地产项目具有明显的地域性，不同城市的房地产项目一般不存在竞争。

（2）根据主要消费对象的不同，房地产可分为写字楼、商业用房、别墅及普通住宅等类型，在同一地域内不同类型的房地产产品面对的客户群体明显不同。

（3）按照房地产行业的普遍现象，房地产项目一般很难做到零库存，经过一段时间销售高峰后一般都会有部分剩余物业，主要包括少量朝向、户型不太理想的商品房及车库等其他公建设施，且这部分剩余物业在此后相当长的时间内都会存在，但这些剩余物业在产品素质、设计理念等方面很难与新开发的楼盘构成竞争。

由于房地产行业具有上述特点，结合本公司和前述 9 家企业的具体情况分析，这 9 家企业与本公司不存在实质的同业竞争：

（1）深圳市保利城实业有限公司

该公司成立于 1999 年，所开发的房地产项目深圳保利城花园与本公司存在地域上的差别，本公司目前在深圳地区没有房地产项目；第二，截至目前，深圳保利城花园项目除部分地下车库外已基本销售完毕；第三，该公司已出具承诺：除现有项目外，不再从事其他房地产项目。因此，该公司与本公司之间不存在实

质的同业竞争。

（2）北京新保利大厦房地产开发有限公司

该公司成立于 2002 年，是为开发建设北京新保利大厦成立的项目法人，新保利大厦为北京地区高档写字楼，而本公司目前在北京地区是以住宅开发为主，没有进行写字楼项目的开发，该公司与本公司在产品类型上存在差别；第二，该公司为项目公司，只能从事北京新保利大厦这一个项目的开发，不能从事其他房地产开发业务；第三，一旦本公司进入北京地区从事写字楼的开发和经营，将根据保利集团与股份公司签订的避免同业竞争协议的约定进行处置。

（3）哈尔滨保利房地产综合开发有限责任公司

该公司成立于 1994 年，已开发完成的林园小区、工程小区、丽麓园等小型项目均位于哈尔滨，销售率为 99%，且该公司已出具承诺，将不会在哈尔滨地区以外从事房地产业务，而本公司目前未在哈尔滨进行房地产开发，因此该公司与本公司在地域划分上存在明显差别，目前不存在实质的同业竞争；此外，根据该公司的承诺，一旦本公司进入哈尔滨从事房地产业务，将采取由本公司优先选择控股该公司的方式进行，如果本公司放弃该等优先权，则该公司将通过注销或以不优惠于向本公司提出的条件转让股权给第三方等方式，解决同业竞争问题。该公司原有项目已完成，目前拟进行主营业务的转型。

（4）上海梦苑房地产有限公司

该公司成立于 1998 年，主要从事上海保利星苑住宅项目的开发和建设，截至目前销售率已达 99%，剩余物业主要为地下车库，该公司目前仅从事剩余物业的经营，因此该公司与本公司将不会构成竞争；此外，该公司已出具承诺，除现有房地产业务外，将不再从事新的房地产项目的开发。因此，该公司与本公司不存在实质的同业竞争。

（5）上海华宝房地产发展公司

该公司成立于 2001 年，是保利名苑的项目公司，截止目前，保利名苑销售率已达 100%，与本公司将不会构成竞争；此外，该公司是项目公司，只能从事保利名苑这一个项目的开发。因此，该公司与本公司不存在实质的同业竞争。

（6）哈尔滨保利科技大厦有限公司

该公司成立于 1996 年，主要是从事哈尔滨保利科技大厦的建设和经营，该项目为甲级写字楼，全部用于自用和出租，由于本公司目前在哈尔滨地区无任何

房地产项目，在地域上存在差别，因此该公司目前与本公司不存在竞争；第二，该公司是项目法人，且没有房地产开发资质，仅作为哈尔滨保利科技大厦的业主公司从事该大厦的物业出租；第三，一旦本公司进入哈尔滨地区从事写字楼的开发和经营，则将根据保利集团与本公司签署的避免同业竞争协议进行处置。综上，该公司与本公司不存在实质的同业竞争。

（7）北京花园别墅有限责任公司

该公司成立于 1986 年，开发和经营的项目为北京花园别墅项目，而本公司在北京地区以开发普通住宅为主，在产品类型上存在差别；第二，截至目前，北京花园别墅项目销售率为 95%，仅剩余少量别墅和配套商业服务设施，且该公司自北京花园别墅项目建成以来（1992 年），未从事其他房地产项目的开发和经营，仅从事北京花园别墅项目剩余物业的经营；第三，该公司还出具承诺，除现有房地产业务外，将不再从事新的房地产项目的开发。因此，该公司与本公司不存在实质的同业竞争。

（8）上海浦利房地产发展有限公司

该公司成立于 1993 年，主要从事上海证券大厦开发和经营，上海证券大厦为高档写字楼项目，而本公司在上海地区是以住宅开发为主，未从事写字楼的开发和经营，在产品类型上存在差别；第二，截至目前上海证券大厦销售率达 75%，该公司目前主要从事上海证券大厦剩余物业的出租和自用；第三，该公司已出具承诺，除现有房地产业务外，将不再从事新的房地产项目的开发；第四，一旦本公司进入上海地区从事写字楼的开发和经营，则将根据保利集团与本公司签署的避免同业竞争协议进行处置。因此，该公司与本公司不存在实质的同业竞争。

（9）北京保利大厦有限公司

该公司成立于 1992 年，作为业主公司，目前仅从事北京保利大厦的酒店、剧院及写字楼的经营，该公司不是房地产开发企业，没有房地产开发资质，而目前本公司在北京地区主要从事住宅项目的开发和经营，在产品类型上存在差别；第二，该公司已出具承诺，除现有房地产业务外，将不再从事新的房地产项目的开发；第三，一旦本公司进入北京地区从事写字楼的开发和经营，则将根据保利集团与本公司签署的避免同业竞争协议进行处置。因此，该公司与本公司不存在实质的同业竞争。

除上述原因外，由于土地制度的改革，对房地产企业的资金实力要求越来越

越高，加上房地产市场竞争日趋激烈，房地产开发已进入资金、品牌竞争的时代。截止 2005 年 12 月 31 日，本公司资产总额 801,547.21 万元，净资产 95,030.21 万元，截至目前，累计竣工商品房建筑面积 163 万平方米，目前在建面积 207 万平方米，而从这 9 家公司以往所开发的项目的规模及公司规模来看，与本公司差距较大，且保利集团所属的涉及房地产的两大类共 6 个注册商标已全部无偿转让给本公司，因此这 9 家公司在规模、资金实力及品牌等方面均与本公司无法构成实质的竞争。

（三）避免同业竞争的措施

1、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》，就避免可能产生的同业竞争问题保利集团、保利南方集团、上海三利分别向本公司作出承诺：

保利集团、保利南方集团、上海三利分别承诺将不会、并将促使其所控制的企业不会，在股份公司从事主营业务的地区内，单独或与他人合作从事或参与任何对股份公司及其所控制的企业已有的有关住宅用房、商业用房、写字楼的房地产开发、销售、租赁及其物业管理业务构成或可能构成直接或间接竞争的业务。

该协议签订前已存在的与股份公司相同或相似的业务，保利集团、保利南方集团、上海三利承诺并促使其所控制的企业，该等业务一旦与股份公司构成竞争，将采取由股份公司优先选择控股或收购的方式进行，如果股份公司放弃该等优先权，则保利集团、保利南方集团、上海三利将通过注销或以不优惠于其向股份公司提出的条件转让股权给第三方等方式，解决该等同业竞争问题。

如果保利集团、保利南方集团、上海三利及其所控制的企业拥有或可能拥有股份公司主营业务范围内的项目机会、新业务、新技术及其相关知识产权，股份公司对等竞争性业务及技术享有优先购买权或独占使用权。但如果股份公司放弃该等优先权，则保利集团、保利南方集团、上海三利有权以不优惠于其向股份公司提出的条件向他人转让或许可独占使用该等竞争性业务及技术。

2、2003 年 11 月，上海梦苑房地产有限公司、上海浦利房地产发展有限公司、北京保利大厦有限公司、北京花园别墅有限责任公司分别出具承诺：除现有房地产业务外，将不会从事新的房地产业务。2003 年 11 月，哈尔滨保利房地产综合开发有限责任公司出具承诺：将不会在哈尔滨地区以外从事房地产业务。一

旦股份公司拟进入哈尔滨地区从事房地产业务，将采取由股份公司优先选择控股本公司的方式进行，如果股份公司放弃该等优先权，则本公司将通过注销或以不优惠于向股份公司提出的条件转让股权给第三方等方式，解决同业竞争问题。2003年12月，深圳保利城实业有限公司出具承诺：除现有房地产业务外，将不会从事新的房地产业务。

3、为保障上述承诺函的切实履行，2003年12月保利南方集团出具了《关于避免同业竞争的安排》：

（1）按照本公司的发展战略规划，保利南方集团将在2006年以前将其持有的哈尔滨保利房地产综合开发有限公司51%股权转让给股份公司或与股份公司无关联的第三方，股份公司享有优先选择收购该部分股份的权利；（2）在深圳保利城实业有限公司完成现有房地产项目后将该公司依法注销。

2006年5月24日，根据保利南方集团出具的《关于避免同业竞争的承诺履行情况的说明》，哈尔滨保利房地产综合开发有限责任公司原开发项目已结束，该公司主营业务拟转型为拓展博物馆、大剧院等文化项目，与股份公司业务无冲突，待该公司项目落实后将变更公司名称及主营业务范围。深圳保利城实业有限公司因原项目尚有部分房产未销售，并有遗留问题待处理，待上述事项完成后可注销。

4、为进一步规范保利集团下属公司运作，避免未来与股份公司发生潜在的同业竞争，保利集团决定对涉及与股份公司有潜在相同、相似业务的九家公司进行进一步改制、业务重组，具体安排如下：

（1）保利集团及下属公司以后不再设立新的房地产开发公司；

（2）保利集团及下属公司将严格履行已作出的避免同业竞争的有关承诺；如出现违反承诺行为，保利集团将承担相应的赔偿责任；

（3）在条件成熟的时候，保利集团将在现有承诺的基础上，对上述9家与房地产相同或相似业务的公司进一步加大清理力度，采取改制（通过吸收新股东实现控股权的转移）、业务重组（主营业务的转变和营业范围的调整）、资产转让（相关资产进行转让，并注销转让后的壳公司）等措施落实避免同业竞争承诺。

5、本公司也将密切关注有关关联方对承诺的履行情况，一旦发现有违反承诺的情况，本公司即采取以下措施：（1）向有关关联方发出限期履行承诺的书面通知；（2）向全体股东及有关监管部门报告相关情况，由全体股东及监管部门督

促有关关联方遵守承诺；（3）依法向法院提起诉讼，通过法院判决强制有关关联方履行承诺，并承担因其违约给本公司造成的经济损失。

二、关联交易

（一）关联方及关联关系

1、本公司控股股东：保利南方集团有限公司，注册资本 1.005 亿元，法定代表人王旭，目前持有本公司 75.06%的股份。

2、本公司实际控制人：中国保利集团公司，注册资本 15 亿元，法定代表人贺平。保利集团持有保利南方集团 100%的权益，是保利南方集团的控股股东。

3、本公司主要投资者个人及其关系密切的家庭成员：本公司主要投资者个人情况见本招股意向书第五节中相关内容。

4、保利南方集团的全资、控股及参股子公司（除本公司外）：

	企业名称	注册资本 (万元)	法定代表人	保利南方集团所占权益 比例(%)
1	保利建设开发总公司	10,000	张 玲	100
2	广东保利实业公司	500	邢立广	100
3	丹东边境经济合作区保利公司	200	郭 利	100
4	广州保利投资有限公司	1,000	蓝 宁	85
5	深圳市保利城实业有限公司	3,000	岳凯峰	83
6	广州保利实业发展有限公司	1,000	张 玲	80
7	广东保利药业经营有限公司	2,000	张 玲	80
8	哈尔滨保利房地产综合开发有限责任公司	2,000	韩清涛	51
9	广州保利网络科技有限公司	1,200	张和平	50
10	珠海保利实业公司	500	邢立广	100

5、本公司的控股及参股公司

本公司的控股及参股公司的基本情况参见本招股意向书第五节“本公司基本情况”。

6、本公司实际控制人保利集团的全资、控股和参股公司

截至 2005 年 12 月 31 日，保利集团直接、间接拥有的全资、控股和参股企业共 80 家（包括本公司的控股股东保利南方集团及其下属公司），其中全资企业 33 家，控股企业 33 家，参股企业 14 家。其中与本公司有关联交易的关联方情

况如下：

	企业名称	注册资本 (万元)	法定代表人	关联关系
1	上海三利实业有限公司	2,000	邓运	保利集团全资子公司
2	英国资产速控公司	-	-	保利集团全资子公司嵘高公司的全资子公司
3	保利华中实业发展总公司	2,000	邢光辉	保利集团全资附属企业
4	保利科技有限公司	10,000	陈洪生	保利集团全资子公司
5	保利上海集团有限公司	10,000	贺平	保利集团全资子公司*

*注：该公司原系保利集团的全资子公司，目前股权已转让给嵘高贸易有限公司，工商变更手续正在办理之中。

7、本公司、控股股东及实际控制人的关键管理人员及与其关系密切的家庭人员：本公司控股股东及实际控制人的关键管理人员包括执行董事及高级管理人员，具体人员情况见本招股意向书第八节的相关内容。

（二）关联交易

本公司近三年与关联方之间发生的关联交易均为偶发性关联交易，具体情况如下：

1、共同投资、股权转让

（1）根据保利南方集团董事会通过的“同意组建北京保利房地产开发有限公司”的决议，2002年5月13日，广州保利与保利建设共同出资组建保利（北京）房地产开发有限公司，注册资本3,000万元，广州保利出资1,800万元，占注册资本的60%，保利建设出资1,200万元，占注册资本的40%。

2003年11月，本公司向保利建设收购其持有的北京保利20%权益。截至收购基准日2003年9月30日，北京保利的注册资本为3,000万元，经评估的资产总额为3,527.19万元，净资产2,820.53万元（中喜评报字[2003]第01494号），此次转让，在参考北京保利的净资产评估值的基础上，经双方协商确定，此次股权的转让价格为600万元。此次转让完成后，本公司以2,400万元出资占北京保利注册资本的80%。

2004年9月，本公司与保利南方集团按股权比例共同对北京保利追加2,000万元投资，北京保利注册资本增加至5,000万元。

2005 年本公司和保利物业分别与保利南方集团签订股权转让协议，以截至 2005 年 6 月 30 日北京保利 15%和 5%股权对应的经审计评估后的净资产，即 1,119.72 万元和 373.24 万元为转让价格，分别受让保利南方集团持有的北京保利 15%和 5%的股权。上述股权转让完成后，本公司持有北京保利 95%的股权，保利物业持有北京保利 5%的股权。截止 2005 年 12 月 31 日，股权转让款已支付，相关股权变更手续已办妥。目前北京保利已成为本公司全资子公司。

(2) 2002 年 8 月 29 日，广州保利房地产开发公司与保利南方集团、英国资产速控公司、北京保利签订《共同组建北京新保利大厦房地产开发有限公司合同》，新保利大厦公司投资总额 27,380 万元，注册资本 10,952 万元，广州保利房地产开发公司认缴出资 4,380.8 万元，占注册资本的 40%，保利南方集团认缴出资 3,285.6 万元，占注册资本的 30%，英国资产速控公司以美元认缴出资折合人民币 2,738.0 万元，占注册资本的 25%，北京保利认缴出资 547.6 万元，占注册资本的 5%。根据合同和章程的规定，注册资本将于 2005 年 11 月 12 日前分两期缴足，各股东按比例缴纳。新保利大厦公司于 2002 年 11 月 12 日完成工商登记。截至 2003 年 3 月 3 日，本公司、保利南方集团、英国资产速控公司，北京保利已分别认缴了应缴注册资本的 30%，实际出资金额分别为 1,318 万元、985.68 万元、821.34 万元和 164.28 万元。

2003 年 5 月，本公司将其持有的新保利大厦公司 40%股权中的 5%转让给保利集团，同时，北京保利将其持有的新保利大厦公司的 5%股权全部转让给保利集团，保利南方集团将其持有的新保利大厦公司 30%股权全部转让给保利集团。截至 2003 年 4 月 30 日，新保利大厦公司实收资本为 3,289.44 万元，净资产 2,903.91 万元（经中瑞华恒信会计师事务所审计）。此次股权转让的价格为原始出资额，保利集团向本公司、北京保利各支付人民币 164.28 万元。转让完成后，新保利大厦公司出资结构为：保利集团占 40%，本公司占 35%，英国资产速控公司占 25%。

2004 年 6 月，本公司与中国保利集团签定《北京新保利大厦房地产开发有限公司股权转让协议（一）》，约定本公司将所持有的北京新保利大厦有限公司 24.47%股权作价 803.9863 万元转让给中国保利集团，同期北京新保利大厦房地产开发有限公司各股东按比例缴足余下的 70%资本金，中国保利集团通过代本公司缴付应补缴北京新保利大厦房地产有限公司资本金的方式支付股权转让款。

（3）为实现本公司的战略目标，进入上海房地产市场，本公司与保利南方集团、上海三利共同投资设立上海保利房地产开发有限公司，注册资本 1 亿元人民币，其中本公司出资 5,100 万元，占该公司注册资本的 51%，保利南方集团出资 1,000 万元，占该公司注册资本的 10%，上海三利出资 3,900 万元，占该公司注册资本的 39%。上海保利房地产开发有限公司于 2003 年 3 月 19 日完成工商登记。

2005 年本公司与保利南方集团签订股权转让协议，以截至 2005 年 6 月 30 日上海保利 10%股权对应的经审计评估后的净资产，即 987.04 万元，受让上海保利 10%的股权。上述股权转让完成后，本公司将持有上海保利 61%的股权。截止目前，股权转让款已支付，但相关股权过户手续尚未完成。

（4）2003 年 4 月，本公司和本公司控股的富力设计向保利南方集团收购其持有保利广州物业管理有限公司 20%权益，收购价格为收购基准日时的实际出资额。截至收购的基准日 2003 年 3 月 31 日，保利物业注册资本 300 万元，净资产为 371.33 万元。此次收购，本公司收购保利物业 10%权益，作价 30 万元；富力设计收购该公司 10%权益，作价 30 万元。收购完成后，本公司以 270 万元出资，占该公司注册资本的 90%，富力设计以 30 万元出资占该公司注册资本的 10%。该项关联交易金额较小，对本公司经营业绩影响不大。此次收购有利于本公司房地产开发业务，符合本公司品牌战略的要求。

（5）2003 年 5 月，本公司向保利南方集团收购其持有的广州保利地产代理有限公司 40%股权。截至收购基准日 2003 年 4 月 30 日，广州保利地产代理有限公司资产总额 121.27 万元，净资产 112.24 万元（经广州市东方会计师事务所有限公司审计）。此次收购价格为收购基准日广州保利地产代理有限公司经审计净资产值的相应比例，即 447,853.92 元。此次收购完成后，本公司以 40 万元出资，占该公司注册资本的 40%。该项关联交易金额较小，对本公司经营业绩影响不大。此次收购有利于实施本公司的品牌战略。

（6）2003 年 8 月，本公司控股子公司武汉保利公司因项目的进展及申请开发资质的需要，注册资本由 2,000 万元增加至 5,000 万元，其中本公司增加投资 1,800 万元，持股比例从 50%增加到 56%，保利集团全资企业保利华中实业发展总公司作为新增股东出资 500 万元，占增资后武汉保利注册资本的 10%。2003 年 9 月，武汉保利公司完成有关工商变更登记。

(7) 2004 年 2 月 18 日，本公司与保利南方集团有限公司共同对本公司的控股子公司湖南保利南方房地产开发有限公司追加投资 3,000 万元，其中本公司追加投资 1,250 万元，持股比例由原 65%变更为 51%，保利南方集团有限公司投资 1,750 万元，持股比例为 35%。本次增资已经 2004 年 2 月 8 日召开的湖南保利南方房地产开发有限公司股东会讨论通过。

2004 年 6 月 20 日，保利南方集团将其持有湖南保利 35%的股权转让给本公司 29%，转让价为原出资金额 1450 万元，转让给股东李晓帆 6%，转让价为 300 万元。此次股权转让完成后本公司持有湖南保利的股权由原来的 51%变更为 80%。截至 2004 年 12 月 31 日，股权转让款已支付，相关股权变更手续已办妥。

(8) 2005 年本公司与保利南方集团签订股权转让协议，以截至 2005 年 9 月 30 日重庆保利高尔夫球会有限公司 83%股权对应的经审计评估后的净资产，即 53,626,831.6 元为转让价格，受让保利南方集团持有的重庆保利高尔夫球会有限公司 83%的股权。截止 2005 年 12 月 31 日，股权转让款已支付 39,600,000.00 元，相关股权过户手续尚未完成。

2、担保

报告期内关联方为本公司（包括控股子公司）提供担保的余额：（单位：元）

关联方名称	借款性质	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
保利南方集团	短期借款	---	90,000,000.00	95,000,000.00
保利南方集团	一年内到期的长期借款	490,000,000.00	220,000,000.00	---
保利南方集团	长期借款	258,000,000.00	618,000,000.00	435,000,000.00
保利集团	长期借款	200,000,000.00	---	---

本公司 2003 年度、2004 年度、2005 年度分别向保利南方集团支付借款担保手续费 406,250.00 元、966,250.00 元和 700,000.00 元；本公司于 2005 年向中国保利集团公司支付担保手续费 1,000,000.00 元，对本公司利润总额无重大影响。

截至 2005 年 12 月 31 日，本公司为下属控股子公司借款提供担保合计 274,960,000.00 元。具体情况见本招股意向书“第十节“财务会计信息 八 主要债项”中的相关内容。

3、提供资金

（1）关联方向本公司（包括本公司控股子公司）提供资金

①近三年关联方向本公司提供资金的情况（单位：元）

关联方名称	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
保利南方集团	502,277,083.96	94,277,083.96	120,500,000.00
保利上海集团有限公司	39,000,000.00	39,000,000.00	---
保利集团	375,000,000.00	---	---
保利科技有限公司	375,000,000.00	---	---
合计	1,291,277,083.96	133,277,083.96	120,500,000.00

②资金使用费支出情况（单位：元）

关联方名称	2005 年	2004 年	2003 年
保利南方集团	4,950,902.07	5,358,109.03	4,569,550.00
保利上海集团有限公司	2,335,250.00	742,700.00	---

③资金使用费支出对本公司经营状况的影响

本公司 2005 年、2004 年、2003 年发生的资金占用费分别占各期利息支出的 5.01%、9.94%、29.87%，资金占用年费率与同期银行利率一致或同期银行贷款基准利率允许的上浮幅度内。

2006 年 5 月北京保利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，期限 2 年，资金占用费率 6.85%。

（2）本公司及本公司控股子公司向关联方提供资金的情况

①2003 年 1 月 20 日本公司与新保利大厦公司签订“资金往来协议”，向新保利大厦公司提供资金人民币 4,000 万元，期限为 3 个月，资金占用费率为 5.279%，实际占用天数 71 天，应计资金占用费人民币 412,788.48 元，该占用资金已归还，资金占用费已收到。

②2003 年 1 月 22 日 本公司控股子公司北京保利与新保利大厦公司签订“资金往来协议”，向新保利大厦公司提供资金人民币 1,000 万元，期限为 3 个月，资金占用费率为 5.279%，资金实际占用期限为 3 个月，应计资金占用费人民币 131,975.00 元，该占用资金至期末已归还，资金占用费已收到。

截至目前，除上述已到期并偿还的资金外，本公司及本公司控股子公司未向关联方提供其他资金。

4、委托贷款

（1）2004年6月，本公司控股子公司北京保利通过中信实业银行北京富华大厦支行获得保利科技有限公司提供的委托流动资金贷款共30,000,000.00元，借款期限2004年6月14日至2005年6月14日，委托贷款利率5.841%，贷款利率与同期银行贷款利率一致，截至2004年12月31日贷款已归还，并已支付委托贷款利息66.68万元。

（2）2004年8月，本公司与中国光大银行广州分行营业部、保利南方集团有限公司签订委托贷款借款合同。合同约定保利南方集团有限公司委托中国光大银行广州分行营业部向本公司发放流动资金贷款额度400,000,000.00元。截至2004年12月31日，本公司实际使用合同项下贷款225,000,000.00元，借款期限为2004年8月4日至2005年2月4日，委托贷款利率5.81%，贷款利率与同期银行贷款利率一致。2004年本公司支付该笔委托贷款的利息4,684,312.50元。

上述委托贷款已于2005年2月5日展期，贷款期限延长至2005年12月31日。2005年7月，该笔委托贷款已转至本公司下属控股子公司保利（重庆）投资实业有限公司名下使用。2005年本公司及保利（重庆）投资实业有限公司共支付该笔委托贷款利息14,037,792.55元。

在前述委托贷款合同额度范围内，2004年12月2日，保利南方集团有限公司与中国光大银行广州分行签订委托贷款委托合同，北京保利与中国光大银行广州分行签订委托贷款借款合同。保利南方集团有限公司委托中国光大银行广州分行向北京保利发放流动资金贷款75,000,000.00元，借款期限为2004年12月2日至2005年12月2日，委托贷款利率5.81%，贷款利率与同期银行贷款利率一致。

2005年1月12日，保利（北京）房地产开发有限公司与中国光大银行广州分行、保利南方集团有限公司再签订另一委托贷款合同，保利南方集团有限公司委托中国光大银行广州分行向保利（北京）房地产开发有限公司再发放流动资金贷款100,000,000.00元，借款期限为2005年1月12日至2005年12月28日，借款利率为6.08%，该贷款利率在同期银行贷款基准利率允许的上浮幅度内。2005年保利（北京）房地产开发有限公司共支付委托贷款利息10,106,214.64

元。

截止 2005 年 12 月 31 日，上述合计共 4 亿元委托贷款已全部归还。

5、支付工程款

（1）2004 年 6 月 24 日本公司控股子公司保利（北京）房地产开发有限公司与保利建设开发总公司签订“保利·欣苑”商品住宅小区施工合同补充协议 B 合同段，合同单价为人民币 1,128.076 元/平方米。合同单价与独立第三方承建的工程单价一致。2004 年，保利（北京）房地产开发有限公司支付合同款 15,064,950.00 元，2005 年支付工程款 1,000,000.00 元，截至 2005 年 12 月 31 日，累计支付合同工程款 16,064,950.00 元。公司一届十次董事会批准通过了本公司控股子公司保利（北京）房地产开发有限公司与保利建设开发总公司签订的“保利·欣苑”商品住宅小区施工合同补充协议 B 合同段，关联董事回避了表决。

（2）本公司的重庆分公司于 2004 年 11 月与保利建设开发总公司签定了土石方工程合同，单价为每方 11.25 元，该工程是通过招投标程序发包的，工程单价由竞标产生。2004 年，本公司支付工程款 1,800,000.00 元，2005 年支付工程款 6,816,622.00 元，截至 2005 年 12 月 31 日，累计支付合同款为 8,616,622.00 元。公司一届十三次董事会批准通过了本公司的重庆分公司与保利建设开发总公司签定的重庆保利花园土石方工程合同，关联董事回避了表决。

6、代理费支出

（1）根据 2003 年 3 月本公司与广州阳光屋置业有限公司（2003 年 4 月更名为广州保利地产代理有限公司，2003 年 9 月更名为广州思睿达地产代理有限公司）签订的《保利百合花园销售代理合同》，2003 年本公司向广州思睿达地产代理有限公司支付代理佣金 1,397,522.03 元，2004 年支付 3,327,785.21 元。

（2）2004 年 3 月 10 日，本公司之控股子公司沈阳保利与广州思睿达地产代理有限公司签订《沈阳保利花园项目独家策划及销售代理合同》。根据该合同的约定，2004 年沈阳保利向广州思睿达地产代理有限公司支付了策划代理费 1,772,365.00 元。

（3）2003 年 8 月，本公司之控股子公司武汉保利与广州思睿达地产代理有限公司签订《武汉保利高科城项目策划及销售代理合同》。根据该合同的约定，2004 年保利（武汉）房地产开发有限公司向广州思睿达地产代理有限公司支付

了销售代理费 1,314,909.65 元。

2003 年本公司（包括本公司的控股子公司）向广州思睿达地产代理有限公司共支付代理佣金 1,397,522.03 元，占同类支出的 46%；2004 年本公司（包括本公司的控股子公司）向广州思睿达地产代理有限公司共支付代理佣金 6,415,059.86 元，占同类支出的 39.05%。与同期支付其他代理公司的代理费相比价格是公允的。

7、关联人购买商品房

本公司制定了内部员工购房制度，本公司上述关联人中的部分人员已按该制度购买了本公司商品房。

8、关联公司往来

单位：元

往来项目	关联公司名称	经济内容	2005年12月31日	2004年12月31日	2003年12月31日
预付账款	保利建设开发总公司	工程款	-	1,800,000.00	-
应付账款	保利建设开发总公司	工程款	4,605,688.60	-	-
其他应付款	中国保利集团公司	占用资金	375,000,000.00	-	-
	保利科技有限公司	占用资金	375,000,000.00	-	-
	保利南方集团	占用资金及应付的资金使用费用	502,277,083.96	94,277,083.96	120,500,000.00
	保利上海集团有限公司	占用资金及应付的资金使用费用	40,639,603.00	39,529,230.00	-
短期借款	保利南方集团	提供资金（委托贷款）	-	300,000,000.00	-
应付股利	保利南方集团	应付股利	11,258,607.08		
	广东华美	应付股利	2,278,892.92	--	--

（三）近三年关联交易对本公司的影响

2003 年，本公司向关联方支付资金占用费 456.96 万元，占当期利息支出的 29.87%；向关联方支付代理费 139.75 万元，占主营业务成本的 0.33%；本公司向关联方提供资金，应计资金占用费 54.48 万元，占当期利润总额的 0.53%。

2004 年，本公司共发生对关联方的资金占用费支出 610.08 万元，占当期利

息支出的 9.94%；向关联方支付代理费 641.51 万元，占本期主营业务成本的 0.61%；支付关联方工程款 1,686.50 万元，占本期主营业务成本的 1.61%。

2005 年，本公司共发生对关联方的资金占用费支出 728.62 万元，占当期利息支出的 5.01%；支付关联方工程款 781.66 万元，占本期主营业务成本的 0.58%。

（四）公司章程对关联交易的决策权力和程序的规定

《公司章程》第七十条规定：股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；公司应就非关联股东的表决情况进行详细记录。如有特殊情况关联股东无法回避时，公司在征得有权部门的同意后，可以按照正常程序进行表决（关联股东参与投票表决，其所代表的股份数计入有效表决总数），并就该项股东大会决议的形成作出详细记录和说明。

股东大会对有关关联交易事项的表决，应由除与该等关联交易有关的股东以外的其他出席股东大会会议的代表所持表决权的二分之一以上通过方为有效。

《公司章程》第八十一条规定：董事个人或者其所任职的其他企业直接或者间接与公司已有的或者计划中的合同、交易、安排有关联关系时（聘任合同除外），不论有关事项在一般情况下是否需要董事会批准同意，均应当尽快向董事会披露其关联关系的性质和程度。

对关联关系事项的表决，与该等关联关系有关的董事无表决权且应当回避。对有关关联事项表决，须经全体董事的二分之一以上通过方为有效。除非有关关联关系的董事按照本条前款的要求向董事会作了披露，并且董事会在不将其计入法定人数，该董事亦未参加表决的会议上批准了该事项，公司有权撤销该合同、交易或者安排，但在对方是善意第三人的情况下除外。

《公司章程》第一百一十七条规定：重大关联交易应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据。

此外，本公司还制订并实施了《关联交易决策制度》，明确了关联交易的决策权限：

公司发生的与经常性业务相关的关联交易，符合以下条件之一的，应在关联股东回避情况下，经出席股东大会代表所持表决权的二分之一以上通过方有

效：

- 1、单次或年度累计发生的关联交易金额在 3,000 万元以上；
- 2、单次或年度累计交易金额占最近经审计净资产值的 5%以上；
- 3、单次或年度累计交易金额占同类业务金额的 5%以上；

公司与关联人就同一标的在 12 个月内达成的关联交易累计金额达到上述标准的，必须获得公司股东大会批准。

（五）公司近三年关联交易履行的程序

公司近三年发生的关联交易均已严格履行公司章程中规定的决策程序，独立董事对公司近三年的关联交易审议程序的合法性及交易价格的公允性发表了无保留的意见。

公司独立董事意见：公司与关联方签订的关联交易协议，价格合理、不存在明显高于或低于正常交易价格的情况；表决、签署、执行程序符合《公司章程》、《董事会议事规则》、《关联交易决策制度》、《独立董事工作制度》等公司有关关联交易的规定；关联交易已履行法定批准程序，体现了诚信、公正、公平、公允的原则。

（六）本公司减少和规范关联交易的措施

1、在股份公司设立过程中，保利南方集团已将与房地产开发相关的主要资产和负债投入股份公司，各发起人均未通过其他方式干预本公司的房地产业务的经营。

2、本公司按照《公司法》等法律法规，建立了规范健全的法人治理结构，本公司的控股股东及本公司自身均按照有关法律法规的要求规范运作。

3、为规范和减少关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正，本公司董事会按照《公司法》、《上市公司章程指引》等有关法律法规及相关规定，制订了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易决策制度》等规章制度，对关联交易的决策权限和决策程序进行了详细的规定，并聘请了独立董事，制订了《独立董事工作制度》，以确保董事会的独立性和法人治理结构的完善。

4、本公司作为以房地产开发为主的经营实体，拥有独立的产、供、销系统。在设计、施工、监理等环节均严格按《中华人民共和国招标投标法》进行公开招

投标；在房地产开发过程中所采用的主要原材料或者由施工单位按建造合同自行采购，或者由本公司直接从市场第三方企业独立采购；本公司销售工作由本公司策划中心和销售部负责管理，并聘请市场第三方的专业销售代理公司负责项目的具体销售工作。

第八节 董事、监事及高级管理人员 与核心技术人员

一、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的简要情况

（一）董事

1、董事的简要情况

李彬海，男，56岁，中国国籍。

本公司董事长，大专学历，经济师。1965年参加工作，历任广州军区司令部参谋、科长、技术局后勤部部长，广州保利房地产开发公司总经理。兼任中国保利集团公司总经济师、广州市房地产协会副会长、保利南方集团有限公司董事、广州科学城保利房地产有限公司董事长、上海保利房地产开发有限公司董事长、保利广州房地产开发有限公司董事长、佛山市南海桦荣实业有限公司董事长、广州市保利国贸投资有限公司董事长、北京新保利大厦房地产开发有限公司董事、保利（北京）房地产开发有限公司董事、保利（武汉）房地产开发有限公司董事、湖南保利房地产开发有限公司董事、保利（沈阳）房地产开发有限公司董事、北京金成华房地产开发公司董事、保利（重庆）投资实业有限公司董事、上海建乔房地产有限公司董事、长沙永峰生态动物园建设开发有限公司董事、上海保利圣湖置业发展有限公司董事长、上海君兰置业有限公司董事、沈阳保利盛华房地产开发有限公司董事、沈阳盛兴图书城投资开发有限公司董事、北京政泉置业有限公司董事。

王旭，男，47岁，中国国籍。

本公司董事。1977年参加工作。历任广州军区特运办事处处长、深圳保华公司总经理、保利南方集团有限公司常务副总经理，保利南方集团有限公司总经理。现任中国保利集团董事副总经理、保利南方集团有限公司董事长，兼任深圳市保利城实业有限公司董事、广州保利网络科技有限公司董事长、湖南保利房地产开发有限公司董事、上海保利房地产开发有限公司董事。

张振高，男，44岁，中国国籍。

本公司董事，经济学博士，高级经济师、高级会计师。1987年起在全国人大常委会办公厅工作，1990年后历任保利科技公司秘书、金融部副总经理，香港嵘高公司、新海康公司及保兴投资公司董事副总经理，保利集团公司财务部主任、代理总会计师。现任保利集团公司总会计师，兼任保利南方公司、保利文化公司、香港嵘高公司和保利（香港）投资有限公司董事。

韩清涛，男，45岁，中国国籍。

本公司董事，经济学硕士、副教授。1977年参加工作，历任中国保利集团公司财务部副主任，保利南方集团有限公司副总经理、常务副总经理。现任保利南方集团有限公司董事总经理，兼任深圳市保利城实业有限公司董事、保利哈尔滨科技股份有限公司董事长、广东保利康药业连锁店有限公司董事长、广州保利网络科技有限公司董事、湖南保利房地产开发有限公司董事。

宋广菊，女，45岁，中国国籍。

本公司董事、总经理，本科学历，中山大学EMBA，工程师。1977年参加工作，历任国防科工委31训练基地司令部宣传处干事，广州军区技术局参谋，广州保利房地产开发公司办公室主任、总经理助理、副总经理、常务副总经理。兼任广州科学城保利房地产有限公司董事、上海保利房地产开发有限公司董事，保利（武汉）房地产开发有限公司董事，湖南保利房地产开发有限公司董事，保利广州物业管理有限公司董事，广州富利建筑设计有限公司董事长，广州保利地产会所管理有限公司董事长，保利（重庆）投资实业有限公司董事长、广州思睿达地产代理有限公司执行董事，广州市保利国贸投资有限公司董事、保利（沈阳）房地产开发有限公司董事，上海建乔房地产开发有限公司董事，保利广州房地产开发有限公司董事，北京金成华房地产开发有限公司董事，保利（北京）房地产开发有限公司董事，广州华储房地产开发有限公司执行董事、长沙永峰生态动物园建设开发有限公司董事、上海君兰置业有限公司董事、沈阳保利盛华房地产开发有限公司董事、沈阳盛兴图书城投资开发有限公司董事、北京政泉置业有限公司董事。

张克强，男，46岁，中国国籍。

本公司董事，澳大利亚梅铎大学工商管理硕士。曾任广州军区联勤部军官，创建广州华美英语实验学校并担任董事长。现任广东华美教育投资集团有限公司

总裁、广东海外留学培训学校董事长、天津英华教育投资管理有限公司董事长。2003 年当选首届全国民办教育十大杰出人物，2005 年荣获首届全国华人华侨专业人士“杰出创业奖”，此外还兼任广州市侨商会副会长、广州市专业市场商会副会长、广州市政协侨事顾问、广东省教育国际交流协会副秘书长、全国民办教育工作者联谊会副主席等职。

戴逢，男，64 岁，中国国籍。

本公司独立董事，大学本科学历，中山大学、武汉大学、武汉理工大学、华南理工大学兼职教授，高级城市规划师；国际欧亚科学院院士，国家建设部城市规划专家委员会专家；历任广州市规划局副局长、局长，广州市政协副主席。

魏明海，男，42 岁，中国国籍。

本公司独立董事，厦门大学经济学博士和美国杜兰大学 MBA。现任中山大学管理学院教授，博士生导师；曾任管理学院院长、副院长、会计系主任；兼任中国会计学会理事和副秘书长，财政部财务会计准则专家组成员，广东省会计学会副会长，广东省审计学会常务理事，广州市审计学会副会长，广东省会计高级职称评审第二委员会副主任委员。目前还兼任南方航空股份有限公司、广东金鹰基金管理公司、深圳成霖股份有限公司独立董事。

秦荣生，男，44 岁，中国国籍。

本公司独立董事。现任北京国家会计学院党委书记、副院长，教授，博士生导师。曾在江西财经大学工作，历任会计学院院长、校长助理、副校长。目前还兼任中国审计学会副会长，中国总会计师协会副会长，财政部中国注册会计师考试委员会委员，中国注册会计师独立审计准则委员会委员，中国注册会计师技术咨询委员会委员，《会计研究》、《审计研究》、《中国注册会计师》编委，清华大学、中国人民大学、中南财经政法大学、江西财经大学、台湾东吴大学兼职教授，中国人民大学兼职博士生导师，清华同方股份有限公司、中软网络技术股份有限公司、航天信息股份有限公司独立董事。

2、董事提名及选聘情况

本公司董事李彬海、王旭、张振高、韩清涛由本公司控股股东保利南方集团有限公司提名；董事宋广菊、张克强由本公司中小股东提名；独立董事戴逢、魏明海和秦荣生由本公司第一届董事会提名。

经本公司第一届董事会第十九次会议审议通过，李彬海、王旭、张振高、

韩清涛、宋广菊、张克强、戴逢、魏明海、秦荣生作为本公司第二届董事会董事候选人；经本公司 2005 年度股东大会审议通过上述董事候选人担任本公司第二届董事会董事，任期三年，自 2006 年 2 月 27 日至 2009 年 2 月 27 日。

（二）监事

1、监事的简要情况

陈凯，男，52 岁，中国国籍。

本公司监事会主席，大专学历，历任广州保利房地产开发公司总经理助理、副总经理，深圳市保利城实业有限公司董事长总经理，广州合利物业发展有限公司董事长总经理，广州保利实业发展有限公司董事长，广东保利康药业连锁店有限公司董事长，上海保利房地产开发有限公司总经理；兼任上海保利房地产开发有限公司董事，上海君兰置业有限公司董事长，上海建乔房地产开发有限公司董事长，上海保利圣湖置业发展有限公司董事总经理、广州市保利国贸投资有限公司董事。

陈宜，女，35，岁中国国籍。

本公司监事，经济学学士，中南财大 EMBA，会计师。1992 年参加工作，历任保利电子技术有限公司会计，中国保利集团公司财务部项目经理，保利南方集团有限公司业务经理，深圳保利城实业有限公司总会计师。现任保利南方集团有限公司总会计师，兼任深圳市保利城实业有限公司董事，广东保利实业公司董事，广州保利实业有限公司董事，保利哈尔滨科技股份有限公司董事，广州保利投资有限公司董事，广州保利网络科技有限公司监事。

黎家河，男，46 岁，中国国籍。

本公司职工监事，中专，1979 年参加工作。历任广州保利房地产开发公司财务部经理、办公室主任，广州合利物业发展有限公司副总经理，保利房地产股份有限公司办公室主任、人力资源部经理。现任保利广州物业管理有限公司董事总经理。

2、提名及选聘情况

本公司监事陈凯、陈宜由本公司控股股东保利南方集团有限公司提名，职工监事黎家河经本公司全体职工代表大会选举。

经公司第一届监事会第八次会议审议通过陈凯、陈宜作为公司第二届监事

会监事候选人；经公司 2005 年度股东大会审议通过上述监事候选人与职工监事黎家河共同担任公司第二届监事会监事，任期三年，自 2006 年 2 月 27 日至 2009 年 2 月 27 日。

（三）其他高级管理人员及核心技术人员

张万顺，男，41 岁，中国国籍。

本公司副总经理，工学硕士，暨南大学工商管理硕士（MBA），工程师。1990 年参加工作，历任广东省基础工程公司项目经理、广州保利房地产开发公司工程部经理、企管部经理；兼任保利广州物业管理有限公司董事、广州保利科学城房地产开发有限公司董事、重庆保利高尔夫球会有限公司总经理、广州保利地产会所管理有限公司董事、广州保利数码科技有限公司董事长。

刘平，男，37 岁，中国国籍。

本公司副总经理兼董事会秘书，经济学学士，注册会计师、注册资产评估师、高级审计师，1989 年参加工作，历任广东省审计厅直属分局科长、广州保利房地产开发公司计划审计部经理、总经理办公室主任、广东保利康药业连锁店有限公司总经理、广州保利房地产开发公司总经理助理；兼任保利（武汉）房地产开发有限公司监事、保利（沈阳）房地产开发有限公司副董事长、保利（北京）房地产开发有限公司董事长、广州保利地产会所管理有限公司董事、北京金成华房地产开发有限公司董事长、保利（包头）房地产开发有限公司董事长、北京政泉置业有限公司董事长。

陈冬桔，女，41 岁，中国国籍。

本公司副总经理，研究生学历。曾任广州海军基地排长、指导员，广州利海房地产开发公司办公室主任、销售部经理，广州保利房地产开发公司计划部经理、物业产权部经理、销售部经理，广州思睿达地产代理有限公司总经理，保利房地产股份有限公司助理总经理；兼任上海保利房地产有限公司董事总经理、上海建乔房地产有限公司董事总经理、上海君兰置业有限公司董事。

杨小虎，男，44 岁，中国国籍。

本公司副总经理，研究生学历。1979 年参加工作，历任广州总参第三局技术员，广州军区技术局、后勤部参谋和后勤部助理员，广州保利房地产开发公司办公室主任、开发部经理、总经理助理和副总经理；兼任保利（武汉）房地产开

发有限公司董事长、总经理。

谭艳，女，35岁，中国国籍。

本公司财务总监。经济学学士，会计师，注册会计师，1993年参加工作。历任中国华润总公司财务部结算一科副科长，广州保利投资有限公司财务总监，保利南方集团财务部副经理、广州保利房地产开发公司总会计师。兼任保利广州物业管理有限公司董事，广州保利地产会所管理有限公司董事、保利（重庆）投资实业有限公司董事、广州市保利国贸投资有限公司董事、上海保利房地产开发有限公司监事、湖南保利房地产开发有限公司监事、保利（武汉）房地产开发有限公司监事、保利（包头）房地产开发有限公司监事。

官集保，男，53岁，中国国籍。

本公司技术总监，大学本科，高级工程师。历任江西省人民政府直属机关基建队技术员、生产科长、建筑设计室副主任、建筑设计所所长，广州保利房地产开发公司技术部经理、总工程师；兼任保利（重庆）投资实业有限公司董事、广州市保利国贸投资有限公司董事、广州保利数码科技有限公司董事。

以上高管人员任期三年，自2006年2月27日至2009年2月27日。

二、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属的持股情况

（一）本公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员持有本公司股份及其变动情况

姓 名	2002 年以前持股数（股）	2002 年持股增加数（股）	2005 年末持股数（股）	占本次发行前总股本比例（%）	占本次发行后总股本比例（%）
李彬海	0	1,180,000	2,360,000	0.59	0.43
王 旭	0	780,000	1,560,000	0.39	0.28
韩清涛	0	780,000	1,560,000	0.39	0.28
张振高	0	0	0	0	0
宋广菊	0	860,000	1,720,000	0.43	0.31
张克强	0	9,000,000	18,000,000	4.50	3.27
戴 逢	0	0	0	0	0
魏明海	0	0	0	0	0
秦荣生	0	0	0	0	0

陈 凯	0	580,000	1,160,000	0.29	0.21
陈 宜	0	0	0	0	0
黎家河	0	0	0	0	0
张万顺	0	560,000	1,120,000	0.28	0.20
刘 平	0	560,000	1,120,000	0.28	0.20
谭 艳	0	560,000	1,120,000	0.28	0.20
杨小虎	0	580,000	1,160,000	0.29	0.21
官集保	0	560,000	1,120,000	0.28	0.20

（二）近亲属持股情况

本公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的近亲属未持有本公司股份。

（三）本公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员所持有的本公司股份的质押或冻结情况

本公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员所持有的本公司股份不存在质押或冻结的情况。

三、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的其他对外投资情况

本公司董事张克强先生持有本公司第二大股东广东华美教育产业集团有限责任公司 90% 的权益，除此之外，本公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员均不存在对其他企业投资的情况。

四、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的薪酬情况

（一）本公司董事（除独立董事）、监事、高管人员及核心技术人员 2005 年收入情况

2005 年收入	人数
50 万元以上	2 人
40-50 万元	3 人
30-40 万元	4 人
20-30 万元	5 人

说明：上述收入包括领取的工薪、奖金及津贴，其中除王旭、韩清涛、张振高、张克强、陈宜不在本公司领薪外其余人员都在本公司领薪。

（二）本公司董事（除独立董事）、监事、高管人员所享的其他待遇

不在本公司专职工作的董事或监事不在本公司领取报酬和津贴，因本公司业务发生的正常工作费用，在本公司每年的董事会费或监事会费中支出，董事每年不超过 6 万元，监事每年不超过 3 万元。

在本公司专职工作的董事、监事、高级管理人员，薪金标准按其在本公司实际担任的经营管理职务，参照本公司工资制度确定。

此外，在本公司专职工作的董事、监事、高管人员还按国家规定享受“五险一金”。

（三）本公司独立董事的报酬及其他福利政策

本公司独立董事由本公司聘任后，每年可领取 6 万元津贴，因本公司业务发生的正常工作费用，在本公司每年的董事会费中支出，每年不超过 6 万元。

五、本公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员之间存在的关系情况

本公司董事、监事、高级管理人员相互之间均不存在配偶关系、三代以内直系或旁系亲属关系。

六、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员与公司签署的协议

在本公司任职的董事、监事及本公司高级管理人员均与本公司签有《劳动

合同》，此外部分人员按照本公司内部员工购房制度与本公司签署了商品房购房合同；本公司独立董事魏明海、戴逢、秦荣生与本公司签有《独立董事聘任合同》。除上述协议外，本公司董事、监事、高级管理人员与本公司未签订其他协议。

七、本公司董事、监事、高级管理人员任职资格

本公司董事、监事、高级管理人员均符合《公司法》规定的任职资格。

八、本公司董事、监事、高级管理人员的股份锁定安排

公司董事、监事、高级管理人员持有的本公司股份，自本公司股票在证券交易所上市交易之日起 12 个月内不得转让。

公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五。

九、本公司董事、监事、高级管理人员近三年变动情况

本公司自设立以来，历次选举、更换董事、监事及聘任高级管理人员的情况如下：

2002 年 8 月 26 日，股份公司创立大会暨第一次股东大会选举产生了由王旭、张克强、李彬海、张振高、宋广菊、姬军、韩清涛七名董事组成的第一届董事会；选举陈宜、陈凯二名监事与股份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一届监事会。

2002 年 8 月 26 日，公司第一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、刘平为副总经理，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。上述人员为股份公司高级管理人员。

2003 年 7 月 18 日，经总经理提名，发行人第一届董事会第五次会议决议，聘任官集保为技术总监，为公司高级管理人员。

2003 年 3 月 20 日，公司 2002 年度股东大会做出决议，同意姬军辞去董事职务，增选戴逢、魏明海为独立董事，公司董事会组成人数调整为 9 人。

2003年8月18日，公司2003年第一次临时股东大会做出决议，增选秦荣生为独立董事。

2005年1月27日，公司第一届董事会第十四次会议决议，聘任陈冬桔为副总经理，为股份公司高级管理人员。

2005年2月28日，公司2004年度股东大会做出决议，第一届董事会和监事会任期延长至2005年度股东大会再进行换届选举，高级管理人员任期相应延长至新一届董事会再重新聘任。

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；选举陈凯、陈宜二名监事与股份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。

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。上述人员为公司高级管理人员。

综上，公司自设立以来，董事、监事、高级管理人员未出现对公司的经营管理有重大影响的变更。

第九节 公司治理结构

本公司自设立以来建立健全了股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书等制度。上述机构和人员能够切实履行应尽的职责和义务。

一、股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立健全及运行

（一）股东大会的建立及运行情况

2002年8月26日，股份公司召开创立大会，审议并通过了《保利房地产股份有限公司章程》、《保利房地产股份有限公司股东大会议事规则》，并根据公司的发展变化情况及时进行了修订和完善。

公司章程及股东大会议事规则对股东大会的职权、召开方式、条件、表决方式等做了明确规定。

股东大会机构和制度建立后，公司依照有关法律法规和公司章程严格执行股东大会制度，股东勤勉尽职地履行权利和义务，股东大会机构和制度的建立及执行对完善公司治理结构和规范公司运作发挥了积极的作用。

（二）董事会的建立及运行情况

本公司建立健全了董事会及董事会议事规则，董事会对股东大会负责。董事会由九名董事组成，其中独立董事三名，设董事长一名，不设副董事长。董事由股东大会选举产生，任期三年。董事任期届满，可以连选连任。董事长由全体董事的过半数选举和罢免。

公司章程及董事会议事规则对董事会的职权、召开方式、条件、表决方式等做了明确规定。

公司董事会严格按照公司章程规定召开，董事会操作流程严格遵循公司董事会议事规则的相关规定。董事会的规范召开保障了董事依照有关法律法规和公司章程严格行使职权、勤勉尽职地履行职责和义务，董事会制度的建立和有效执行对完善公司治理结构、规范公司决策程序和规范公司管理发挥了应有的作用。

（三）董事会专门委员会

公司二届二次董事会审议通过了《关于成立董事会专门委员会并选举第一届委员的议案》和《关于董事会专门委员会工作细则的议案》，公司成立了战略委员会、提名委员会、审计委员会和薪酬与考核委员会，并审议通过了各专门委员会工作细则。各专门委员会的构成如下：

委员会	召集人	委员
战略委员会	李彬海	李彬海、王旭、张振高、宋广菊、戴逢
提名委员会	戴逢	戴逢、李彬海、王旭、魏明海
审计委员会	秦荣生	秦荣生、张振高、韩清涛、魏明海
薪酬与考核委员会	魏明海	魏明海、宋广菊、张克强、戴逢

以上董事会专门委员会的成立及第一届委员选举，各专门委员会的工作细则须经公司股东大会审议通过后生效。

（四）监事会的建立及运行情况

本公司建立健全了监事会及监事会议事规则，监事会由三名监事组成，其中一名监事由职工代表出任。监事会设监事会主席一人，由全体监事过半数选举产生或罢免。股东代表出任的监事由股东大会选举产生；职工代表担任的监事由公司职工民主选举产生和更换。监事任期三年，任期届满，可以连选连任。

公司章程及监事会议事规则对监事会的职权、召开方式、条件、表决方式等做了明确规定。

公司监事会严格按照公司章程规定召开，监事会操作流程严格遵循公司监事会议事规则的相关规定。监事会的规范召开保障了监事依照有关法律法规和公司章程严格行使职权、勤勉尽职地履行职责和义务，监事会制度的建立和有效执行对完善公司治理结构和规范公司运作发挥了应有的监督和制衡作用。

（五）独立董事制度的建立及执行

1、独立董事的聘任情况

目前本公司董事会中共有三名独立董事。本公司于 2003 年 3 月 20 日召开的 2002 年度股东大会上选举了戴逢先生、魏明海先生为独立董事，其中魏明海先生为会计专业人士，2003 年 8 月 18 日召开的 2003 年第一次临时股东大会选

举了秦荣生先生为本公司独立董事，秦荣生先生为会计专业人士。

本公司于 2006 年 2 月 27 日召开的 2005 年度股东大会选举戴逢先生、魏明海先生、秦荣生先生为第二届董事会独立董事。

本公司三名独立董事与本公司均无利益关系，具备《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》规定的担任独立董事的条件，担任本公司独立董事符合法律法规和公司章程的有关规定。

2、独立董事制度的建立和完善

本公司建立健全了独立董事工作制度，公司章程及独立董事工作制度对独立董事的任职条件、选举、聘任、行使职责、发表独立意见等做了明确规定。

3、独立董事实际发挥作用的情况

本公司独立董事自当选以来，依照有关法律法规和公司章程勤勉尽职地履行权利和义务，对完善公司治理结构和规范公司运作发挥了积极的作用。独立董事当选以来，根据有关规定对公司重大关联交易、高管人员的聘任等相关议案发表了独立意见。

（六）董事会秘书制度的建立及执行

本公司建立健全了董事会秘书制度，董事会秘书制度规定了董事会秘书的任职资格、任命程序、主要职责等。本公司董事会按制度聘请了董事会秘书并为董事会秘书开展日常工作创造了应有的条件。股份公司成立至今，董事会秘书依照有关法律法规和公司章程勤勉尽职地履行职权和义务，为董事会、股东大会的召开、公司信息披露、保管公司股东名册和董事会印章、促使公司董事、监事、高级管理人员明确他们应当担负的责任等方面发挥了有效作用。

二、违法违规行为

公司近三年不存在违法违规行为。

三、资金占用及违规担保情况

除公司及控股子公司保利北京 2003 年 1 月向新保利大厦公司提供短期资金借款，并已全部收回本金及资金占用费外，近三年来公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况；不存在为控股股东、实际控制人及

其控制的其他企业担保的情况。

四、内部控制制度有效性的自我评估和鉴证意见

（一）本公司管理层对内部控制制度的评估意见

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

（二）注册会计师对内部控制制度的评价报告

深圳大华天诚会计师事务所对本公司的内部控制制度进行了审核，并于2006年1月25日出具了深华（2006）专审字139号《内部控制审核报告》，会计师认为：

公司已按照财政部《内部会计控制规范》标准于2005年12月31日在所有重大方面保持了与会计报表相关的有效的内部控制。

第十节 财务会计信息

一、会计报表

合并资产负债表

单位：元

资产	2005年12月31日	2004年12月31日	2003年12月31日
流动资产：			
货币资金	714,352,178.88	258,094,390.04	197,819,743.81
短期投资	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收股利	-	-	-
应收利息	-	-	-
应收账款	156,453,716.29	129,017,908.01	31,147,503.86
其他应收款	413,160,699.98	37,799,089.29	24,423,296.50
预付账款	487,663,178.40	765,174,420.22	126,957,821.20
应收补贴款	-	-	-
存货	6,142,515,486.87	3,000,808,950.72	1,449,199,337.84
待摊费用	577,159.74	345,562.21	109,454.40
一年内到期的长期债权投资	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	7,914,722,420.16	4,191,240,320.49	1,829,657,157.61
长期投资			
长期股权投资	62,719,021.97	12,567,142.01	11,725,734.30
长期债权投资	-	-	-
长期投资合计	62,719,021.97	12,567,142.01	11,725,734.30
其中：合并价差	15,570,288.89	580,494.98	730,259.42
其中：股权投资差额	15,570,288.89	580,494.98	730,259.42
固定资产			
固定资产原价	35,456,325.16	21,376,134.57	16,121,386.27
减：累计折旧	11,573,170.74	6,721,507.00	4,887,337.57
固定资产净值	23,883,154.42	14,654,627.57	11,234,048.70
减：固定资产减值准备	-	-	-
固定资产净额	23,883,154.42	14,654,627.57	11,234,048.70
工程物资	-	-	-
在建工程	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
固定资产合计	23,883,154.42	14,654,627.57	11,234,048.70
无形资产及其他资产			
无形资产	55,689.61	6,750.00	-
长期待摊费用	14,091,778.44	-	1,927,579.42
其他长期资产	-	-	-
无形资产及其他资产合计	14,147,468.05	6,750.00	1,927,579.42
递延税项			
递延税款借项	-	-	-
资产总计	8,015,472,064.60	4,218,468,840.07	1,854,544,520.03

合并资产负债表（续）

单位：元

负债和股东权益	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	354,000,000.00	608,000,000.00	155,000,000.00
应付票据	-	15,000,000.00	-
应付账款	36,339,769.03	88,673,935.14	10,172,803.88
预收账款	2,001,613,063.98	848,604,811.91	407,496,846.47
应付工资	3,147,695.23	621,845.74	167,155.00
应付福利费	8,581,501.09	3,619,683.31	1,695,851.54
应付股利	13,537,500.00	-	-
应交税金	120,848,605.60	49,494,296.69	8,508,681.99
其他应交款	104,831.28	1,170,581.10	605,998.93
其他应付款	2,180,047,016.34	391,605,017.85	198,078,809.46
预提费用	182,512,848.57	141,787,730.62	93,541,067.06
预计负债	-	-	-
递延收益	171,001.62	1,236,922.30	2,302,842.98
一年内到期的长期负债	698,000,000.00	220,000,000.00	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	5,598,903,832.74	2,369,814,824.66	877,570,057.31
长期负债：			
长期借款	1,210,960,000.00	1,061,000,000.00	435,000,000.00
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
其他长期负债	-	-	-
长期负债合计	1,210,960,000.00	1,061,000,000.00	435,000,000.00
递延税项：			
递延税款贷项	2,542,779.29	2,966,575.83	3,390,372.37
负债合计	6,812,406,612.03	3,433,781,400.49	1,315,960,429.68
少数股东权益			
少数股东权益	252,763,351.10	214,249,013.46	134,166,851.10
股东权益			
股本	400,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
资本公积	19,484,819.59	102,627,564.22	100,398,073.28
盈余公积	109,931,138.35	48,561,891.34	19,723,846.90
其中：公益金	39,931,020.60	19,474,604.93	9,861,923.45
未分配利润	420,886,143.53	219,248,970.56	84,295,319.07
其中：拟分配的现金股利	-	28,840,000.00	25,300,000.00
外币折算差额	-	-	-
累积未弥补子公司亏损	-	-	-
股东权益合计	950,302,101.47	570,438,426.12	404,417,239.25
负债和股东权益总计	8,015,472,064.60	4,218,468,840.07	1,854,544,520.03

合并利润表

单位：元

项 目	2005 年度	2004 年度	2003 年度
一、主营业务收入	2,356,418,800.79	1,559,072,874.38	621,318,241.28
减：主营业务成本	1,353,549,702.54	1,049,730,360.93	417,643,003.48
主营业务税金及附加	155,173,237.64	86,458,987.13	34,006,209.95
二、主营业务利润	847,695,860.61	422,883,526.32	169,669,027.85
加：其他业务利润	5,508,048.90	2,410,349.69	1,844,345.30
减：营业费用	105,061,386.79	63,922,488.00	31,620,057.90
管理费用	88,876,883.12	54,910,970.83	35,122,173.72
财务费用	2,586,552.73	1,282,621.36	1,458,291.09
三、营业利润	656,679,086.87	305,177,795.82	103,312,850.44
加：投资收益	-390,601.17	-978,813.75	-79,180.18
补贴收入	-	-	-
营业外收入	1,675,412.58	1,360,815.51	616,584.09
减：营业外支出	2,268,897.12	1,151,758.94	1,537,910.40
四、利润总额	655,695,001.16	304,408,038.64	102,312,343.95
减：所得税	238,489,733.77	100,146,510.87	36,281,767.02
少数股东损益	10,358,847.41	15,169,831.84	-3,994,960.74
未弥补子公司亏损	-	-	-
五、净利润	406,846,419.98	189,091,695.93	70,025,537.67

合并利润分配表

单位：元

项 目	2005 年度	2004 年度	2003 年度
净利润	406,846,419.98	189,091,695.93	70,025,537.67
加：年初未分配利润	219,248,970.56	84,295,319.07	28,274,888.94
其他转入	-	-	-
六、可供分配的利润	626,095,390.54	273,387,015.00	98,300,426.61
减：提取法定盈余公积	40,912,831.34	19,225,362.96	7,002,553.77
提取法定公益金	20,456,415.67	9,612,681.48	7,002,553.77
提取福利及奖励基金	-	-	-
七、可供股东分配的利润	564,726,143.53	244,548,970.56	84,295,319.07
减：应付优先股股利	-	-	-
提取任意盈余公积	-	-	-
应付普通股股利	43,840,000.00	25,300,000.00	-
转作股本的普通股股利	100,000,000.00	-	-
八、未分配利润	420,886,143.53	219,248,970.56	84,295,319.07

合并现金流量表

单位：元

项 目	2005 年度	2004 年度	2003 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	3,549,319,877.79	1,905,610,502.01	701,579,011.34
收到的税费返还	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现	60,427,545.70	131,103,461.44	21,179,242.53
现金流入小计	3,609,747,423.49	2,036,713,963.45	722,758,253.87
购买商品、接受劳务支付的现金	3,748,009,124.17	2,906,455,192.60	1,128,021,069.84
支付给职工以及为职工支付的现	58,353,480.23	24,780,633.08	16,174,814.90
支付的各项税费	351,508,615.45	157,834,651.71	80,484,883.11
支付的其他与经营活动有关的现	288,728,030.50	114,649,076.50	67,379,647.68
现金流出小计	4,446,599,250.35	3,203,719,553.89	1,292,060,415.53
经营活动产生的现金流量净额	(836,851,826.86)	(1,167,005,590.44)	(569,302,161.66)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	-	8,039,863.00	25,305,720.00
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	-	21,600.00	1,591,894.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收	7,500.00	340,290.14	2,126,072.17
收到的其他与投资活动有关的现	-	-	-
现金流入小计	7,500.00	8,401,753.14	29,023,686.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	7,135,331.79	5,013,790.30	5,925,267.28
投资所支付的现金	90,811,618.34	55,039,863.00	26,047,853.92
其中购买子公司所支付的现金	55,811,618.34	40,500,000.00	-
支付的其他与投资活动有关的现	-	-	-
现金流出小计	97,946,950.13	60,053,653.30	31,973,121.20
投资活动产生的现金流量净额	(97,939,450.13)	(51,651,900.16)	(2,949,434.47)
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金	24,500,000.00	46,800,000.00	74,100,000.00
其中：子公司吸收少数股东权益投资收到的现金	24,500,000.00	46,800,000.00	74,100,000.00
借款所收到的现金	2,619,920,371.50	1,517,000,000.00	700,500,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现	3,144,471.80	1,643,217.73	2,098,278.31
现金流入小计	2,647,564,843.30	1,565,443,217.73	776,698,278.31
偿还债务所支付的现金	1,109,000,000.00	203,000,000.00	215,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支	145,398,513.01	80,585,241.81	15,296,417.42
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			
支付的其他与筹资活动有关的现金	2,117,264.46	2,925,839.09	849,476.75
现金流出小计	1,256,515,777.47	286,511,080.90	231,145,894.17
筹资活动产生的现金流量净额	1,391,049,065.83	1,278,932,136.83	545,552,384.14
四、汇率变动对现金的影响	-	-	(704.41)
五、现金及现金等价物净增加额	456,257,788.84	60,274,646.23	(26,699,916.40)

资产负债表

单位：元

资产	2005年12月31日	2004年12月31日	2003年12月31日
流动资产：			
货币资金	116,857,356.89	57,231,274.04	20,956,192.98
短期投资	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收股利	-	-	-
应收利息	-	-	-
应收账款	134,227,594.37	101,833,462.54	27,255,916.73
其他应收款	1,335,623,490.78	1,034,003,471.73	78,006,789.31
预付账款	65,957,760.20	96,981,081.51	78,804,145.76
存货	1,353,977,147.86	1,243,360,805.17	1,013,631,367.61
待摊费用	-	294,807.25	10,642.34
一年内到期的长期债权	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	3,006,643,350.10	2,533,704,902.24	1,218,665,054.73
长期投资			
长期股权投资	598,748,052.59	368,252,433.16	201,817,691.35
长期债权投资			
长期投资合计	598,748,052.59	368,252,433.16	201,817,691.35
其中：合并价差	-	-	-
其中：股权投资差额	-	-	-
固定资产			
固定资产原价	7,247,599.24	6,956,724.87	6,227,019.87
减：累计折旧	2,224,406.68	1,635,353.78	989,982.07
固定资产净值	5,023,192.56	5,321,371.09	5,237,037.80
减：固定资产减值准备	-	-	-
固定资产净额	5,023,192.56	5,321,371.09	5,237,037.80
工程物资	-	-	-
在建工程	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
固定资产合计	5,023,192.56	5,321,371.09	5,237,037.80
无形资产及其他资产			
无形资产	-	6,750.00	-
长期待摊费用	13,849,006.90	-	1,927,579.42
其他长期资产	-	-	-
无形资产及递延资产合计	13,849,006.90	6,750.00	1,927,579.42

递延税项			
递延税款借项	-	-	-
资产总计	3,624,263,602.15	2,907,285,456.49	1,427,647,363.30

资产负债表（续）

单位：元

负债和股东权益	2005年12月31日	2004年12月31日	2003年12月31日
流动负债：			
短期借款	81,000,000.00	428,000,000.00	40,000,000.00
应付票据	-	-	-
应付账款	5,316,893.13	-	-
预收账款	778,111,499.42	591,646,576.17	401,149,261.11
应付工资	2,677,394.00	287,886.62	-
应付福利费	3,126,641.81	1,812,840.03	700,333.28
应付股利	13,537,500.00	-	-
应交税金	123,549,976.27	27,737,490.70	6,164,337.46
其他应交款	(642,735.28)	405,218.82	349,078.19
其他应付款	289,693,375.07	165,758,459.41	51,231,040.96
预提费用	145,621,642.73	50,051,900.40	82,942,857.70
预计负债	-	-	-
递延收益	171,001.62	1,236,922.30	2,302,842.98
一年内到期的长期负债	490,000,000.00	220,000,000.00	-
其他流动负债			
流动负债合计	1,932,163,188.77	1,486,937,294.45	584,839,751.68
长期负债：			
长期借款	733,000,000.00	843,000,000.00	435,000,000.00
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
其他长期负债	-	-	-
长期负债合计	733,000,000.00	843,000,000.00	435,000,000.00
递延税项：			
递延税款贷项	2,542,779.29	2,966,575.83	3,390,372.37
负债合计	2,667,705,968.06	2,332,903,870.28	1,023,230,124.05
股东权益			
股本	400,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
资本公积	20,296,525.21	103,408,790.69	100,398,073.28
盈余公积	109,931,138.35	48,561,891.34	19,723,846.90
其中：公益金	39,931,020.60	19,474,604.93	9,861,923.45
未分配利润	426,329,970.53	222,410,904.18	84,295,319.07
其中：拟分配现金股利	-	28,840,000.00	25,300,000.00
外币折算差额	-	-	-
累积未弥补子公司亏损	-	-	-
股东权益合计	956,557,634.09	574,381,586.21	404,417,239.25

负债和股东权益总计	3,624,263,602.15	2,907,285,456.49	1,427,647,363.30
-----------	------------------	------------------	------------------

利润表

单位：元

项 目	2005 年	2004 年度	2003 年度
一、主营业务收入	1,770,198,140.44	1,024,117,163.93	584,232,993.30
减：主营业务成本	947,079,504.17	652,636,829.86	396,195,341.24
主营业务税金及附加	121,061,252.97	56,174,485.62	32,073,624.45
二、主营业务利润	702,057,383.30	315,305,848.45	155,964,027.61
加：其他业务利润	4,364,052.41	2,295,597.19	1,658,929.38
减：营业费用	51,620,872.00	38,428,719.65	25,614,866.30
管理费用	45,718,162.68	30,419,169.68	17,434,056.62
财务费用	957,120.33	1,710,782.52	1,603,186.49
三、营业利润	608,125,280.70	247,042,773.79	112,970,847.58
加：投资收益	2,320,884.01	28,178,080.40	(7,072,641.59)
补贴收入	-	-	-
营业外收入	799,517.70	1,268,609.73	532,932.75
减：营业外支出	811,825.48	1,100,651.48	1,330,931.42
四、利润总额	610,433,856.93	275,388,812.44	105,100,207.32
减：所得税	201,305,543.57	83,135,182.89	35,074,669.65
少数股东损益	-	-	-
未弥补子公司亏损	-	-	-
五、净利润	409,128,313.36	192,253,629.55	70,025,537.67

利润分配表

单位：元

项 目	2005 年度	2004 年度	2003 年度
净利润	409,128,313.36	192,253,629.55	70,025,537.67
加：年初未分配利润	222,410,904.18	84,295,319.07	28,274,888.94
其他转入	-	-	-
六、可供分配的利润	631,539,217.54	276,548,948.62	98,300,426.61
减：提取法定盈余公积	40,912,831.34	19,225,362.96	7,002,553.77
提取法定公益金	20,456,415.67	9,612,681.48	7,002,553.77
提取福利及奖励基金	-	-	-
七、可供投资者分配的利润	570,169,970.53	247,710,904.18	84,295,319.07
减：应付优先股股利	-	-	-
提取任意盈余公积金	-	-	-
应付普通股股利	43,840,000.00	25,300,000.00	-
转作股本的普通股股利	100,000,000.00	-	-
八、未分配利润	426,329,970.53	222,410,904.18	84,295,319.07

现金流量表

单位：元

项 目	2005 年度	2004 年度	2003 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,914,764,256.40	1,129,816,758.66	659,623,045.14
收到的税费返还	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	720,428,404.39	415,116,640.34	62,806,255.03
现金流入小计	2,635,192,660.79	1,544,933,399.00	722,429,300.17
购买商品、接受劳务支付的现金	1,065,316,620.22	1,225,917,999.33	755,720,296.66
支付给职工以及为职工支付的现金	21,910,077.02	9,330,172.26	7,665,859.01
支付的各项税费	236,556,223.34	126,642,769.08	78,036,202.55
支付的其他与经营活动有关的现金	813,073,908.57	983,321,703.34	69,708,932.78
现金流出小计	2,136,856,829.15	2,345,212,644.01	911,131,291.00
经营活动产生的现金流量净额	498,335,831.64	(800,279,245.01)	(188,701,990.83)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	-	11,532,456.00	1,642,800.00
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	-	21,600.00	21,550.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	2,126,072.17
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-
现金流入小计	-	11,554,056.00	3,790,422.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,386,008.74	164,245.00	2,983,916.74
投资所支付的现金	185,367,596.56	109,300,000.00	151,947,853.92
其中：购买子公司所支付的现金	180,407,225.06	40,500,000.00	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-
现金流出小计	187,753,605.30	109,464,245.00	154,931,770.66
投资活动产生的现金流量净额	(187,753,605.30)	(97,910,189.00)	(151,141,348.49)
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金	-	-	-
借款所收到的现金	331,000,000.00	1,084,000,000.00	490,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	1,162,527.90	579,868.32	786,265.30
现金流入小计	332,162,527.90	1,084,579,868.32	490,786,265.30
偿还债务所支付的现金	518,000,000.00	68,000,000.00	215,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付	63,049,552.28	79,824,702.41	13,144,176.17
减少注册资本所支付的现金	-	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	2,069,119.11	2,290,650.84	800,092.88
现金流出小计	583,118,671.39	150,115,353.25	228,944,269.05
筹资活动产生的现金流量净额	(250,956,143.49)	934,464,515.07	261,841,996.25
四、汇率变动对现金的影响	-	-	(704.41)
五、现金及现金等价物净增加额	59,626,082.85	36,275,081.06	(78,002,047.48)

二、审计意见

本公司聘请深圳大华天诚会计师事务所对本公司 2005 年 12 月 31 日、2004 年 12 月 31 日、2003 年 12 月 31 日的合并和母公司资产负债表，2005 年度、2004 年度、2003 年度的合并和母公司利润表，2005 年度、2004 年度、2003 年度合并和母公司的利润分配表，以及 2005 年度、2004 年度、2003 年度的合并和母公司现金流量表进行了审计。深圳大华天诚会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告【深华（2006）股审字 008 号】。

三、会计报表编制基础及合并报表范围

（一）会计报表编制基础

本公司现执行《企业会计准则》、《企业会计制度》。本公司本次申报已根据中国证券监督管理委员会证监发[2001]160 号《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》及证监发[2001]17 号《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 11 号——从事房地产开发业务的公司财务报表附注特别规定》的有关规定编制了本次申报会计报表。

（二）纳入合并会计报表的公司范围

1、控股子公司

控股公司名称	注册资本	经营范围	直接 投资额	直接 持股比例	间接持 股比例	合并会计 报表期间
广州富力建筑安装工程有 限公司	10000万元	土木工程建 筑	5000万元	50%	8.335%	2005.12
广州科学城保利 房地产有限公司	5000万元	房地产开发	3000万元	60%	---	2003.12-2005
广州市佳利装饰工程有限 公司	2400万元	装饰、设计	1200万元	50%	25.42%	2005.12
保利广州房地产 开发有限公司	2000万元	房地产开发	1020万元	51%	---	2004.07-2005
广州华储房地产 开发有限公司	800万元	房地产开发	700万元	87.5%	12.5%	2005.04-2005.12
广州保利数码科技有限公 司	800万元	小区智能化集 成系统工程	450万元	50%	50%	2005.09-2005.12
保利广州物业管理	500万元	物业管理	450万元	90%	10%	2003-2005

有限公司						
广州保利地产会所管理有限公司	300万元	会所管理	240万元	80%	20%	2003.04-2005
广州思睿达地产代理有限公司	100万元	房产销售代理	60万元	60%	---	2005.01-2005.12
广州德利建设监理有限公司	100万元	建设监理	60万元	60%	---	2004.04-2005
广州富利建筑设计有限公司	100万元	建筑设计	60万元	60%	40%	2003-2005
佛山市南海桦荣实业有限公司	2000万元	房地产开发	1800万元	90%	10%	2005.07-2005.12
湖南保利房地产开发有限公司	5000万元	房地产开发	4000万元	80%	---	2003-2005
岳阳保利汇泽置业有限公司	2000万元	房地产开发	---	---	60%	2004.02-2005.12
长沙永峰生态动物园建设开发有限公司	2000万元	房地产开发	---	---	70%	2005.09-2005.12
长沙市保利物业管理有限公司	50万元	物业管理	---	---	80%	2003-2005
保利（武汉）房地产开发有限公司	5000万元	房地产开发	3900万元	72%	18%	2003-2005
保利（武汉）物业管理有限公司	100万元	物业管理	---	---	70%	2004.05-2005
保利（北京）房地产开发有限公司	5000万元	房地产开发	5120万元	95%	5%	2003-2005
北京政泉置业有限公司	5000万元	房地产开发	---	---	80%	2005.11-2005.12
保利物业管理（北京）有限公司	300万元	物业管理	---	---	100%	2004-2005
北京浩泉咨询有限公司	USD15万元	商务咨询服务	---	---	70%	---
北京金成华房地产开发有限公司	3000万元	房地产开发	2250万元	75%	10%	2004.08-2005
上海保利房地产开发有限公司	10000万元	房地产开发	6087万元	61%	---	2003.03-2005
上海保利圣湖置业发展有限公司	5000万元	房地产开发	---	---	90%	2003.11-2005

上海君兰置业 有限公司	1000万元	房地产开发	400万元	40%	60%	2004. 04-2005
上海建乔房地产 有限公司	2000万元	房地产开发	1800万元	90%	---	2004. 07-2005
保利（沈阳）房地产 开发有限公司	10000万元	房地产开发	6000万元	60%	---	2003. 11-2005
沈阳保利溪岸房地产 开发有限公司	5000万元	房地产开发	---	---	51%	2005. 02-2005. 12
保利物业管理沈阳 有限公司	50万元	物业管理	---	---	100%	2004. 07-2005
沈阳保利盛华房地产 开发有限公司	1000万元	房地产开发	500万元	50%	---	2004. 12-2005
沈阳盛兴图书城投资 开发有限公司	800万元	房地产开发	---	---	90%	2004. 12-2005
保利(重庆)投资实业 有限公司	5000万元	房地产开发	4750万元	95%	5%	2004. 12-2005
重庆保利高尔夫球会有 限公司	6000万元	房地产开发、 球场经营	5826万元	90%	10%	2005. 12
保利重庆物业管理有限公 司	300万元	物业管理	---	---	100%	2005. 10-2005. 12

2. 纳入合并范围内的其他主体:

主体名称	注册资 本	经营范围	投资额	直接占 有权益 比例	间接占 有权益 比例	合并会计 报表期间	注 释
广州地铁—保利大 埔合作项目	---	房地产开发	---	50%	---	2005. 07-2005. 12	*1
广州滨江东合作项 目	---	房地产开发	---	---	51%	2005. 07-2005. 12	*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

本公司合并报表范围。

*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占 51%、广州丰伟占 49%的比例分成。本公司对该合作项目拥有实际控制权，因而纳入本公司合并报表范围。

四、主要会计政策、会计估计变更及重大会计差错更正

（一）主要会计政策

1、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。

2、存货：

本公司存货主要包括：开发成本、开发产品、出租开发产品、库存商品、低值易耗品等。

各类存货的购入与入库按实际成本计价，发出按个别认定法计价；低值易耗品领用按一次摊销法摊销。

开发用土地的核算方法：本公司开发用土地列入“存货——开发成本”科目核算。

出租开发产品及周转房按 30 年期限平均摊销。

期（年）末，存货按成本与可变现净值孰低法计价，如果由于存货毁损、

全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，使存货成本高于可变现净值的，按可变现净值低于个别成本的差额计提存货跌价准备。

3、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。

4、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。

5、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”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

6、收入确认原则：

（1）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。

（2）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。

（3）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；

（4）其他商品和劳务收入的确认

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。

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。

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。

7、固定资产及累计折旧

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。

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。

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

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

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

8、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。

9、无形资产

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。

专有技术按受益期限平均摊销；

土地使用权按土地使用期限平均摊销。

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

10、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。

11、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）。对合营公司，采用比例合并法合并。

（二）会计政策与会计估计的变更

本公司用于出租的保利山庄酒店装修及设备支出（含部分低值易耗品）原计入出租开发产品价值并统一按 30 年摊销，本公司考虑到其收益年限低于原来预计的收益年限，决定从 2005 年 1 月起将上述保利山庄酒店装修及设备支出的摊销年限由 30 年变更为 5 年并从“出租开发产品”调至“长期待摊费用”，低值易耗品的价值一次转入当期损益，上述会计估计变更使 2005 年度的利润总额减少 739.50 万元。

五、最近一年的收购兼并情况

本公司最近一年不存在收购其他企业资产或股权，且被收购企业资产总额或营业收入或净利润超过收购前本公司相应项目 20%的情况。

六、非经常性损益

公司 2003 年非经常性损益为 449,280.73 元，占该期间税后利润总额 70,025,537.67 元的比重为 0.65 %；2004 年非经常性损益 154,539.90 元，占该期间税后利润总额 189,091,695.93 元的比重为 0.09%；2005 年非经常性损益为 -795,994.74 元，占该期间税后利润总额 406,846,419.98 元的比重为-0.20%。所占比例都很小，具体项目如下：

公司近三年非经常性损益表

项 目	单位：元		
	2005 年度	2004 年度	2003 年度
1. 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	(7,280.27)	---	---
2. 短期投资收益	---	21,600.00	1,418,769.56
3. 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) 营业外收入：			
罚款收入	954,685.70	973,594.51	568,081.38
其他	720,726.88	387,221.00	48,502.71
小 计	1,675,412.58	1,360,815.51	616,584.09
(2) 减：营业外支出：			
罚款支出	857,151.82	---	108,562.17
赔偿支出	116,343.37	1,080,066.48	916,866.04
滞纳金	847,712.44	---	---
诉讼支出	1,463.80	---	208,260.57
赞助支出	370,000.00	50,000.00	300,000.00
其他	68,945.42	21,692.46	4,221.62
小 计	2,261,616.85	1,151,758.94	1,537,910.40
营业外收支净额	(586,204.27)	209,056.57	(921,326.31)
4. 委托投资收益：	---	---	173,125.00
扣除所得税前非经常性损益合计	(593,484.54)	230,656.57	670,568.25
减：所得税影响金额	202,510.20	76,116.67	221,287.52
扣除所得税后非经常性损益合计	(795,994.74)	154,539.90	449,280.73
扣除非经常性损益后净利润	407,642,414.72	188,937,156.03	69,576,256.94

上述非经常性损益数据已经公司本次发行会计师审核，并出具了专项审核报告（深华（2006）专审字 141 号），本次发行会计师认为：根据我所注册会计师的审核，在所有重大方面 贵公司非经常性损益的计算是正确的，非经常性损益对 贵公司税后利润总额影响很小。

七、固定资产、长期投资、无形资产情况

1、固定资产

截至 2005 年 12 月 31 日，本公司固定资产情况如下：

单位：元

固定资产原值	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	1,388,683.00	1,780,000.00	125,000.00	3,043,683.00
运输设备	15,634,400.97	5,902,960.85	---	21,537,361.82
办公设备	4,184,045.20	6,440,329.24	97,808.00	10,526,566.44
其他设备	169,005.40	182,337.50	2,629.00	348,713.90
合 计	21,376,134.57	14,305,627.59	225,437.00	35,456,325.16

累计折旧	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	81,805.08	175,918.25	12,705.49	245,017.84
运输设备	4,764,149.57	2,201,847.42	---	6,965,996.99
办公设备	1,839,542.64	2,423,186.13	21,284.94	4,241,443.83
其他设备	36,009.71	84,702.37	---	120,712.08
合 计	6,721,507.00	4,885,654.17	33,990.43	11,573,170.74
净额	14,654,627.57			23,883,154.42

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。

2、长期投资

本公司的长期投资全部由长期股权投资构成，具体情况如下：

单位：元

项 目	2005.12.31			2004.12.31		
	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	62,719,021.97	---	62,719,021.97	12,567,142.01	---	12,567,142.01
其中：对子公司投资	16,439,405.34	---	16,439,405.34	580,494.98	---	580,494.98
对合营企业投资	---	---	---	---	---	---
对联营企业投资	45,751,229.53	---	45,751,229.53	11,458,259.93	---	11,458,259.93
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	62,719,021.97	---	62,719,021.97	12,567,142.01	---	12,567,142.01

(1) 对子公司投资

股权投资差额

单位：万元

被投资单位	初始金额	形成原因	摊销期限	2004. 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(北京)房地产开发有限公司*	62.72	受让股权形成	5年	49.13	---	11.50	37.63	---	---
保利(武汉)房地产开发有限公司**	12.16	追加投资形成	5年	8.92	---	1.82	7.10	---	---
上海保利房地产开发有限公司	0.48	受让股权形成	5年	---	0.48	---	---	0.48	60个月
上海建乔房地产有限公司	51.90	受让股权形成	5年	---	51.90	10.38	---	41.52	48个月
重庆保利高尔夫球会有限公司	1,329.15	受让股权形成	5年	---	1,329.15	---	---	1,329.15	60个月
广州保利数码科技有限公司	177.95	受让股权形成	5年	---	177.95	11.86	---	166.08	56个月
上海君兰置业发展有限公司	23.29	受让股权形成	5年	---	23.29	3.49	---	19.80	51个月
小 计				58.05	1,582.77	39.06	44.73	1,557.03	

*2005 年 12 月，本公司从保利南方集团有限公司受让其持有的保利（北京）房地产开发有限公司 15%股权，本公司按保利（北京）房地产开发有限公司截止 2005 年 12 月 31 日净资产额 15%比例所享有的份额超过其投资成本，超过部分冲减上述未摊销完的股权投资差额后的金额记入“资本公积”科目。

**2005 年 9 月本公司与武汉高科国有控股集团有限公司（以下简称“甲方”）、武汉高科物业管理有限公司（以下简称“乙方”）签订《股权转让协议》，甲方和乙方将其所持保利(武汉)房地产开发有限公司股份（合计 16%）转让给本公司，上述股权转让于 10 月份完成后，本公司按保利（武汉）房地产开发有限公司截止 2005 年 10 月 31 日净资产额 16%比例所享有的份额超过其投资成本，超过部分冲减上述未摊销完的股权投资差额后的金额记入“资本公积”科目。

权益法核算的股权投资

单位：元

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	2004. 12. 31	本期投资成本增减	本期权益增减额	累计权益增减额	2005. 12. 31
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

本公司之孙公司北京政泉置业有限公司持有北京浩泉咨询有限公司 70%股权，由于北京浩泉咨询有限公司无经营活动，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，该公司不纳入本公司合并范围。

（2）对联营企业的投资

成本法核算的其他股权投资：

							单位：万元	
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	2004. 12. 31	本期投资成本增减	本期权益增减额	累计权益增减额	2005. 12. 31
广州思睿达地产代理有限公司*1	---	60%	44. 79	70. 70	---	(70. 70)	---	---
北京新保利大厦房地产开发有限公司*2	20 年	10. 53%	1, 482. 28	1, 075. 12	---	---	---	10, 75. 12
广州丰兴广场合作项目*3			3, 500. 00	---	3, 500. 00	---	---	3, 500. 00
小 计			5, 027. 07	1, 145. 83	3, 500. 00	(70. 70)	---	4, 575. 12

*1 该公司系本公司 2003 年从关联方——保利南方集团有限公司购买获得原持有 40%的股权，2004 年 12 月 31 日广州思睿达的自然人股东将持有的 20%股权转让给本公司，上述股权转让完成后，本公司持有广州思睿达 60%股权。从 2005 年 1 月起，广州思睿达纳入本公司的合并范围。

*2 本公司原占该公司 45%股权（直接和间接），2003 年 5 月本公司及子公司保利（北京）房地产开发有限公司分别与中国保利集团公司签订了股权转让协议，分别将 5%的股权转让给中国保利集团公司。2004 年本公司又将其持有的股权全部转让，其中转让给中国保利集团公司 24. 47%股权，转让给本公司控股子公司保利（北京）房地产开发有限公司 10. 53%的股权，转让后本公司不再对北京新保利大厦房地产开发有限公司直接持股。

*3 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%。

(3) 其他股权投资

成本法核算的股票投资：

单位：万元

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	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广东韶能（电力）股份有限公司	法人股	216,000	---	52.84	52.84	---	---	52.84
小 计				52.84	52.84	---	---	52.84

3、无形资产

本公司期末无形资产由所购买的财务软件等构成，具体情况如下：

单位：元

无形资产	原始发生额	期初余额	本期增加额	本期摊销额	累计摊销额	期末余额	剩余摊销年限
财务软件等	95,121.61	6,750	88,371.61	39,432.00	39,432.00	55,689.61	1
合 计						---	---

八、主要债项

截至 2005 年 12 月 31 日，本公司负债合计 681,240.66 万元，主要包括流动负债和长期负债。其中流动负债 559,890.38 万元，占全部负债的 82.19%，长期负债 121,096.00 万元，占全部负债的 17.78%。

1、短期借款

截至 2005 年 12 月 31 日，本公司短期借款余额为 35,400.00 万元，具体情况如下：

单位：元

借款类型	2005.12.31	2004.12.31	利率	期限
信用借款				
中国工商银行广州市西华支行	81,000,000.00	113,000,000.00	5.580%	05.04.12-06.03.23,
小 计	81,000,000.00	113,000,000.00		
保证借款				
中国交通银行白云支行	---	40,000,000.00		
中国银行广州市东山支行	---	50,000,000.00		

招商银行武汉市东湖开发区支行	---	30,000,000.00	
中信实业银行北京京城大厦支行	---	45,000,000.00	
兴业银行武汉分行*1	20,000,000.00	---	5.58% 05.10.24-06.10.24
兴业银行武汉分行*1	20,000,000.00	---	5.58% 05.10.24-06.08.24
小 计	40,000,000.00	165,000,000.00	
抵押借款			
北京崔村农村信用社*2	23,000,000.00	---	6.696% 05.04.06-06.04.05
民生银行重庆分行*3	60,000,000.00	---	5.58% 05.06.23-06.06.22
民生银行广州市东山支行*4	100,000,000.00	---	5.58% 05.04.01-06.04.01
民生银行广州市东山支行*4	50,000,000.00	---	5.58% 05.05.10-06.04.01
上海浦东发展银行武汉分行	---	30,000,000.00	
小 计	233,000,000.00	30,000,000.00	
委托贷款			
保利南方集团有限公司*5-1	---	75,000,000.00	
保利南方集团有限公司*5-2	---	225,000,000.00	
小 计	---	300,000,000.00	
合 计	354,000,000.00	608,000,000.00	

*1 该两笔贷款由本公司和湖北保利投资有限公司提供担保，利率按季调整，一季一定。

*2 该笔贷款以北京金成华房地产有限公司 e 代鹭洲居住区（现名为保利垄上别墅）一期用地抵押。

*3 该笔贷款由本公司为保利（重庆）投资实业有限公司提供担保，同时以重庆保利花园部分土地抵押。

*4 该两笔贷款以广州科学城保利房地产有限公司保利林语山庄项目部分土地及在建工程抵押，同时由本公司提供担保。

*5 属关联方委托贷款，本年已全部归还。

2、预收账款

截至 2005 年 12 月 31 日，本公司预收账款合计为 200,161.31 万元，期末余额较期初余额增加 115,300.83 万元，增加了 135.87%，主要因为公司经营规模扩大，销售量及预收款增加所致。公司期末预收账款中预收售房款合计 198,715.63 万元，占预收账款的 99.28%。

3、其他应付款

截至 2005 年 12 月 31 日，本公司其他应付款合计为 218,004.70 万元，年末余额较年初增加了 178,844.20 万元，增长了 456.70%，主要是增加对控股股东和中国保利集团、保利科技有限公司的往来款。

其中欠股东单位(持股 5%以上股东)款 50,227.71 万元，明细内容如下：

			单位：元
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	102,277,083.96	1至2年	控股股东提供资金
合计	502,277,083.96		

占其他应付款总额 10%以上（含 10%）项目的具体内容如下：

		单位：元
债权人单位名称	金 额	备注
保利南方集团有限公司	502,277,083.96	控股股东提供资金
中国保利集团有限公司	375,000,000.00	最终控股股东提供资金
保利科技有限公司	375,000,000.00	提供资金
合计	1,252,277,083.96	

另外，其他应付款金额较大的其他项目具体内容如下：

		单位：元
债权人单位名称	金 额	备注
北京华汇房地产开发有限公司*	140,000,000.00	北京政泉往来款
上海元益置业有限公司*	80,821,937.29	北京政泉往来款
奥伊尔投资管理有限公司*	50,000,000.00	北京政泉往来款
林瑞足*	50,000,000.00	北京政泉往来款
合计	320,821,937.29	

*系本公司控股子公司北京保利收购北京政泉股权以前产生的债务，北京保利已取得北京政泉原股东北京金浩投资有限公司和北京浩云生物医药科技有限公司对原债权债务负责的承诺书。

4、预提费用

截至 2005 年 12 月 31 日，本公司预提费用情况如下：

			单位：元
项 目	2005.12.31	2004.12.31	结存原因
预计利息	227,208.75	354,894.19	
预提水电费等	---	140,410.12	

预计工程款	178,869,853.18	140,205,889.78	*
超面积地价款	3,202,751.61	---	
租赁费及其他	213,035.03	1,086,536.53	
合 计	182,512,848.57	141,787,730.62	

* 系根据本公司与各施工单位签订之合同条款计提，待结算后再支付。

5、一年内到期的长期借款

截至 2005 年 12 月 31 日，本公司一年内到期的长期借款余额为 69,800.00 万元，具体情况如下：

借款类型	2005.12.31		2004.12.31	利率	期限
	原 币	人民币	人民币		
保证借款					
中国工商银行广州市西华路支行	---	---	7,000.00		
中国工商银行广州市西华路支行*1	13,000.00	13,000.00	13,000.00	5.7645%	02.12.17-06.06.21
中国民生银行广州东山支行	---	---	2,000.00	4.941%	04.04.12-05.08.29
建设银行湖南省分行	6,000.00	6,000.00	---	5.49%	04.01.20-06.01.19
中国工商银行广州市西华路支行	7,000.00	7,000.00	---	4.941%	03.12.16-06.08.16
交通银行广州市白云支行	6,000.00	6,000.00	---	4.941%	03.11.18-06.11.17
招商银行广州五羊支行	3,000.00	3,000.00	---	4.941%	03.07.31-06.07.31
中国银行武汉东湖开发区支行*2	3,500.00	3,500.00	---	5.76%	04.12.30-06.12.29
中国银行沈阳市大东区支行*3	4,000.00	4,000.00	---	6.336%	04.12.20-06.12.19
中国银行沈阳市大东区支行*4	3,500.00	3,500.00	---	6.039%	04.09.22-06.08.02
小 计		46,000.00	22,000.00		
抵押借款					
华夏银行楚雄支行*5	3,800.00	3,800.00	---	5.49%	04.05.19-06.05.19
中国银行广州市东山支行*6	3,500.00	3,500.00	---	4.941%	03.09.02-06.09.02
中国银行广州市东山支行*6	3,000.00	3,000.00	---	4.941%	03.11.11-06.09.02
中国银行广州市东山支行*6	4,500.00	4,500.00	---	4.941%	04.02.17-06.09.02
中国银行广州市东山支行*6	9,000.00	9,000.00	---	4.941%	04.02.18-06.09.02
小 计		23,800.00	---		
合 计		69,800.00	22,000.00		

*1 中国工商银行广州市西华路支行 13000 万元贷款合同约定年利率为

5.7645%，后经协商按基准年利率 5.49% 执行；从 2003 年 4 月 23 日起，按基准年利率 5.49% 下浮 10% 执行。从 2005 年 12 月 11 日起，年利率调整为 5.85%。

*2 中国银行武汉东湖开发区支行 3500 万元贷款，由本公司为保利（武汉）房地产开发有限公司提供保证担保。

*3 中国银行沈阳市大东区支行 4000 万元贷款的利率实行一年一定，一年内的年利率为 6.336%，每满一年后，按中国人民银行当时相应档次的法定利率的基础上上浮 10% 确定。该笔贷款由本公司为保利（沈阳）房地产开发有限公司提供保证担保。

*4 中国银行沈阳市大东区支行 3500 万元贷款的利率实行一年一定，一年内的年利率为 6.039%，每满一年后，按中国人民银行当时相应档次的法定利率的基础上上浮 10% 确定。该笔贷款由本公司为保利（沈阳）房地产开发有限公司提供保证担保。

*5 华夏银行武汉雄楚支行 3800 万元贷款，以武汉东湖开发区关山一路东侧土地使用权（总面积为 129,414.12 平方米，其中抵押面积为 47,059.68 平方米）。

*6 中国银行广州市东山支行 20000 万元贷款除由保利南方集团有限公司提供担保外，以广州保利山庄酒店所作抵押。

本公司上述保证借款除*2、*3、*4 外均由本公司控股母公司保利南方集团有限公司提供担保。

6、长期借款

截至 2005 年 12 月 31 日，本公司长期借款余额为 121,096.00 万元，具体情况如下：

借款类型	单位：万元			利率	备 注
	2005.12.31		2004.12.31		
	原 币	人民币	人民币		
保证借款					
中国工商银行广州市西华路支行	---	---	7,000.00		
中国工商银行广州市西华路支行	8,000.00	8,000.00	8,000.00	4.941%	04.03.26-07.02.16
中国工商银行广州市西华路支行*1	10,000.00	10,000.00	---	5.76%	05.08.24-08.03.06
交通银行广州市白云支行	---	---	6,000.00		
交通银行广州市白云支行	10,000.00	10,000.00	10,000.00	4.941%	04.02.18-07.02.17
招商银行广州市五羊支行	800.00	800.00	800.00	4.941%	04.01.08-07.01.08
招商银行广州五羊支行	1,000.00	1,000.00	1,000.00	4.941%	04.04.12-07.04.12

招商银行广州五羊支行	---	---	3,000.00	4.941%	03.07.31-06.07.31
中国工商银行广州市西华路支行*2	10,000.00	10,000.00	10,000.00	5.49%	04.07.08-07.05.24
中国建设银行湖南省分行营业部	---	---	6,000.00	重分类至“一年内到期的长期借款”	
广东粤财信托投资有限公司*3	6,496.00	6,496.00	---	6.89%	05.10.25-07.10.25
小 计		46,296.00	51,800.00		
抵押借款					
中国工商银行广州市西华路支行*4	8,000.00	8,000.00	8,000.00	5.49%	04.08.31-07.05.24
中国工商银行广州市西华路支行*4	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5.49%	04.09.10-07.05.24
中国工商银行广州市西华路支行*5	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5.49%	04.07.20-07.05.24
中国工商银行广州市西华路支行*6	10,000.00	10,000.00	---	5.76%	05.12.12-08.12.04,
中国建设银行上海张江支行*7	4,000.00	4,000.00	---	6.336%	05.09.02-07.08.28,
中国工商银行上海外高桥保税区支行*8	10,000.00	10,000.00	---	6.336%	05.12.16-08.12.16,
中信实业银行总行营业部*9	20,000.00	20,000.00	---	5.76%	05.09.06-07.09.06,
中国工商银行重庆建新北路支行*10	7,300.00	7,300.00	---	5.76%	05.12.12-08.12.31,
华夏银行武汉雄楚支行	---	---	3,800.00	重分类至“一年内到期的长期借款”	
中国银行武汉东湖开发区支行	---	---	3,500.00	重分类至“一年内到期的长期借款”	
中国银行广州市东山支行	---	---	3,500.00	重分类至“一年内到期的长期借款”	
中国银行广州市东山支行	---	---	3,000.00	重分类至“一年内到期的长期借款”	
中国银行广州市东山支行	---	---	4,500.00	重分类至“一年内到期的长期借款”	
中国银行广州市东山支行	---	---	9,000.00	重分类至“一年内到期的长期借款”	
中国银行广州市东山支行*11	5,000.00	5,000.00	---	5.76%	05.04.01-08.04.01,
中国银行沈阳市大东区支行	---	---	4,000.00	重分类至“一年内到期的长期借款”	
中国银行沈阳市大东区支行	---	---	4,500.00	重分类至“一年内到期的长期借款”	
小 计		74,800.00	54,300.00		
合 计		121,096.00	106,100.00		

*1 中国工商银行广州市西华路支行 10000 万元贷款, 由保利(沈阳)房地产开发有限公司提供连带责任担保。

*2 中国工商银行广州市西华路支行 10000 万元贷款, 由广州富利建筑安装工程提供连带责任担保。

*3 广东粤财信托投资有限公司 6496 万元贷款, 由本公司为控股子公司保利

（武汉）房地产开发有限公司提供担保。

*4 中国工商银行广州市西华路支行 13500 万元贷款，以本公司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、广州保利花园文体活动中心作抵押。

*5 中国工商银行广州市西华路支行 15000 万元贷款，以本公司广州保利大厦西侧塔楼在建工程作抵押。

*6 中国工商银行广州市西华路支行 10000 万元贷款，由本公司广州保利国际广场塔西北侧、会展中心东地面部分在建工程抵押。

*7 中国建设银行上海张江支行 4000 万贷款，上海君兰置业有限公司以上海保利香槟苑部分土地抵押。

*8 中国工商银行上海外高桥保税区支行 10000 万元贷款，以上海建乔房地产公司保利十二橡树园庄在建工程及相应土地抵押。

*9 中信实业银行总行营业部 20000 万元贷款，以北京金成华房地产有限公司 e 代鹭洲居住区（现名为保利垄上别墅）一期用地抵押；该笔贷款采用浮动利率，如中国人民银行利率调整，根据调整后的利率从下一个季度调整利率。

*10 中国工商银行重庆建新北路支行 7300 万元贷款，以重庆保利花园部分土地抵押。

*11 中国银行广州市东山支行 5000 万元贷款，以广州保利香槟花园部分车位抵押。

本公司上述保证借款除*1、*2、*3 外均由本公司控股母公司保利南方集团有限公司提供担保，此外，抵押借款*9 同时由中国保利集团公司提供担保。

上述贷款利率为合同签订时的利率，2004 年 10 月 29 日中国人民银行上调银行贷款基准利率 0.27%，根据有关规定及贷款合同的约定本公司在 2004 年 10 月 29 日前生效的贷款利率作相应调整。

7、递延收益

本公司递延收益具体情况如下：

单位：元		
种 类	2005. 12. 31	2004. 12. 31
递延收益	171, 001. 62	1, 236, 922. 30

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》，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。本公司 4 楼的租金已于 2001 年一次性支付，5 楼的租金以后年度应支付情况见下表：

		单位：元
项 目	2006 年	累 计
合同规定应支付租金	1,311,424.60	1,311,424.60

九、股东权益变动表

1、股本

		单位:元		
项	目	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
一、实收资本(或股本):				
年初余额		200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
本年增加数		200,000,000.00	-	-
其中: 资本公积转入		100,000,000.00	-	-
盈余公积转入		-	-	-
利润分配转入		100,000,000.00	-	-
新增资本(或股本)		-	-	-
本年减少数		-	-	-
年末余额		400,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00

公司 2005 年第二次临时股东大会通过决议，以截止 2005 年 6 月 30 日总股本为基数每 10 股送 5 股红股，增加股本 10,000 万元，并以资本公积一股本溢价转增股本 10,000 万元，此次增资业经深圳大华天诚会计师事务所验证，并出具深华-1（2005）验字第 519 号验资报告。

2、资本公积

单位：元

项 目	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
年初余额	102,627,564.22	100,398,073.28	100,000,000.00
本年增加数	16,857,255.37	2,229,490.94	398,073.28
其中：资本(或股本)溢价	-	-	-
接受捐赠非现金资产准备	-	-	-
接受现金捐赠	-	-	-
股权投资准备	16,857,255.37	414,048.22	114,738.86
拨款转入	-	-	-
外币资本折算差额	-	-	-
关联交易差价	-	1,815,442.72	283,334.42
其他资本公积	-	-	-
本年减少数	100,000,000.00	-	-
其中：转增资本(或股本)	100,000,000.00	-	-
年末余额	19,484,819.59	102,627,564.22	100,398,073.28

3、法定和任意盈余公积

单位：元

项 目	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
年初余额	29,087,286.41	9,861,923.45	2,859,369.68
本年增加数	40,912,831.34	19,225,362.96	7,002,553.77
其中：从净利润中提取数	40,912,831.34	19,225,362.96	7,002,553.77
其中：法定盈余公积	40,912,831.34	19,225,362.96	7,002,553.77
任意盈余公积	-	-	-
储备基金	-	-	-
企业发展基金	-	-	-
法定公益金转入数	-	-	-
本年减少数	-	-	-
其中：弥补亏损	-	-	-
转增资本(或股本)	-	-	-
分派现金股利或利润	-	-	-
分派股票股利	-	-	-
年末余额	70,000,117.75	29,087,286.41	9,861,923.45
其中：法定盈余公积			9,861,923.45
储备基金			-
企业发展基金			-

4、法定公益金

单位：元

项 目	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
年初余额	19,474,604.93	9,861,923.45	2,859,369.68
本年增加数	20,456,415.67	9,612,681.48	7,002,553.77
其中：从净利润中提取数	20,456,415.67	9,612,681.48	7,002,553.77
本年减少数	-	-	-
其中：集体福利支出	-	-	-
年末余额	39,931,020.60	19,474,604.93	9,861,923.45

5、未分配利润

单位：元

项 目	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
年初未分配利润	219,248,970.56	84,295,319.07	28,274,888.94
本年净利润(净亏损以“—”号填列)	406,846,419.98	189,091,695.93	70,025,537.67
本年利润分配	205,209,247.01	54,138,044.44	14,005,107.54
年末未分配利润(未弥补亏损以“—”号填列)	420,886,143.53	219,248,970.56	84,295,319.07

十、现金流量

本公司报告期内现金流量情况如下：

单位：元

项目	2005年度	2004年度	2003年度
经营活动产生现金流量净额	(836,851,826.86)	(1,167,005,590.44)	(569,302,161.66)
投资活动产生的现金流量净额	(97,939,450.13)	(51,651,900.16)	(2,949,434.47)
筹资活动产生的现金流量净额	1,391,049,065.83	1,278,932,136.83	545,552,384.14
现金及现金等价物净增加额	456,257,788.84	60,274,646.23	(26,699,916.40)
期初现金及现金等价物余额	258,094,390.04	197,819,743.81	224,519,660.21
期末现金及现金等价物余额	714,352,178.88	258,094,390.04	197,819,743.81

本公司报告期内不存在不涉及现金收支的重大投资和融资活动。

十一、其他需要关注的重要事项

（一）或有事项

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 2005 年 12 月 31 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 84,352.00 万元，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本公司财务状况造成重大影响。

（二）承诺事项

截止 2005 年 12 月 31 日，本公司已签订合同（主要为土地和建安合同）未付的约定项目支出共计人民币 235,490.59 万元，需在合同他方履行合同约定义务时，若干年内支付，具体如下：

单位：万元

项目	总金额	已付金额	未付金额	应付年限			
				1年以内	1-2年	2-3年	3年以上
土地受让合同	244,361.35	143,587.86	100,773.49	100,773.49	---	---	---
建安工程合同	283,411.25	154,394.15	129,017.10	118,730.40	8,286.70	2,000.00	---
投资约定	6,500.00	800.00	5,700.00	5,700.00	---	---	---
合 计	534,272.60	298,782.01	235,490.59	225,203.89	8,286.70	2,000.00	---

（三）期后事项

本公司重大期后事项如下：

根据本公司 2006 年 1 月 18 日董事会决议，分别按 2005 年度审定净利润的 10%、5%提取法定盈余公积、法定公益金，其余不进行分配。

十二、财务指标

主要财务指标	2005 年	2004 年	2003 年
流动比率	1.41	1.77	2.08

速动比率	0.32	0.50	0.43
资产负债率(%)（母公司）	73.61	80.24	71.67
应收账款周转率	14.84	16.86	11.10
存货周转率	0.30	0.47	0.38
息税折旧摊销前利润（元）	811,803,926.24	378,727,064.58	127,116,739.96
利息保障倍数	5.63	5.37	7.61
每股经营活动现金净流量（元）	-2.09	-5.84	-2.85
每股净现金流量（元）	1.14	0.30	-0.13
全面摊薄每股净利(元)	1.0171	0.9455	0.3501
加权平均每股净利(元)	1.0171	0.9455	0.3501
全面摊薄净资产收益率(%)	42.81	33.15	17.32
加权平均净资产收益率(%)	54.05	38.78	18.97
无形资产（土地使用权除外）占净资产的比例(%)	0.01	-	-

本公司按《公开发行证券信息披露规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》计算的2003年至2005年净资产收益率和每股收益如下表：

2005年度：

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	89.20%	112.62%	2.1192	2.1192
营业利润	69.10%	87.24%	1.6417	1.6417
净利润	42.81%	54.05%	1.0171	1.0171
扣除非经常性损益后的净利润	42.90%	54.16%	1.0191	1.0191

2004年度：

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	74.13%	86.73%	2.1144	2.1144
营业利润	53.50%	62.59%	1.5259	1.5259
净利润	33.15%	38.78%	0.9455	0.9455
扣除非经常性损益后的净利润	33.12%	38.75%	0.9447	0.9447

2003 年度：

报告期利润	净资产收益率（%）		每股收益（元）	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	41.95%	43.89%	0.8483	0.8483
营业利润	25.55%	26.72%	0.5166	0.5166
净利润	17.32%	18.97%	0.3501	0.3501
扣除非经常性损益后的净利润	17.20%	18.84%	0.3479	0.3479

十三、盈利预测

本公司未编制盈利预测报告。

十四、资产评估

（一）股份公司设立时的资产评估

股份公司设立时，主发起人保利南方集团有限公司委托中喜会计师事务所有限责任公司对投入本公司的原广州保利房地产开发公司的全部资产和负债的市场价值进行了评估。根据 2002 年 5 月 15 日中喜会计师事务所有限责任公司出具的中喜评报字[2002]第 10031 号资产评估报告，在评估基准日 2002 年 3 月 31 日，评估对象的总资产账面值 75,429.25 万元，调整后账面值 75,475.41 万元，评估价值 76,759.65 万元，评估增值 1,284.24 万元，增值率 1.70%。总负债账面值 54,196.27 万元，调整后账面值 54,242.43 万元，评估值 54,242.43 万元。净资产账面值 21,232.98 万元，调整后账面值 21,232.98 万元，评估价值 22,517.22 万元，评估增值 1,284.24 万元，增值率 6.05%。以上评估结果已于 2002 年 5 月 18 日在中国保利集团公司备案，备案号为[2002]001 号。具体资产评估情况见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2002 年 3 月 31 日

单位：万元

项目		账面价值	调整后 账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	$E=(C-B)/B*100$
流动资产	1	73,574.65	73,620.82	74,618.68	997.86	1.36

项目		账面价值	调整后 账面值	评估价值	增减值	增值率%
长期投资	2	1,573.84	1,573.84	1,676.34	102.50	6.51
固定资产	3	243.13	243.13	448.30	205.17	84.39
其中：在建工程	4	0.00	0.00	0.00	0.00	
建筑物	5	0.00	0.00	0.00	0.00	
机器设备	6	243.13	243.13	448.30	205.17	84.39
无形资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	0.00	
其他资产	9	37.63	37.63	16.33	-21.30	-56.60
资产总计	10	75,429.25	75,475.42	76,759.65	1,284.23	1.70
流动负债	11	41,752.30	41,798.46	41,798.46	0.00	0.00
长期负债	12	12,443.97	12,443.97	12,443.97	0.00	0.00
负债总计	13	54,196.27	54,242.43	54,242.43	0.00	0.00
净资产	14	21,232.98	21,232.99	22,517.22	1,284.24	6.05

根据国家相关财务会计法规的规定，本公司已对上述评估增减值所引起的资产变化及自评估基准日至建账日发生的资产变化，进行了相应的账务处理。

该次资产评估主要遵循的原则包括：独立性、客观性、科学性的工作原则，产权利益主体变动原则，资产持续经营原则、替代性原则和公开市场原则。评估主要程序为接受委托、资产清查、评定估算和汇总整理四个阶段。

该次评估采用的主要评估方法包括市场法、成本法和收益法，其中，对流动资产（除存货）分别以清查核实后的数额确定评估值，对其中的应收及预付款项以核实后的数额扣除按帐龄分析法确定的坏帐额后作为评估值；对存货-开发产品中的待售房产以市场法评估，对其中的出租房地产采用收益法评估；对存货中的未能达到交楼条件的在建房产，采用成本法评估。

（二）为本次发行进行的评估

根据中国证监会发布的公开发行证券公司信息披露编报规则第10号《从事房地产开发业务的公司招股意向书内容与格式特别规定》中对存货评估的要求，为使投资者充分了解本公司的资产状况，本公司聘请了中喜会计师事务所有限责任公司对本公司2005年12月31日的存货（除在用低值易耗品），包括开发成本、开发产品、出租开发产品进行了评估，并出具了中喜评报字(2006)第01008号资

产评估报告书。本次评估报告结果不进行帐务调整，仅为投资者提供参考。

截至 2005 年 12 月 31 日，本公司存货（不含低值易耗品）帐面价值为 614,245.21 万元，评估值为 813,318.99 万元，评估增值 199,073.78 万元，评估增值率 32.41%；本次评估中，对于存货—开发产品中的待售房产采用市场法评估，对于存货—出租开发产品采用收益法评估，对于存货—开发成本中的在建房产，采用成本法评估，对于存货—原材料采用市场法评估。

1、对在产品（开发成本）的评估情况

本次评估开发产品帐面价值 587,047.46 万元，评估价值 780,203.43 万元，评估增值 193,155.97 万元，评估增值率为 32.90%。项目主要情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估值	增值额	增值率 %
武汉保利花园	25,490.66	25,490.66	28,785.58	3,294.92	12.93
武汉湖滨花园	18,229.58	18,229.58	18,229.58	—	0.00
北京保利福园	4,120.47	4,120.47	4,120.47	—	0.00
北京政泉项目	81,121.64	81,121.64	166,929.57	85,807.93	105.78
广州保利花园二期	24,893.52	24,893.52	31,334.41	6,440.89	25.87
广州保利国际广场	63,054.75	63,054.75	91,213.15	28,158.40	44.66
广州海棠花园	13,877.11	13,877.11	15,946.17	2,069.06	14.91
沈阳保利花园	20,015.19	20,015.19	20,015.19	—	0.00
广州林语山庄	43,478.25	43,478.25	51,069.54	7,591.29	17.46
重庆保利花园	36,791.85	36,791.85	48,995.27	12,203.42	33.17
重庆保利香槟花园	22,883.38	22,883.38	24,873.86	1,990.48	8.70
岳阳文庙项目	9,753.27	9,753.27	10,257.68	504.41	5.17
上海保利香槟苑	32,402.39	32,402.39	38,475.29	6,072.90	18.74
上海圣湖项目	94.32	94.32	94.32	—	0.00
上海保利十二橡树庄园	25,006.95	25,006.95	29,838.07	4,831.12	19.32
沈阳保利百合花园	9,600.89	9,600.89	11,763.49	2,162.60	22.52
北京垄上别墅	81,391.17	81,391.17	100,568.36	19,177.19	23.56
广州珠江新城G1-1项目	8,211.29	8,211.29	8,211.29	—	0.00
广州珠江新城F2-2项目	5,680.61	5,680.61	5,680.61	—	0.00
广州百合花园二期	2,645.58	2,645.58	3,387.22	741.64	28.03
广州珠江新城I6项目	5,888.57	5,888.57	5,888.57	—	0.00
广州林海山庄	8,833.33	8,833.33	11,668.91	2,835.58	32.10
广州紫薇花园	649.60	649.60	649.60	—	0.00
广州保利帝合湾	8,277.90	8,277.90	14,147.58	5,869.68	70.91
沈阳海棠花园	22,243.75	22,243.75	25,341.80	3,098.05	13.93
广州华储项目	4,733.49	4,733.49	4,733.49	—	0.00
长沙湘府文苑项目	2,957.67	2,957.67	3,264.07	306.40	10.36

长沙世纪荣城	205.52	205.52	205.52	-	0.00
保利南海水城	4,514.77	4,514.77	4,514.77	-	0.00
合 计	587,047.46	587,047.46	780,203.43	193,155.97	32.90

公司在产品项目中增值较大的主要项目的增值原因如下：

北京政泉项目：该地块取得的时间较早，受客观市场的影响，近几年北京市亚运村附近的土地增值较快，再有该地块的面积较大，地形较规则，交通很便利（有地铁通过），使其有很大的稀缺性，造成该地块增值。

广州保利国际广场：该地块取得时间较早，并且其周围的环境很好，紧邻国际博览会会址及香格里拉大饭店等建筑物，该地区的地价增幅较大，造成评估增值。

重庆保利花园：该地块取得成本较低，其土地用途为别墅用地，根据有关政策别墅用地受到的一定的限制，使该类用地的地价增值较快。

广州保利帝合湾：该地块紧邻珠江，位置较好，取得的成本较低，加之近几年房地产的价格迅速上涨，造成增值。

2、产成品（开发产品）

本次评估开发产品帐面价值 20,177.98 万元，评估价值为 25,086.13 万元，评估增值 4,908.15 万元，评估增值率为 24.32%。项目主要情况如下：

单位：万元

项目	建筑面积	账面价值	调整后账面值	评估值	增值额	增值率%
长沙今利园	3,079.19	551.97	551.97	587.47	35.50	6.43
长沙保利苑	117.60	23.91	23.91	24.04	0.13	0.54
广州保利红棉花园	1,762.61	583.36	583.36	655.61	72.25	12.39
广州保利大厦	4,594.67	2,564.90	2,564.90	3,194.07	629.17	24.53
广州保利花园一期	660.73	235.31	235.31	264.68	29.37	12.48
广州保利花园二期	623.76	167.25	167.25	213.83	46.57	27.85
广州北京大厦	1,215.89	498.62	498.62	824.31	325.69	65.32
广州白云山庄	2,440.97	847.52	847.52	1,000.28	152.76	18.02
广州百合花园	5,920.43	2,294.46	2,294.46	2,870.14	575.68	25.09
广州香槟花园	16,356.91	3,097.30	3,097.30	4,229.48	1,132.18	36.55
武汉保利花园	1,126.34	212.09	212.09	355.40	143.31	67.57
湖南文化大厦	22,827.28	8,180.26	8,180.26	9,687.73	1,507.48	18.43
北京保利欣苑	5,040.04	547.92	547.92	660.20	112.28	20.49
沈阳保利花园	3,785.02	373.11	373.11	518.89	145.78	39.07
合 计	69,551.44	20,177.98	20,177.98	25,086.13	4,908.15	24.32

公司存货中开发产品的帐面值均为开发成本（销售成本），而按照评估规范对开发产品（待售房产）的评估估值是以售价减销售税金及附加、销售费用及适当净利润确定的，对于畅销及平销房产评估值中还包括了产品应负担的管理费用、财务费用及部分利润，由此造成了评估增值。

公司开发产品中北京大厦有较大幅度的增值，主要原因为账面值在股改评估调账的基础上，由于股改后该项目前期费用有部分减免及物业确权后可售面积增加，使剩余物业的账面成本摊薄，账面单方成本有较大幅度的降低，造成评估增值较大。

武汉保利花园增值的主要原因是其产成品主要为商铺，近年来随着商业投资的增多，使商铺的价格增值很快，造成评估增值。

3、出租开发产品

本公司出租开发产品（主要为红棉花园商铺）共 19,008.90 平方米，帐面价值为 4,240.89 万元，评估值为 5,250.55 万元，评估增值率为 23.81%。

4、原材料

公司原材料帐面价值为 2,778.88 万元，评估值为 2,778.88 万元，评估增值率为 0.00%。

十五、历次验资情况

1、本公司设立时的验资

深圳大华天诚会计师事务所审验了本公司截至 2002 年 7 月 25 日申请设立登记的注册资本实收情况。深圳大华天诚会计师事务所于 2002 年 7 月 25 日出具了深华-1（2002）验字 5033 号验资报告。

根据审验结果，截至 2002 年 7 月 25 日止，本公司已收到各发起股东缴纳的出资额合计人民币叁亿元整，按 66.67%的比例折股，注册资本为人民币贰亿元。其中以货币出资 4,988.52 万元，净资产出资 15,011.48 万元，未折股的 10,000 万元计入资本公积。

2、新增注册资本的验资情况

深圳大华天诚会计师事务所审验了本公司截至 2005 年 12 月 30 日新增注册资本实收情况。深圳大华天诚会计师事务所于 2005 年 12 月 31 日出具了深华-1（2005）验字 519 号验资报告。

根据审验结果，截至 2005 年 12 月 30 日止，本公司已将资本公积 10,000 万元、未分配利润 10,000 万元转增注册资本，变更后的累计股本实收金额为 40,000 万元。

第十一节 管理层讨论与分析

公司坚持以经济效益为中心，以发展为主题的企业战略；坚持保利地产品品牌原则，不断创新，追求卓越；坚持以市场为导向，立足企业实际，科学决策。三年来实现了一年一大步的跨越式发展，目前已成长作为一家跨地区经营、具备较强规模、品牌优势，成长性良好的全国性大型房地产开发企业。

近三年来公司业务发展迅速，经济效益显著，三年累计商品房开工面积 228 万平方米，累计竣工面积 114 万平方米，累计销售面积 147 万平方米（含预售）。2003 年、2004 年和 2005 年实现净利润分别为 7,002.55 万元，18,909.17 万元和 40,684.64 万元，累计增长 481%；公司现已在全国十个城市完成了战略布局，锻造了一支高素质、运作管理规范、凝聚力强、经验丰富的管理团队，保利地产品品牌形象迅速提升，为公司的进一步可持续发展打下了坚实基础。

依据本公司 2003 年—2005 年财务报表，公司管理层对本公司总体财务经营状况的分析意见如下：

一、资产及负债状况分析

（一）资产及负债构成

1、资产构成及变化分析

（1）资产构成及其变化的总体特点

公司一直认为土地是房地产公司最重要生产资料，在从区域性房地产公司向全国性房地产公司转变的过程中，公司按照以广州、北京、上海为发展重点，在拓展其他重点区域市场基础上，抓住商机继续拓展其他发展潜力较大的区域性经济中心城市，夯实和完善公司全国战略布局的指导思想，以开发面向中等收入阶层的商品住宅为主，同时适量开发包括高档住宅、低密度生态住宅、写字楼等其他物业，扩大市场覆盖面，优化公司产品结构和收入结构为经营目标，加大土地储备规模和力度，公司现有土地储备规划面积达到 877 万平方米。相对应，公司近三年总体资产构成及变化情况呈现以下特点：

公司近三年资产主要构成项目表

单位：万元

主要构成项目	2003 年		2004 年		2005 年		年均增长率
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	
存货	144,919.93	78.14%	300,080.90	71.14%	614,251.55	76.63%	105.88%
预付账款	12,695.78	6.85%	76,517.44	18.14%	48,766.32	6.08%	95.99%
货币资金	19,781.97	10.67%	25,809.44	6.12%	71,435.22	8.91%	90.03%
应收账款	3,114.75	1.68%	12,901.79	3.06%	15,645.37	1.95%	124.12%
其他应收款	2,442.33	1.32%	3,779.91	0.90%	41,316.07	5.15%	311.30%
长期投资	1,172.57	0.63%	1,256.71	0.30%	6,271.90	0.78%	131.28%
其他资产	1,327.12	0.72%	1,500.69	0.36%	3,860.78	0.48%	70.56%
总资产	185,454.45	100.00%	421,846.88	100.00%	801,547.21	100.00%	107.90%

由于公司近三年业务处于高速发展阶段，资产规模也相应迅速增长。公司总资产由 2003 年末的 18.55 亿元，增长至 2005 年末的 80.15 亿元，增长 332.08%，年平均增长比率为 107.90%，远高于同行业可比上市公司 17.58% 的增长率。（*样本选取：取 2004 年、2005 年房地产上市公司中资产规模、收入与公司具可比性的 28 家公司。数据来源：中信证券研究部）

公司绝大部分资产由流动资产构成，最近三年流动资产占公司总资产的比例平均为 98.92%。在流动资产中，又以存货和预付账款作为主要构成，公司近三年存货和预付账款平均占总资产的比例为 85.66%。公司存货主要为公司为进行房地产开发而购买的土地储备及在开发的产品，闲置沉淀物业很少，资产保持了较好的流动性。

从公司资产结构的近三年变化情况看，尽管近三年公司资产规模迅速扩大，但各项资产的主要构成比例基本保持相对稳定，各年资产均以经营性资产存货和预付账款占绝对比例，其中存货作为公司最主要的资产构成，始终保持 70% 以上的构成比例。

（2）资产主要构成项目分析

公司存货主要包括开发产品、开发成本（包括正在开发的产品及土地储备），公司预付账款主要为预付的项目土地和工程预付款，以上两项均为对开发项目的投入。公司存货中开发成本占据大部分比重，近三年开发成本平均占存货的比例为 91.55%，存货中开发产品的金额较小，扣除已出售待交楼结转收入的开发产品外，实际闲置沉淀物业很少。

公司存货和预付账款合计金额 2003 年底、2004 年底和 2005 年底分别为

157,615.72 万元、376,598.34 万元和 663,017.87 万元。2004 年存货和预付账款合计金额较 2003 年增长 218,982.62 万元，增长比率为 138.93%，主要原因为开发的广州保利花园、保利国际广场、香槟花园等项目的持续投入以及新储备和新开工的北京垄上别墅、重庆香槟花园、上海保利十二橡树庄园、重庆龙头寺项目等项目相应增加投入。

2005 年公司存货和预付账款合计金额较 2004 年增长 286,419.53 万元，增长比率为 76.05%，主要原因为除对上述在开发项目的持续投入外；公司 2005 年新储备和新开工的沈阳海棠花园、广州林海山庄、广州珠江新城 I6 等项目相应增加了投入。

公司 2003 年、2004 年和 2005 年货币资金分别为 19,781.97 万元、25,809.44 万元和 71,435.22 万元，货币资金的增加主要系公司规模扩大，销售回款增加和公司为快速把握市场机会进行土地储备预留资金增加所致。

公司 2003 年、2004 年和 2005 年应收账款分别为 3,114.75 万元、12,901.79 万元和 15,645.37 万元，应收账款占公司总体资产的比例很小，近三年应收账款余额随着公司销售规模的扩大而有一定幅度增长，但应收账款对应销售收入的比重从 2004 年的 8.28%下降至 2005 年的 6.64%。

公司 2003 年、2004 年和 2005 年其他应收款分别为 2,442.33 万元、3,779.91 万元和 41,316.07 万元，2005 年其他应收款大幅上升主要因为公司收购北京政泉置业有限公司，将该公司原有的 33,065.70 万元其他应收款纳入合并报表所致。

公司 2003 年、2004 年和 2005 年长期投资分别为 1,172.57 万元、1,256.71 万元和 6,271.90 万元，公司对外投资主要包括对北京新保利大厦房地产开发有限公司的 10.53%股权投资 1075.12 万元及 2005 年新增的对广州丰兴广场合作项目的 3500.00 万元投资。

公司其他资产主要为固定资产为主的少量资产，其占公司整体资产比例较小。

本公司流动资产主要构成存货按照期末可变现净值低于成本的差额计提存货跌价准备。公司期末存货成本均低于可变现净值，故未计提存货跌价准备。

公司期末固定资产未出现可变现净值低于账面价值的情形，因此未计提减值准备。

本公司在报告期内不存在可回收金额低于投资的账面价值的情形，故未对长期投资计提减值准备。

本公司对期末应收账款及其他应收款已按公司会计政策计提了相应的减值准备。

2、负债构成及结构分析

（1）负债构成及其变化的总体特点

房地产行业是资金密集型行业，公司充分认识到房地产企业做大做强必须走“地产+金融”经营模式。在尚未上市打开资本市场融资渠道时，公司以良好的盈利能力和优质资产做支撑，按照风险可控原则，加大了对外借款，为公司迅速扩大经营规模提供了资金来源。在贷款结构安排上，长短期负债合理搭配，分散集中还贷压力。具体而言，公司负债呈现如下特点：

公司近三年负债主要构成项目表

单位：万元

负债主要构成项目	2003 年		2004 年		2005 年		年均增长率
	金额	权数	金额	权数	金额	权数	
一年内到期的借款	15,500.00	11.78%	84,300.00	24.55%	105,200.00	15.44%	160.52%
预收账款	40,749.68	30.97%	84,860.48	24.71%	200,161.31	29.38%	121.63%
其他应付款	19,807.88	15.05%	39,160.50	11.40%	218,004.70	32.00%	231.75%
其他流动负债	11,699.44	8.89%	28,660.50	8.35%	36,524.37	5.36%	76.69%
长期借款	43,500.00	33.06%	106,100.00	30.90%	121,096.00	17.78%	66.85%
递延税款贷项	339.04	0.26%	296.66	0.09%	254.28	0.04%	-13.40%
负债合计	131,596.04	100.00%	343,378.14	100.00%	681,240.66	100.00%	127.52%

公司近三年总体负债规模较大，并且伴随公司业务的扩张呈快速增长趋势，体现为公司近三年资产负债率始终处于较高水平，平均合并资产负债率为 79.12%。

公司负债主要由预收账款、银行借款和对保利集团及其下属企业专项借款构成，其中预收账款为公司预收客户的购房款项，将在以后期间确认为销售收入，无需公司实际偿付。近三年公司流动性负债（主要由预收账款、其他应付款构成）的占公司负债合计的平均比例为 72.63%，并呈上升趋势，长期负债占公司负债合计的平均比例为 27.24%。

（2）负债主要构成项目分析

公司 2003 年、2004 年和 2005 年一年内到期的借款和长期借款分别为 59,000 万元、190,400 万元和 226,296 万元。公司借款增长较快主要因为公司处于快速发展时期，经营规模不断扩大，需要包括借款在内的多种渠道资金用于项目的开发建设。2005 年公司以武汉保利花园项目发行信托计划募集信托资金 6,496 万元。

公司近三年来随着销售规模的快速扩大而使公司预收账款余额迅速增长。公司 2003 年、2004 年和 2005 年预收账款分别为 40,749.68 万元、84,860.48 万元和 200,161.31 万元。除已售物业在交楼时确认收入减少预收账款因素外，2004 年与 2003 年相比预收账款增加 44,110.8 万元，主要得益于广州保利花园二期、香槟花园、北京保利欣苑、沈阳保利花园等项目的推出市场销售，2005 年与 2004 年相比预收账款增加 115,300.83 万元，主要得益于在售项目的持续销售和广州海棠花园、林语山庄、北京垄上别墅、重庆保利花园、上海十二橡树庄园、沈阳海棠花园等项目的快速销售和资金回笼。

公司 2003 年、2004 年和 2005 年其他应付款分别为 19,807.88 万元、39,160.50 万元和 218,004.70 万元。其他应付款主要为公司对保利集团及其下属企业专项借款和少数股东对合作项目的对等投入借款。2005 年其他应付款的增加主要系保利集团及其下属企业等关联方借款增加，截至 2005 年 12 月 31 日，保利集团及其下属企业对本公司的借款达到 129,127.71 万元。

公司其他流动负债主要为对各项目的预提费用、计提的税金等，金额比例较小。

（二）偿债能力分析

公司近三年利用销售回笼资金、借款资金，抓住市场有利时机，进行土地储备、扩大经营规模，取得了经营业绩的迅速增长，并为未来可持续发展奠定了良好基础。公司在迅速扩张的过程中，较大程度地利用了借贷资金，从而使负债水平始终处于较高水平，但由于公司对房地产项目的运作能力不断提高，使公司房地产项目的销售率和周转速度始终保持在较高水平，项目销售回笼资金充裕，公司偿债能力有着良好保障。

1、主要偿债能力指标分析

本公司近三年流动比率、速动比率等指标见下表：

公司近三年流动比率、速动比率指标表

比率	2003 年	2004 年	2005 年
流动比率	2.08	1.77	1.41
速动比率	0.43	0.50	0.32
资产负债率（母公司）	71.67%	80.24%	73.61%
利息保障倍数	7.61	5.37	5.63

本公司 2003 年、2004 年和 2005 年流动比率、速动比率均略有下降，资产负债率有一定程度的上升。指标的变化主要受以下因素影响：

（1）公司近三年业务规模迅速扩大，同时所开发产品销售始终保持畅顺，销售资金回笼及时，从而使预收账款由 2003 年末的 40,749.68 万元增加至 2005 年末的 200,161.31 万元。由于预收账款在结转为收入之前属于流动负债项目，因此对流动比率、速动比率和资产负债率等指标均产生较大影响。

（2）房地产行业生产资料主要是土地，土地储备面积的多少将直接影响公司的后续发展，为保障公司持续稳健的发展，提高公司的可持续竞争能力，在土地市场出现较佳机遇时，公司凭借良好的资信能力和综合实力，通过银行融资、保利集团及其下属企业借款、房地产信托计划、项目销售资金回笼等多种途径筹措资金进行现有项目的开发和后续项目的土地储备。2004 年和 2005 年用于土地投入的资金达到 18.3 亿元和 17.77 亿元。土地储备的增加相应降低了公司的速动比率指标，同时对外负债的增加相应提高了公司的资产负债率指标。

2、公司总体偿债能力分析

尽管资产负债率较高，但公司仍具有较强的偿债能力，主要体现为以下几方面：

（1）公司 2005 年底预收账款 200,161.31 万元，此部分负债为预收业主的购房款，待在以后期间确认为收入，不需实际支付。

（2）公司负债主要构成之一，对中国保利集团及其下属企业借款、部分项目的少数股东借款属于专项借款，用于指定项目的开发建设，并通过项目的销售回笼资金进行偿还，不需及时支付。

（3）公司融资渠道畅通。公司为中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国交通银行等银行总行级、省行级优质客户，连续两届被新华社广东分社联合中国建设银行等 5 家银行评为广东地产资信 20 强企业，被中国工商银行指定评级机构评定为最高信用等级 AAA 级。

截至 2006 年 4 月 30 日，银行已审批通过但尚未使用的贷款授信额度达到 7.27 亿元。目前，广州林海山庄、帝合湾、珠江新城项目、重庆香槟花园等现实项目，已基本完成前期投入，达到银行贷款条件，银行贷款资金将能保障项目后期的建设资金。除银行融资外，公司积极拓展信托、基金等多种融资渠道，已于 2005 年 10 月成功发行武汉保利花园项目信托计划，由中国银行和中国保利集团联合担保的广州保利国际广场集合资金信托计划已进入市场推广阶段，预计募集信托资金 2 亿元。

（4）公司在行业内具有良好的信誉和口碑，产品受到市场欢迎，销售畅顺，2005 年销售商品、提供劳务收到的现金为 35.49 亿元比 2004 年销售商品、提供劳务收到的现金 19.06 亿元增加 16.43 亿元，增长 86.26%，销售回笼资金日趋充裕。此外，在销售资金回笼速度方面，公司在各大银行和公积金中心开通按揭款快速放款通道，按揭款回笼时间较平均水平减少 20-30 个工作日，销售资金回笼速度快。

（5）公司实行稳健的资金安排策略，合理安排各项目开发进度和销售节点，使资金来源与各项开支在时间上得到较好的配合。

（6）公司在上市募集资金到位以前，利用借款和自有资金进行募投项目的开发建设，公司资产负债率有一定程度上升，在公司募集资金到位和部分偿还募投项目借款后，公司负债金额减少，资产负债率将有所降低，偿债能力得到提高。

3、现金流量分析

本公司 2003 年、2004 年和 2005 年销售商品、提供劳务收到的现金分别为 70,157.9 万元、190,561.05 万元和 354,931.99 万元；购买商品、接受劳务支付的现金分别为 112,802.11 万元、290,645.52 万元和 374,800.91 万元；经营活动产生的现金流量净额分别为-56,930.22 万元、-116,700.56 万元和-83,685.18 万元。

公司销售回笼金额和用于产品开发和土地储备的投资金额均得到了大幅增长，但投资支出增长高于销售回笼增长，致使公司经营活动产生的现金流量净额

为负，主要原因在于公司正处于快速扩张的发展阶段，近三年来业务规模持续扩张而使产品开发和土地储备投入增长迅速。公司在 2002 年股份制改造以后，为配合公司全国范围内的扩张战略，抓住土地市场机遇，在国内重点地区低成本拓展了大量优良土地储备，2003 年、2004 年和 2005 年对土地方面的投入分别达到 7.55 亿元、18.3 亿元和 17.77 亿元。

目前公司已完成了包括广州、北京、上海、武汉、重庆、沈阳等在内的十个城市的战略布局，土地储备达到 877 万平方米，为上市后持续稳健发展打下坚实基础。房地产项目开发需要历经土地储备、开发建设、销售、交付使用等多个环节，经营周期较长，通常需要 2-3 年时间，公司部分前期储备的土地尚处于建设投入期，在这些项目进入销售回笼阶段后，如 2006 年广州保利国际广场、广州百合花园二期、林语山庄项目、重庆香槟花园等项目推出市场销售，均取得巨大成功，下半年，广州林海山庄、保利麓苑项目、珠江新城 G1-1 项目、北京政泉花园等项目将陆续推出市场，公司销售回笼资金充裕，公司经营活动现金流会得到明显的改善。

公司本部（不含下属子公司）在广州地区经过多年的发展，已进入成熟稳步发展阶段，在建、拟建和储备项目在资金安排上已得到有效的配合，公司母公司报表经营活动产生的现金流量净额已由 2003 年的-18,870.20 万元增长到 49,833.58 万元。

（三）资产周转能力分析

公司资产质量优良，周转畅顺，滞销物业等不良资产极少，但公司现阶段对土地储备及项目前期投入较大，销售收入根据行业特性，需待以后会计年度体现，对资产周转指标产生一定影响。

公司资产周转指标见下表：

公司近三年主要资产周转率指标表

比率	2003 年	2004 年	2005 年
应收账款周转率	11.10	16.86	14.84
存货周转率	0.38	0.47	0.30
流动资产周转率	0.43	0.52	0.39
总资产周转率	0.42	0.51	0.39

公司近三年应收账款周转率基本保持稳定。公司一直将销售回笼作为资金管理的重点之一，已建立了完善的工作流程和预警制度，进行实时监控，将逾期房款控制在最小范围内。

公司近三年存货周转率等资产周转指标较为稳定，但与 2005 年同行业上市公司（*样本选取：取 2004 年、2005 年房地产上市公司中资产规模、收入与公司具可比性的 28 家公司。数据来源：中信证券研究部）平均 0.52 的水平相比较低，主要因为公司正处于快速扩张阶段，在项目拓展和土地储备上投入力度较大，公司以土地为主的存货和预付账款，需经历前期开发、建设、销售、交付使用等约 2—3 年的经营周期才能结算收入。因此，为以后期间销售和结转收入所进行的土地储备、在建项目等存货资金投入，相对于当期结转的收入规模较大，影响了当前存货周转率、资产周转率等相关指标。

尽管公司的资产周转率水平偏低，但公司近三年凭借良好的项目开发能力，使产品销售持续旺销，如北京垄上别墅项目在 2005 年 7 月推出市场，当天销售额即突破 3 亿元；广州百合二期公寓、林语山庄公寓项目在 2006 年 4 月推出市场，所推产品一周内销售率即达到 95%，滞销产品等影响公司资产周转的不良资产很少，而公司大量储备的土地价值在不断上升，将为公司未来的发展和盈利打下良好基础，随着目前储备项目相继进入销售和结转阶段，资产周转指标将有较大改善。

公司一直以来专注于房地产开发经营主业，未开展委托理财、本期末亦未持有金额较大的金融资产。

二、盈利能力分析

较强的盈利能力是公司持续发展的根本，以经济效益为中心作为指导思想贯穿于公司房地产开发各个环节。除公开招拍挂外，公司通过合作开发、收购股权等灵活多变的方式获取土地；通过招投标、集团购买力降低建设成本；通过产品创新和零缺陷设计保持产品竞争力；通过品牌服务管理提升产品附加值。

公司具有较强的盈利能力，主要体现在以下方面：

公司主营业务突出，97%以上的营业收入和 98%以上的利润均来自于房地产

销售主业；

公司主营业务盈利能力强，2005 年公司房地产销售毛利率达到 42.56%；销售净利率 17.27%；

公司近三年主营业务收入和净利润迅速增长，收入平均年增长率为 94.75%，净利润年平均增长率为 141.04%；净利润的增长速度明显高于收入的增长速度；

公司在保持主营业务较强盈利能力的基础上，有效利用财务杠杆，实现了较高的净资产收益率，为股东创造了更多价值。

（一）营业收入及构成分析

公司营业收入按照类别划分如下表：

公司近三年营业收入各项构成明细表

主营业务 项目分类	2005 年	权数	2004 年	权数	2003 年	权数	平均增长率
房地产销售	231,549.44	98.26%	153,556.90	98.49%	60,587.01	97.51%	95.49%
物业管理	2,424.07	1.03%	1,460.99	0.94%	1,094.41	1.76%	48.83%
饮食服务业	790.30	0.34%	879.42	0.56%	450.40	0.72%	32.46%
工程设计收入	-	0.00%	9.97	0.01%	-	0.00%	
工程安装收入	492.96	0.21%	-	0.00%	-	0.00%	
销售代理费收入	385.11	0.16%	-	0.00%	-	0.00%	
合计	235,641.88		155,907.29		62,131.82		94.75%

本公司 2003 年、2004 年和 2005 年主营业务收入分别为 62,131.82 万元、155,907.28 万元和 235,641.88 万元，年平均增长率达到 94.75%，远高于同行业可比上市公司 14.77% 的增长率（数据来源：中信证券研究部）。公司主营业务十分突出，收入主要来源于房地产开发与销售，三年平均所占比重超过 98%。

公司主营业务收入按地区分布情况如下表：

公司近三年营业收入各项构成明细表

主营业务地区分布	2005 年	权数	2004 年	权数	2003 年	权数	平均增长率
广州	180,620.24	76.65%	104,686.49	67.15%	59,938.97	96.47%	73.59%
长沙	2,847.75	1.21%	4,714.00	3.02%	2,192.86	3.53%	13.96%
武汉	23,057.30	9.78%	16,632.41	10.67%	-	0.00%	38.63%
沈阳	8,818.17	3.74%	15,555.48	9.98%	-	0.00%	-43.31%
北京	20,298.41	8.61%	14,318.92	9.18%	-	0.00%	41.76%
合计	235,641.88		155,907.29		62,131.82		94.75%

公司从 2002 年起开始走出广州，在全国范围内进行战略布局，目前已拓展了北京、上海、武汉、重庆、沈阳、长沙、岳阳、佛山、包头等九个广州以外城市。经过两、三年的开发建设，早期拓展的城市已取得了良好的销售业绩，并将逐渐体现在以后年度结转的销售收入中。

本公司近三年主营业务仍主要来源于广州地区，但广州地区收入占公司总体收入的比重呈下降趋势，北京、武汉等广州以外地区对收入的贡献比例不断上升。公司广州地区以外土地储备已达到 720 万平方米，随着公司全国业务的进一步开展，广州以外地区和城市，将逐渐成为公司收入和利润的重要来源。

（二）利润构成及盈利指标分析

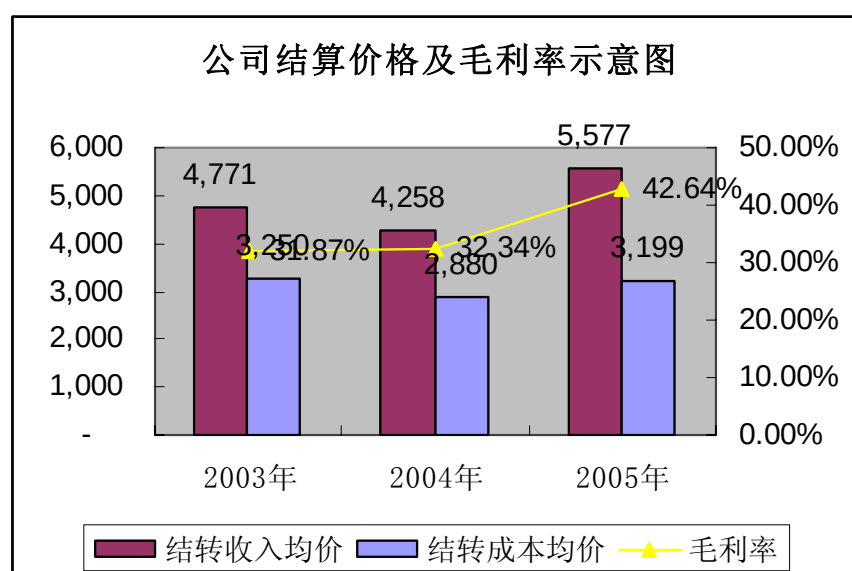
公司几乎全部利润来源于房地产开发主营业务，过去三年由房地产开发主营业务产生的利润占公司利润总额的比重始终在 98%以上。

1、销售毛利率分析

公司近三年毛利率保持了较高水平。公司 2003 年、2004 年和 2005 年产品毛利率分别为 32.78%、32.67%和 42.56%。2003 年、2004 年公司毛利率基本维持稳定，2005 年毛利率较 2003 和 2004 年相比有较大幅度提高，主要原因在于：（1）公司 2005 年结转收入的产品中，毛利率高的商铺贡献利润比例大幅上升。2004 年，公司商铺销售利润约占总利润的 2%，而 2005 年公司商铺销售利润则约占总利润的 19%以上。商铺类具有较高毛利率产品的销售比重增加提高了公司整体的毛利率水平；（2）公司严格控制开发成本，通过招投标和集团采购，进一步降低

建造成本和材料成本；2003-2005 年公司主营业务收入的平均增长率为 94.75%，而主营业务成本的平均增长率为 80.03%，两者之间的幅度差体现为公司销售毛利空间的扩大；（3）近三年良好的房地产行业的发展环境，平均房地产市场销售价格的上涨也在一定程度上带来毛利率的提高；如下图所示，2005 年公司销售产品平均结转收入均价为 5,577 元，较 2004 年增长 30.98%，2005 年公司销售产品平均结转成本为 3,199 元，较 2004 年增长 11.08%（4）除上述因素外，公司近三年经营竞争力的增强，体现于公司品牌影响力、项目的选择与策划、成本控制、产品创新等方面比较优势，使公司得以通过产品创新不断提升产品附加值，从而提升项目利润率。

公司三年来销售价格和成本结算价格趋势见下图。



注：上图毛利率为房屋销售毛利率。

2、销售净利率分析

影响公司销售净利率的关键因素在于营业费用、管理费用、财务费用等期间费用。由于公司绝大部分借款利息可以资本化为开发成本，因此期间费用主要由营业费用、管理费用构成。公司营业费用主要为对各开发项目的广告宣传费用和销售的代理佣金，由于公司在行业内已建立起良好的品牌和声誉，近三年营业费用占销售签约比分别为 2.95%、2.57%、2.46%，呈逐年下降趋势，营业费用绝对

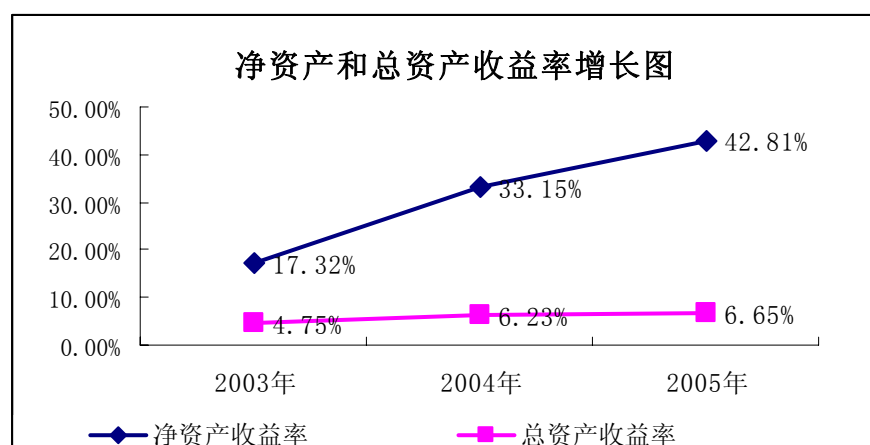
值的增加主要是因为公司销售规模的扩大。

公司管理费用随着公司经营规模扩大，各地子公司的设立，机构和人员的增加，绝对金额逐年增长，但公司发展到一定规模，在费用上已具备规模优势，增长速度低于主营业务收入的增长，近三年管理费用年平均增长率仅为主营业务收入增长率的 62.35%。

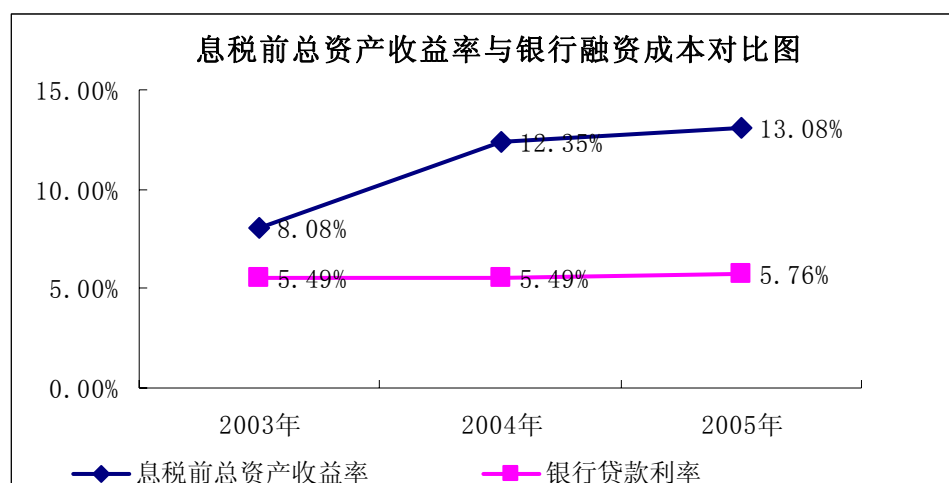
公司主营业务突出，投资收益和营业外收支对公司盈利的影响小，费用控制良好，公司销售净利率始终保持在较高水平，并且逐年上升，2003 年、2004 年和 2005 年销售净利率分别为 11.27%、12.13%和 17.27%。公司销售净利率的提高使公司近三年净利润的增长明显高于主营业务收入的增长，2003 年、2004 年和 2005 年净利润分别为 7,002.55 万元、18,909.17 万元和 40,684.64 万元，平均年增长率为 141.04%。

3、净资产收益率分析

净资产收益率为影响股东回报的关键因素。公司近三年净资产收益率水平呈明显上升趋势，平均净资产收益率（全面摊薄）为 31.09%。2005 年公司净资产收益率为 42.81%，明显高于同行业可比上市公司 11.01%的平均水平。（数据来源：中信证券研究部）。



公司净资产收益率较高的主要原因在于公司在业务扩张的过程中保持了较高的销售净利率，同时公司在保持息税前总资产收益率逐步提高的情况下，通过负债规模的增加从而进一步提高了净资产收益率。



公司息税前总资产收益率逐年上升并远高于银行同期贷款利率，借贷资金进入公司后，获得较高的收益率，在扣除自身利息成本之外，还给股权资本带来较高的收益。公司有效控制偿债风险，合理运用财务杠杆的基础上，通过借贷资金较大程度地为股东带来高水平的收益。

（三）可能影响公司盈利能力持续性、稳定性的因素分析

公司目前盈利能力较强，发行上市以后，资产规模将进一步扩大，在行业内的竞争优势也将更加突出。但受房地产行业和本公司自身特点的影响，公司盈利能力的持续性、稳定性可能受以下因素的影响而产生波动：

1、房地产行业的发展将对本公司的发展产生直接影响。本公司以房地产销售为最重要的收入来源，如果房地产市场转向低迷，销售价格下降、销售进度放慢，本公司的经营业绩也会随之下降。

2、房地产行业也是当前国家宏观调控的重点。国家通过土地政策、金融政策、税收政策等对房地产企业的投资、融资、税收和客户的消费需求进行调节，也会直接影响到本公司的盈利水平。

3、由于本公司在签订销售合同，取得客户付款证明，房产完工并交付业主后才确认实现销售收入，因此，本公司销售收入的确认受交楼工作的影响较为明显。如果竣工交楼办理的手续办理或者计划安排出现问题，就可能造成短期内收入和利润的波动。

4、土地储备是影响房地产企业未来发展的重要因素。目前，本公司在广州、北京、上海、重庆、沈阳、武汉、长沙、包头、佛山等地拥有土地储备 877 万平

方米（按规划面积计算），丰富的土地储备为本公司持续快速发展提供了保障。但是，由于土地资源的稀缺性，以及招拍挂制度的全面实施，土地成本将不断增加，同时获取土地的难度增加，这将对公司未来的盈利水平和经营业绩的稳定性造成影响。

5、相关行业的发展状况对本公司的经营业绩也会产生直接影响。房地产企业对钢材、水泥、装饰材料等有着较大的需求，房地产开发过程中的设计、施工、销售代理等工作基本上都采用外委方式承包给其他单位，原材料价格和相关行业报酬水平的波动也会造成公司业绩的波动。

本公司最近三年非经常性损益、合并财务报表范围以外的投资收益以及少数股东损益对公司的经营成果未构成重大影响。

三、资本性支出分析

本公司购买固定资产、购买合并范围外的公司股权等资本性支出较小，2005年为 713.53 万元，预计未来资本性支出仍保持较小金额，将不会对主营业务和经营成果形成重大影响。

四、公司重大会计政策或会计估计按新会计准则变更的 对公司财务状况的影响

2006 年 2 月，财政部颁布了新的企业会计准则体系，并将于 2007 年 1 月 1 日起在上市公司施行。与原会计准则相比，新会计准则主要在投资性房地产准则方面预计对公司利润产生一定影响。投资性房地产准则规定，企业应当在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，如果有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，应当以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

考虑到酒店业能带来持续稳定的经营现金流，公司开发建设的保利南海水

城、琶州国贸广场等项目中的酒店物业拟作为经营性房产持有。在执行新会计准则并采用公允价值计价模式的情况下，因预计公允价值超出原账面价值，在确认投资性房地产当期，公司损益和净资产有较大增加。从长期来看，由于市场环境变化等各方面因素的影响，会计期末投资性房地产账面价值与公允价值的差额具有一定的不确定性，这种不确定性将可能导致公司利润在不同会计期间产生一定的波动。

五、重大担保、诉讼、其他或有事项和重大期后事项对公司财务状况、盈利能力及持续经营的影响

按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房，购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，银行还要求开发商为购房人的银行借款提供担保。在公司为购房人办妥房地产权证和他项权证并交付贷款银行后，公司对购房人借款的担保责任予以解除。截至 2005 年 12 月 31 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 84,352 万元。由于业主贷款为商品房总房款的 80%以下，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。同时，为尽量降低按揭担保带来的风险，本公司在办理按揭合同之前特别注意加强对承购人还款能力的审查，并制定规范的工作流程，积极协助银行督促承购人按时偿还贷款和办理他项权证。本公司认为该担保事项将不会对本公司财务状况、盈利能力及持续经营造成重大影响。

本公司截至目前不存在重大诉讼、或有事项和期后事项，也不存在对本公司下属子公司以外的其他企业的担保情况。本公司对下属子公司的担保情况见本招股意向书“第十五节 其他重要事项”中的相关内容。

六、财务状况和盈利能力的未来趋势分析

公司经多年发展，目前已初步完成以广州、北京、上海为开发重点，并拓展至重庆、武汉、沈阳、长沙等重点区域城市的战略布局；在品牌、规模、开发能力、人力资源、土地储备等方面已形成较强的综合竞争优势；在衡量房地产开发企业可持续发展能力的关键指标土地储备方面，公司已位居行业前列。截至目

前，公司土地储备规划建筑面积已达到 877 万平方米，拟建、在建项目总建筑面积已达 1000 万平方米以上，按照公司目前的年开发能力，可至少满足公司未来三年的项目开发需求。在宏观经济环境不发生重大变化的情况下，公司的业务发展和经营业绩仍将保持相对稳健的增长趋势。

公司未来的盈利发展还将较大程度地受国家整体房地产产业发展的影响。国家整体经济的发展状况，以及政府对于房地产行业的宏观调控政策均将对房地产产业的发展产生较大影响。过去三年来国内房地产行业获得了较为快速的发展，迅速增长的需求使国内房价在 2004 年后出现了较为快速的增长，房价的增长一方面提高了公司主营业务的毛利率，直接体现为公司盈利能力的提高；另一方面迅速增长的房价也加大了未来价格波动的风险，这将给公司未来的盈利能力带来不确定性。

土地作为房地产开发企业最为重要的生产资料，随着土地公开出让制度的推行，以及其土地自身不可再生性的稀缺资源特点，决定了未来土地价格的长期上涨趋势。土地价格的上涨将提高公司未来土地储备成本，以及资金流动的压力，并将直接对公司的盈利能力产生影响。

房地产行业作为国民经济的重要支柱产业之一，也是受国家宏观经济调控政策影响较大的行业之一。国家在土地出让、信贷、税收等政策方面的变化，均将对整个房地产行业的需求、投资以及行业的竞争格局产生较大的影响，并将在微观层面上影响到公司的经营业绩。

第十二节 业务发展目标

一、公司整体经营目标及主要业务计划

（一）整体经营目标

坚持做大做强房地产主业，适度发展物业管理、建筑、设计、销售代理、酒店管理等相关行业。以广州、北京、上海为未来发展的重点核心城市，在已拓展的其他重点区域市场基础上，抓住商机继续拓展其他发展潜力较大的区域性经济中心城市，夯实和完善公司全国战略布局，扩大“保利地产”品牌影响力，并在各区域市场占有一定的市场份额，争取在所进入的区域市场进入销售前十名，形成多区域利润增长点。

以开发面向中等收入阶层的商品住宅为主，同时适量开发包括高档住宅、低密度生态住宅、写字楼等其他物业，扩大市场覆盖面，优化公司的产品结构，收入结构趋于合理；积极探讨并运用包括品牌经营、资本运营在内的新的经营模式和手段，保持公司的经营活力，促进收益的稳步增长。

本公司争取在 2010 年以前发展成为总资产达 150 亿元，净资产达 45 亿元以上的国内领先的大型房地产企业集团，品牌资产争取突破 30 亿元。

（二）主要业务计划及实施保障

1、产品开发计划

本公司未来两到三年房地产开发项目主要由目前在建项目和拟开发项目构成，包括：广州保利花园二期、广州保利香槟花园、广州保利国际广场、广州保利林语山庄、广州珠江新城 G1-1 项目、广州珠江新城 F2-2 项目、广州珠江新城 I6 项目、广州恒安雅苑、广州保利紫薇花园、广州保利林海山庄、广州保利天利广场、广州保利国贸广场、广州保利帝合湾、北京保利垄上别墅、上海保利十二橡树庄园、上海保利香槟花园、重庆保利花园、重庆保利香槟花园、沈阳保利花园、沈阳保利海棠花园、沈阳保利百合花园、武汉保利花园、武汉保利湖滨花园、湖南世纪荣城、岳阳文庙项目、包头青山区项目、包头东河区项目、冷泉项目等，总建筑面积超过 1000 万平方米，详细情况见本招股意向书第六节“业务与技术”及第十二节“募股资金运用”中的相关内容。

2、市场开发与业务开拓计划

始终以中国经济最活跃和最具发展潜力的区域为本公司的市场开发重点，珠江三角洲地区以广州为中心，长江三角洲地区以上海为中心，华北地区以北京为中心，中南地区以武汉为中心，东北地区以沈阳为中心，西南地区以重庆为中心，力争在上述核心城市占有一定的市场份额，并稳步提高市场占有率。为此，公司制定了一系列的媒体推介计划，大力宣传公司的品牌及经营理念，提高公司的市场影响力；除上述区域中心城市外，公司目前已进入包头、佛山、岳阳等城市，近期计划进入成都、济南、青岛、广东清远、东莞等城市，并将继续适时拓展其他区域性重点城市和中心城市周边的市场。

未来两年本公司将根据公司品牌战略规划和品牌管理原则，着力扩充营销人员，加强公司营销网络建设，以本公司策划研究中心和保利地产代理公司为依托，建立起公司本部营销监控与控股子公司本土化运作相结合的两极营销管理体系。

在具体运作中加强公司本部对控股子公司的营销管理监控，统一公司品牌形象和营销理念，同时发挥当地控股子公司的能动性，逐步实现公司本部营销监管与控股子公司本土化运作的良性互动。

3、技术开发与创新计划

本着以人为本、建造“生态、健康、舒适”产品的原则，本公司未来两年将加大技术开发和创新，根据每个项目的市场定位和特点，有针对性地把成熟的新技术新材料新工艺运用到在建和拟建项目中，提高产品的整体性能。

在住宅开发中及时根据研究成果修订公司已成型的成套技术体系，重点应用太阳能转化技术、中水回收技术、纯净水给水技术，选用新型节能建筑部品和材料，逐步实现住宅更新换代，提高居住的舒适性，降低居住成本。

通过与国际知名设计公司 SOM 公司等一流的技术机构合作，构建公司写字楼开发的相关技术标准体系。在保利国际广场的开发中，拟采用主体超高层的板式结构、钢结构技术、国际甲级写字楼标准的地板送风方式等国内前沿的新技术、新工艺，以适应未来经济发展。

4、人力资源计划

本公司将本着“以人为本”的人才观，营造有利于人才成长并充分发挥其积极性的良好环境，实现人力资源状况与企业战略发展的良好互动，以提高公司的竞争力。本公司将及时调整岗位设置、进行岗位职责分析、制订招聘标准，通

过多种渠道广纳高素质人才，建立人才梯次，形成良性竞争，使人才储备适应公司规模快速扩张的需要。

本公司将通过多种形式对员工进行培训，营造良好的内部学习气氛，促进学习型组织的形成。针对每个员工制定合理的职业规划，有目的地培养企业发展所需要的业务骨干，以提高人才方面的竞争力。

5、筹资计划

本公司将根据未来业务拓展的需要，并综合考虑公司的资本结构、盈利能力、外部市场环境等多种因素，以股东利益最大化为核心，利用银行贷款、信托融资、基金融资、发行短期融资券和企业债券及增发股票等多种手段进行持续融资，以满足公司发展的需要。

公司将严格遵循相关的财务规定进行核算，并秉承稳健的经营作风，按照既定的目标坚持做强做大公司主营业务，以满足多种筹资方式下的各项要求，实现多种方式下融资的目的。

二、拟订并实施计划的假设条件及主要困难

（一）拟订计划所依据的假设条件

- 1、本公司本次股票发行取得成功，募股资金及时到位；
- 2、国民经济保持增长态势；
- 3、本公司各项经营业务所遵循的国家及地方的现行法律、法规等无重大改变；
- 4、本公司执行的财务税收政策无重大改变；
- 5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成重大不利影响。

（二）实施计划面临的主要困难

本公司在实施上述规划中所面临的主要困难：

1、本公司正处于市场迅速扩张，业务高速增长的发展阶段，本公司在广州以外地区的业务拓展基本上通过外地控股子公司的运作进行，如何在此模式下继续保持公司一贯的产品质量和品牌声誉，对本公司而言是一个新的命题，也是一项挑战。

2、房地产行业是资金密集型行业，具有投资资金大、周期长、回收期长的

特点，随着本公司多个项目的启动，本公司面临的资金压力较大。

3、未来两年本公司在巩固现有市场的同时，将根据公司的整体战略部署，逐步拓展周边区域市场以及全国重点区域市场，随着公司市场领域的拓展，预计将面临更为激烈的行业竞争。

4、随着本公司市场的拓展和规模的迅速扩张，对高素质人才的需要较为迫切，如果人力资源的规划以及对激励机制的创新不能跟上本公司发展的速度，也将影响本公司业务发展规划的实施。

三、业务计划与现有业务的关系

本公司的业务计划建立在现有业务的基础上，是对现有业务有步骤、审慎的扩张。目前，公司业务主要分布在广州、北京、上海、武汉、重庆、长沙、沈阳等中心城市或省会城市，公司将继续以发展战略中确定的核心城市为开发重点，承继过去优秀的开发理念和模式，主推中高档精品住宅，实施滚动开发，保持业务经营连贯性；但同时又注意有所创新，使本公司的产品线更为丰富。

另一方面，现有业务为本公司的发展规划提供了坚实的基础，为本公司的业务拓展提供了经验、人才、资金实力、品牌上的支持，是本公司业务规划得以成功实施的重要保证。

第十三节 募集资金运用

一、本次募集资金总量及依据

经本公司 2003 年第一次临时股东大会及 2005 年年度股东大会批准，本公司拟向社会公开发行人 15,000 万股人民币普通股，预计募集资金 元。

本次募集资金按轻重缓急顺序，用于以下三个项目的开发建设投资和偿还项目借款：

- 1、广州保利花园二期；
- 2、广州保利香槟花园；
- 3、重庆保利花园一期。

二、募集资金不足或过剩的对策

如果本次募集资金相对于项目所需资金存在不足，不足部分本公司将通过自有资金、银行借款以及预售收入等途径解决。

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。

三、投资项目简介

（一）广州保利花园二期

1、项目情况要点

项目名称：广州保利花园二期

立项批文：广州市计委穗计城备[2004]93 号、94 号、96 号、97 号、98 号、99 号、100 号、101 号、102 号正式计划和穗计建备 2004073 号预备计划

项目总投资：98,000 万元

项目建设年限：2003 年 9 月至 2007 年 12 月

项目经营模式：自主开发

规划占地面积：78,117 平方米

总建筑面积：299,958 平方米

预计销售额：12.85 亿元

2、项目基本情况

本项目用地位于广州市海珠区南部，工业大道中地段，北临 40 米宽的工业大道，东临石岗路。海珠区位居广州市的中心位置，四面被珠江环绕，是广州市新兴的大型住宅区。关于本项目所在区域市场的市场发展前景等相关分析见本招股意向书“第六节 业务和技术”中相关内容。

广州保利花园一期经国家建设部评审，四项指标均全优通过验收，成为全国仅有的三家以全优成绩通过国家康居示范工程验收的住宅小区之一，被评为广州地区花园式居住小区。二期项目总用地面积 78,117 平方米，总建筑面积为 299,958 平方米，其中地上建筑面积为 260,448 平方米，地下建筑面积 39,150 平方米。

3、资格文件取得情况

项目已经广州市计划发展委员会穗计城备[2004]93 号、94 号、96 号、97 号、98 号、99 号、100 号、101 号、102 号正式计划和穗计建备 2004073 号预备计划批准立项。目前项目已经取得建设用地规划许可证（穗规地证[1999]144 号、穗规地证[2002]180 号），国有土地使用证（穗府国用（2004）字第 147、148 号/穗国用字（2005）第 310 号、穗国用（2005）第 513 号）、建设工程规划许可证（穗海规建[2003]332、333、346、353、369、371、442、443 号、[2004]374、344、179 号）、建筑工程施工许可证（440101200306160301、440101200403290101、440101200405140101）、商品房预售许可证（穗房预字第 20040050、20040070、20040124、20040193、20040157、20040175、20040124、20040181、20040176、号），竣工备案表（2005-101，2005-102，2005-103）。其它相关资格文件将根据政府有关规定和项目开发进度陆续办理。

4、投资估算

项目总投资 98,000 万元，其中土地成本 19,824 万元，前期费用 1,462 万元，建筑安装工程 61,821 万元，政府性收费 2,426 万元，期间费用 12,467 万元。

5、项目进展情况与资金筹措

本项目于 2003 年 9 月开工，建设工期为 4 年，预计 2007 年 12 月项目全部竣工。目前项目部分楼栋已竣工，竣工面积占整个二期面积的 80%。该项目已完成投资 6.8 亿元，项目资金来源主要是自有资金投入 2.8 亿元，项目借款投入 4 亿元。募集资金到位后将用于项目后续投资和偿还项目借款。

6、项目经济评价

经测算，项目预计总销售收入为 128,500 万元，其中住宅销售收入为 121,000 万元，商铺销售收入为 5,700 万元，车位销售收入为 1,800 万元，实现税后利润为 13,155 万元。本项目税后投资利润率为 13.42%；内部收益率为 30.18%，财务净现值为 7,672 万，静态投资回收期 2.7 年，动态投资回收期 2.82 年，各项指标良好，经济上可行。

项目经济效益指标一览表

内容	单位	指标
总建筑面积	平方米	299,958
总销售收入	万元	128,500
营业税	万元	7,235
总投资	万元	98,000
税前利润	万元	20,576
所得税	万元	6,790
净利润	万元	13,155
项目投资净利润率	%	13.42
项目销售净利率	%	10.24
财务内部收益率	%	30.18
项目静态回收期	年	2.7
项目动态回收期	年	2.82

（二）广州保利香槟花园

1、项目情况要点

项目名称：广州保利香槟花园（珠江新城 I3 地块）

立项批文：广州市计委穗计城备[2004]88 号、89 号、92 号正式计划。

项目总投资：62,000 万元

项目建设年限：2004 年 4 月至 2006 年 12 月

项目经营模式：自主开发

规划占地面积：15,011 平方米

总建筑面积：103,930 平方米

预计销售额：82,000 万元

2、项目基本情况

项目位于广州市天河区珠江新城西部 I 区内，珠江新城是广州市的新兴的中央商务区（CBD）。项目地块位于珠江新城的交通枢纽中心位置，距广州大道不到 150 米，毗邻五羊新城、天河北商务中心，与规划中的广州歌剧院、博物馆、少年宫及儿童医院近在咫尺，与海心沙公园隔江相望，项目地理位置优越，交通便利。关于本项目所在区域市场的市场发展前景等相关分析见本招股意向书“第六节 业务和技术”中相关内容。

项目占地面积为 15,010 平方米，以小高层和高层住宅为主，配建少量的临街商铺。规划总建筑面积为 103,930 平方米，其中地上建筑面积为 81,430 平方米，地下建筑面积为 22,500 平方米。

3、项目资格文件的取得情况

项目已经广州市计委穗计城备[2004]88 号、89 号、92 号正式计划批准立项，目前已取得国有土地使用证（穗府国用（2004）第 139 号及穗国用（2005）第 28 号）、建设用地规划许可证（穗规地证[2003]185 号）、建设工程规划许可证（穗规建证[2003]1897 号、穗规建证【2004】89 号、穗规建证【2004】90 号）、建筑工程施工许可证（440101200404010201）、商品房预售许可证穗房预字第 20040188、20040228、20040125 号。其它相关资格文件将根据政府有关规定和项目开发进度陆续办理。

4、投资估算

本项目的总投资预计为 62,000 万元，其中土地成本为 23,485 万元，项目前期费用 624 万元，建设安装工程费 27,646 万元，政府收费 1591 万元，期间费用 8,654 万元。

5、项目进展情况与资金筹措

项目于 2004 年 4 月份全面开工建设，目前项目工程已竣工。该项目已完成投资 4.85 亿元。项目资金来源主要是自有资金投入 0.85 亿元和项目借款投入 4 亿元。募集资金到位后将用于项目后续投资和偿还项目借款。

6、项目经济评价

经测算，项目预计实现总销售收入为 82,000 万元，其中住宅销售收入为 60,870 万元，商铺销售收入为 16,510 万元，车位销售收入为 4,620 万元，实现税后利润 10,378 万元。本项目的税后投资利润率为 16.74%，项目的内部收益率为 19.74%，财务净现值为 3815 万，静态投资回收期 2.75 年，动态投资回收期

2.87 年，各项指标良好，经济上可行。

项目经济效益指标一览表

内容	单位	指标
总建筑面积	平方米	103,930
总销售收入	万元	82,000
营业税	万元	4,510
总投资	万元	62,000
税前利润	万元	15,490
所得税	万元	5,112
净利润	万元	10,378
项目投资净利润率	%	16.74
项目销售净利率	%	12.66
财务内部收益率	%	19.74
项目静态回收期	年	2.75
项目动态回收期	年	2.87

（三）重庆保利花园一期

1、项目情况要点

项目名称：重庆保利花园一期

立项批文：渝发改投[2004]394 号

项目总投资：6.01 亿元

项目建设年限：2006 年 9 月至 2008 年 12 月

项目经营模式：自主开发

规划占地面积：260,000 平方米

总建筑面积：270,000 平方米

预计销售额：8.01 亿元

2、项目基本情况

重庆保利花园项目为政府“退耕还林”的住宅项目，总占地为 3,253 亩，其中住宅用地 976 亩，绿化用地为 2,277 亩，整个项目 70%用地为绿化用地，仅有 30%的用地为住宅。项目一期 400 亩将建成普通住宅。

项目位于重庆直辖市渝北区鸳鸯镇（重庆经济技术开发区）内，临近经开

区的中心区。重庆经济技术开发区是西部首家国家级经济技术开发区，其北部园区地处重庆市渝北区鸳鸯地区，将建设有出口加工区、汽车产业区、科技产业区和中央商务区，规划面积 50 平方公里。目前已经有 3 家世界五百强企业入住北部园区。

项目所处的北部新区是重庆未来发展的重心，是重庆的“浦东”。按照重庆“北移东下”的发展战略，北部新区是重庆市航空、铁路、水路、公路各种交通要素最集中的地区，是以发展高新技术产业为基础的现代产业基地，是都市发达经济圈核心增长极和都市风貌展示区，区位优势十分明显。

项目建设以自然山水环境为背景，按照符合“生态住宅”技术标准进行建筑设计建设；总占地面积 260,000 平方米，建成后总建筑面积为 270,000 平方米，其中住宅 265,000 平方米，配套设施 5,000 平方米。关于本项目所在区域市场市场发展前景的其他相关分析见本招股意向书“第六节 业务和技术”中相关内容。

3、资格文件取得情况

项目已经重庆市发展和改革委员会关于重庆保利花园一期工程立项的批复（渝发改投[2004]394 号）正式立项，目前已取得国有土地使用证（00393207）。其余相关资格文件将根据项目进度办理。

4、投资估算

本项目的总投资预计为 60,100 万元，其中土地成本为 14,420 万元，项目前期费用 2,160 万元，建设安装工程费 36,528 万元，政府性收费 1,785 万元，期间费用 5,207 万元。

5、项目进展情况与资金筹措

项目计划 2006 年 9 月开工，预计到 2008 年底全部竣工，目前该项目地块已经完成“七通一平”。该项目已完成投资 1.05 亿元，资金来源主要是自有资金投入 0.45 亿元，银行贷款 0.6 亿元。计划使用募集资金 4.8 亿元，用于项目开发建设投资。项目资金缺口部分，本公司将通过自有资金、银行借款以及预售收入等途径解决。

5、项目经济评价

项目预计总销售收入为 81,000 万元，可实现税后利润为 10,948 万元，税后投资利润率为 18.22%，项目的内部收益率为 13.71%，财务净现值为 2315 万元，

静态投资回收期 4.78 年，动态投资回收期 5.46 年，项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

内容	单位	指标
总建筑面积	平方米	270,000
总销售收入	万元	81,000
营业税	万元	4,560
总投资	万元	60,100
税前利润	万元	16,340
所得税	万元	5,392
净利润	万元	10,948
项目投资净利润率	%	18.22
项目销售净利率	%	13.52
财务内部收益率	%	13.71
项目静态回收期	年	4.78
项目动态回收期	年	5.46

四、项目的组织施工保障

房地产项目开发涉及市场调研、土地获得、规划设计、市场营销、建材采购、建设施工、销售服务和物业管理等一系列工作，具有环节多、周期长、过程复杂等特点。因此，项目管理和组织实施是项目成功与否的关键因素，直接影响到项目的进度和项目的质量。

本公司从事房地产开发业务已多年，在项目管理和组织实施方面具有丰富的经验，基本实现了项目管理和实施的程序化、科学化、规范化，为确保开发项目的成功提供了强有力的保证。本公司将进一步严格执行有关项目管理和实施的规定，对项目开发实施全过程跟踪考察，搞好项目管理和组织实施，保证项目如期完成。

同时，本公司将加强对项目管理和工程建设各阶段的检查和监督，采用招投标等方式精心选择勘察设计单位、施工单位和施工监理单位以及主要建筑材料设备；加强工程的现场管理，通过提高管理水平降低和规避工程建设风险，提高产品质量。

五、募集资金运用对主要财务状况及经营成果的影响

本次募集资金到位后，公司净资产将会有较大幅度的增加，从而会使公司每股净资产数额相应提高。由于募集资金投入后不能立即产生收益，因此公司净资产增加后，将可能会使公司当年的净资产收益率存在一定幅度的下降。

公司近三年通过充分发挥财务杠杆作用，为股东创造了更多的回报，但同时公司资产负债率水平逐年提高，积累了一定的财务风险。募集资金到位后，将会使公司资产负债率有所下降，财务抗风险能力和偿债能力明显增强，资本结构得到改善。

募集资金到位后，扩大了公司规模，并将使公司的综合竞争实力和盈利能力得到较大幅度的增强。

第十四节 股利分配政策

一、公司最近三年股利分配政策、实际股利分配情况以及发行后的股利分配政策

（一）公司股利分配的一般政策

本公司实行同股同利的分配政策，按股东持有本公司股份的比例进行分配。股利分配采用派发现金或送股两种形式。在向股东分配股利时，本公司将按国家有关规定代扣代缴应缴税金。每年度的具体分配方案由董事会根据每一会计年度本公司的经营业绩和未来的生产经营计划提出，在会计年度结束后 6 个月内经股东大会决议通过后两个月内完成股利派发事项。经股东大会决议，公司可决定中期股利分配政策。

根据本公司《公司章程》所规定的利润分配政策，本公司税后利润按下列顺序和比例分配：

- 1、弥补上一年度的亏损（如有亏损）；
- 2、提取法定公积金 10%；
- 3、提取法定公益金 5%至 10%；
- 4、提取任意公积金；
- 5、支付股东股利。

公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上的，可以不再提取。提取法定公积金、公益金后，是否提取任意公积金由股东大会决定。公司不得在弥补亏损和提取法定公积金、公益金之前向股东分配利润。股东大会决议将公积金转为股本时，按股东原有股份比例派送新股。但法定公积金转为股本时，所留存的该项公积金不得少于注册资本的 25%。

（二）公司实际股利分配情况

2004 年 2 月 10 日，公司 2003 年年度股东大会通过公司 2003 年度的利润分配方案为：每 10 股现金分红 1.265 元（含税），共计现金分红 25,300,000.00 元，其余未分配利润 58,995,319.07 元结转以后年度分配。本次利润分配已实施

完毕。

2005年2月28日，本公司2004年度股东大会通过公司2004年度利润分配方案为：每10股派发现金红利1.442元（含税），派发现金红利共计28,840,000.00元，其余未分配利润193,570,904.18元结转以后年度分配。本次利润分配已实施完毕。

2005年12月13日，本公司2005年第二次临时股东大会通过公司2005年中期利润分配及资本公积金转增股本方案为：每10股送5股派0.75元（含税），资本公积金每10股转增5股，共计利润分配21500万元，本次利润分配及资本公积金转增股本后公司总股本为4亿元，其余未分配利润240,313,272.08元结转以后年度分配。

2006年2月27日，本公司2005年度股东大会通过公司2005年度利润分配方案为：2005年度公司不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。未分配利润426,329,970.53元结转以后年度分配。

二、发行前滚存利润的分配安排

根据本公司2005年度股东大会决议，本次发行前的滚存利润由公司上市后的新老股东共享。

第十五节 其他重要事项

一、信息披露及投资者关系管理

发行人为完善信息披露行为，按照中国证监会的有关要求，建立了信息披露制度，并由相关部门专门负责信息披露和投资者关系管理。

本公司董事会秘书和证券部具体负责信息披露和投资者关系的事务。

董事会秘书：刘平

证券部：黄海

电话：（020）87304566。

二、重要合同

根据本公司的总资产规模，公司确定重要合同的标准为 5000 万元以上。

（一）土地出让及合作开发合同

报告期内，公司签署的主要土地使用权出让及合作开发合同如下：

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）	合同编号
1	国土出让合同	广州保利香槟花园	本公司	广州市国土资源和房屋管理局	2003-3-26	21,310	15,011	穗国地出合[2003]77号
2	国土出让合同	广州保利国际广场	本公司	广州市国土资源和房屋管理局	2003-7-9	18,421	57,565	穗国地出合[2003]261号
3	土地转让协议	重庆保利花园	重庆分公司（保利重庆）	重庆经济技术开发区管理委员会	2003-7	34,156	650,603	—
4	国土出让合同	广州保利海棠花园	本公司	广州市国土资源和房屋管理局	2003-9-30	6,060	18,946	【穗国地出合(2003)344号】
5	国土出让合同	广州林语山庄	科学城公司	广州市经济技术开发区国土资源与房屋管理局	2004-1-19	23,206	373,059	穗开国房合字[2004]年05号
6	国土出让合同	沈阳保利花园	沈阳保利	沈阳市土地储备交易中心	2003-9-29	13,000	500,000	—

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）	合同编号
7	项目转让合同	上海香槟苑	上海保利	上海凯城（集团）有限公司	2004-3-23	46,800	48,667	—
8	合作开发协议	广州珠江新城 G1-1、F2-2	本公司	广东丰伟房地产开发有限公司和莫洁婷	2004-6-18	—	36,000	—
9	国土出让合同	广州珠江新城 G1-1	广州保利、广州市天河区冼村经济发展公司	广州市国土资源和房屋管理局	2004-8-31	9,130	22,449	【穗国地出合(1999)444号补充合同之一号】
10	国土出让合同	广州珠江新城 F2-2	广州保利、广州市天河区冼村经济发展公司	广州市国土资源和房屋管理局	2004-8-31	7,738	12,882	【穗国地出合(2004)363号】
11	合作开发协议	广州珠江新城 I6	本公司	广州市农林实业有限公司	2004-11-5	—	20,700	—
12	国土出让合同	广州珠江新城 I6	本公司、广州市农林实业有限公司	广州市国土资源和房屋管理局	2004-8-31	2,694	6,842	穗国地出合[2004]395号
13	国土出让合同	广州珠江新城 I6	本公司、广州市农林实业有限公司	广州市国土资源和房屋管理局	2004-8-31	2,548	6,934	穗国地出合[2004]396号
14	国土出让合同	广州珠江新城 I6	本公司、广州市农林实业有限公司	广州市国土资源和房屋管理局	2004-8-31	2,546	6,929	穗国地出合[2004]397号
15	项目转让合同	广州百合花园二期	本公司	广州市轻工房地产开发公司	2004-9-30	1,500	11,917	—
16	项目转让合同	上海十二橡树庄园	上海保利	上海云标置业有限公司	2004-7-7	已确定金额12,600	682,670	—
17	项目转让合同	广州保利林海山庄	本公司	广州大鹏房地产有限公司	2004-11-23	9,000	94,203	—
18	项目转让合同	北京保利蔷薇苑	北京保利	北京市立元房地产开发有限责任公司	2004-12-28	13,680	32,535	—

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）	合同编号
19	合作开发协议	广州紫薇花园	本公司	广州市地下铁道总公司	2005-2-18	6,500	60,396	—
20	国土出让合同	重庆香槟花园	重庆保利	重庆市国土资源和房屋管理局	2005-4-8	18,713	173,184	[2005]合字[北新高]第140号
21	国土出让合同	武汉湖滨项目	武汉保利	武汉市国土资源局东湖新技术开发区分局	2005-7-26	16,632	504,002	2005023
22	国土出让合同	保利南海水城	佛山市南海桦荣实业有限公司	佛山市国土资源局	2005-8-25	13,130	156,589	南国出让字[2005]第[00300]号
23	国土出让合同	湖南岳阳文庙	湖南保利	湖南省岳阳市国土资源局	2005-12-8	6,800	28,837	[2005]拍字[011]号
24	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	2006-1-24	322,000	960,065	—
25	项目转让合同	广州天利广场	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	2006-1-27	16,200	—	
26	国土出让合同	广州国税大厦	本公司	广州市国土资源和房屋管理局	2006-3-31	724	46,825	穗国地出合[1997]080号的变更协议之1号
27	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	2006-2-28	109,063	113,607	—

（二）工程承包发合同

1、保利香槟花园施工合同

2004年3月，本公司与广州富利建筑安装工程有限公司签订了有关广州香槟花园①、②号楼承包发合同，合同暂定总价款9,167万元。

2、保利花园二期工程施工合同

2004年7月，本公司与广州富利建筑安装工程有限公司签订《保利花园二期工程（南区）建筑安装工程承包合同》，工程总价款为7,473万元。

2004年12月7日，在《保利花园31、32栋建筑安装工程承包合同》基础上，本公司与广州富利建筑安装工程有限公司签署《保利花园31、32栋工程面积调整的补充协议》，施工工程总价调整为8,611万元。

3、广州保利林语山庄工程承包合同

2004年12月，广州科学城保利房地产有限公司与广州富利建筑安装工程有限公司签订《保利林语山庄6区A、B、C、D、H栋建设工程承包合同》，工程总价款为5,220万元。

4、广州保利国际广场工程承包合同

2004年8月，本公司与广东省工业设备安装公司签署保利国际广场机电安装工程承包合同，合同总价款为10,020万元。

2004年6月，本公司与广州市第二建筑工程有限公司签署保利国际广场建筑安装工程承包合同，合同总价款为17,000万元。

2004年8月，本公司与杭萧钢构股份有限公司签署保利国际广场钢结构制作安装工程承包合同，合同总价款为6,576万元。

5、沈阳保利花园一期工程施工合同

2004年3月5日，本公司控股子公司沈阳保利与广州富利建筑安装工程有限公司签署《建设工程施工合同》，合同总价款为5,112万元。

6、武汉保利花园二期工程承包合同

2004年9月，本公司控股子公司武汉保利与广州富利建筑安装工程有限公司武汉分公司签署《建设工程承包合同》，合同总价款为21,500万元。

7、保利帝合湾建筑安装工程施工合同

2005年5月，保利广州房地产开发有限公司与广州丰伟房地产开发有限公司及广东电白二建工程有限公司签订了保利帝合湾建筑安装工程发包承包合同，工程总造价为10,000万元。

8、保利国际广场塔楼幕墙工程承包合同

2005年1月，本公司与中山盛兴股份有限公司签订保利国际广场塔楼幕墙工程承包合同，合同总造价为10,628万元。

（三）销售合同

2003年9月15日本公司与广州市地方税务局签订了办公楼买卖合同。根据

协议约定，本公司为广州市地税局建造综合办公楼，建设期为 16 个月。

（四）借款合同

公司截至目前的借款中， 5000 万元以上的借款合同明细如下：

序号	借款行	合同号	借款金额（万元）	合同主体	借款期限	借款利率	保证方式
1	工行广州分行西华路支行	西华路支行 2003 年西银开字 7 号	7,000	公司	2003.12.16-2006.08.16	4.941%	保证
2	工行广州分行西华路支行	西华路支行 2004 年西银开字 1 号	8,000	公司	2004.03.26-2007.02.16	4.941%	保证
3	工行广州分行西华路支行	西华路支行 2002 年保利字 1 号	13,000	公司	2002.12.17-2006.06.21	5.7645%	保证
4	交通银行广州分行白云支行	穗交银 2003 年贷字 030093 号	6,000	公司	2003.11.18-2006.11.17	4.941%	保证
			10,000		2004.02.18-2007.02.17		
5	中行广州东山支行	GDK477620120030040	3,500	公司	2003.09.02-2006.09.02	4.941%	保证加抵押
			3,000		2003.11.11-2006.09.02		
			4,500		2004.2.17-2006.09.02		
			9,000		2004.2.18-2006.9.2		
6	建行湖南分行营业部	—	6,000	湖南保利	2004.1.20-2006.1.19	4.575%	保证
7	工行广州分行西华路支行	西华路支行 2004 年西银开字 2 号	10,000	公司	2004.7.8-2007.5.24	5.49%	保证加抵押
			5,000		2004.7.20-2007.5.24		
8	工行广州分行西华路支行	西华路支行 2004 年西银开字 3 号	8,000	公司	2004.8.31-2007.5.24	5.49%	抵押
			5,500		2004.9.10-2007.5.24		
9	民生银行重庆分行	2005 年民渝借字 0294 号	6,000	重庆保利	2005.6.23-2006.6.22	5.58%	保证加抵押
10	民生银行广州东山支行	2005 年东山支贷字 012 号	10,000	广州科学城	2005.4.1-2006.4.1	5.58%	保证加抵押
11	民生银行广州东山支行	2005 年东山支贷字 068 号	5,000	广州科学城	2005.5.10-2006.4.1	5.58%	保证加抵押
12	工行广州分行西华路支行	西华路支行 2005 年西银开字 1 号	10,000	公司	2005.8.24-2008.3.6	5.76%	保证
13	工行广州分行西华路支行	西华路支行 2005 年西银开字 3 号	10,000	公司	2005.12.22-2008.12.04	5.76%	抵押
14	工行上海外高桥保税区支行	—	10,000	上海建乔	2005.12.16-2008.12.16	5.76%	抵押
15	工行重庆建新北路支行	开发字重庆行建北支行 2005 年 0001 号	7,300	重庆保利	2005.12.12-2008.12.31	5.76%	抵押

序号	借款行	合同号	借款金额（万元）	合同主体	借款期限	借款利率	保证方式
16	中行广州东山支行	GDK477620120040045	5,000	公司	2005.4.1.-2008.4.1	5.76%	抵押
17	中信实业银行总行营业部	2005 银贷字第 0328 号	20,000	北京金成华	2005.9.6-2007.9.6	5.76%	抵押加保证
18	广东粤财信托投资	2005 信托贷字第 8 号	6,496	武汉保利	2005.10.25-2007.10.25	6.89%	保证
19	中信银行总行营业部	2006 信银营贷字第 049 号	80,000	北京政泉	2006.02.20-2008.02.20	5.76%	保证加抵押

（五）其他合同

1、2006 年 5 月北京保利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%。

2、2005 年 12 月，本公司与保利南方集团签署资金占用协议，由保利南方集团向本公司提供资金 40,000 万元，收取的资金占用利息按年利率 5.58% 计算，借款手续费按每年按资金占用利息的 1% 收取。借款用途为重庆保利花园项目、广州保利香槟花园项目、广州保利花园二期项目的开发建设。

3、2005 年 10 月，本公司的控股子公司北京保利作为股权受让方与北京金浩投资有限公司、北京浩云生物医药科技有限公司（以下简称：股权转让方）签订了《合作协议书》及《合作补充协议书》。根据协议内容，北京保利将以 4000 万元受让上述两家公司持有的北京政泉置业有限公司（以下简称：北京政泉）的 80% 的股权。双方合作的条件是北京保利对北京保利政泉花园项目（以下简称：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 亿元按股权转让方的要求提供给北京摩根投资有限公司使用。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。双方约定，股权转让方在北京保利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。在股权转让方回购股权前，北京保利负责政泉项目的操作及开发经营。回购北京保利所持北京政泉股权的时间，自北京政泉最后一笔投资到帐之日起不超过 2 年。股权转让方将其持有的北京政泉 20% 的股权，对北京政泉隐瞒的债务及未如期足额支付北京保利投资和回报提供担保。协议约定，北京政泉对于项目融资、对外担保、股权质押、股权转让、增减注册资本、对外投资、借款及双方另行约定的事项，需董事会一致通过方可实行。

上述股权转让手续已于 2005 年 10 月底完成。北京政泉的 5 名董事会成员中，包括董事长在内的 4 名董事由北京保利委派，北京保利已向北京政泉委派总经理、财务总监等高管人员。

4、2005 年本公司与保利南方集团有限公司签订股权转让协议，以截至 2005 年 9 月 30 日重庆保利高尔夫球会有限公司 83% 股权对应的经审计评估后净资产

为定价参考，以 53,732,231.66 元的价格，受让保利南方集团有限公司持有的重庆保利高尔夫球会有限公司 83% 的股权。截止 2005 年 12 月 31 日，股权转让款已支付 39,600,000.00 元，相关股权变更手续正在办理。

5、2005 年，保利集团、保利科技和公司的控股子公司签署资金占用协议，上述两家公司向北京保利提供不超过 80,000 万元的资金用于北京金泉花园项目（政泉项目）的开发，资金占用费率为 6.58%，自提款之日以实际发生额计提利息。截至 2005 年 12 月 31 日，两家公司分别为北京保利提供资金 375,000,000 元。

6、2005 年 8 月 26 日，中国保利集团公司与中信实业银行总行营业部签署了《保证合同》（[2005]银保字第 0197 号），为本公司下属子公司北京金成华房地产开发有限公司签署的（2005）银贷字第 0328 号借款合同提供 2 亿元保证担保，保证期间为主合同项下债务履行期限届满之日起二年，即自 2007 年 9 月 6 日-2009 年 9 月 6 日。

三、公司对外担保的情况

（一）公司为控股子公司提供担保情况

1、本公司为武汉保利提供担保情况

（1）武汉保利的的基本情况：

见第五节发行人基本情况六（二）所述。

（2）担保合同明细如下：

单位：万元

主债务情况			担保情况		
种类	金额	债务期限	担保方式	担保范围	担保期间
长期借款	3500	04.12.30- 06.12.29	保证	本金、利息、违约金、赔偿金、实现债权的费用、因债务人违约而造成的损失和其他所有应付的费用	主合同生效之日开始到最后一期还款履行之日起经过两年
长期借款	6496	05.10.25- 07.10.25	保证	包括主合同项下的借款本金、利息、罚息、违约金、赔偿金、实现债权的费用和	主合同确定的借款到期之次日起两年

				所有其他应付费用	
短期借款	2000	05.10.24- 06.10.24	保证	保证额度有效期内发生的在 保证最高本金限额项下的所有 债权余额，包括本金、利息、 违约金、损害赔偿金、债权人 实现债权的费用	为两年，以每笔主债务履行 期限届满之日起计
短期借款	2000	05.10.24- 06.08.24			

（3）解决争议的方法

凡因履行合同而产生的纠纷，双方应通达协商解决。在协商不成时，双方同意向债权人所在地人民法院起诉，通过司法程序解决。

2、本公司为沈阳保利提供担保情况

（1）沈阳保利的的基本情况

见第五节发行人基本情况六（二）所述。

（2）担保合同明细如下：

单位：万元

主债务情况			担保情况		
种类	金额	债务期限	担保方式	担保范围	担保期间
长期借款	3500	04.09.22-06.08.02	保证	本金、利息、违约金、赔偿金、实现债权的费用、因债务人违约而造成的损失和其他所有应付的费用	主合同生效之日开始到最后一期还款履行之日起经过两年
长期借款	4000	04.12.20-06.12.19			

（3）解决争议的方法

凡因履行合同而产生的纠纷，双方应通达协商解决。在协商不成时，双方同意向债权人所在地人民法院起诉，通过司法程序解决。

3、本公司为重庆保利提供担保情况

（1）重庆保利的的基本情况

见第五节发行人基本情况六（二）所述。

（2）担保合同明细如下：

单位：万元

主债务情况			担保情况		
种类	金额	债务期限	担保方式	担保范围	担保期间
短期借款	6000	05.06.23-06.06.22	保证	本金、利息、逾期利息、罚息复利、违约金、损害赔偿金、实现债权和担保的费用和其他应付的费用	自主合同约定的主合同债务人履行债务期限届满之日起两年

（3）解决争议的方法

凡因履行合同而产生的纠纷，双方应通达协商解决。在协商不成时，双方同意向债权人所在地人民法院起诉，通过司法程序解决。

4、本公司为广州科学城保利房地产有限公司提供担保情况

（1）广州科学城保利房地产有限公司的基本情况

见第五节发行人基本情况六（二）所述。

（2）担保合同明细如下：

单位：万元

主债务情况			担保情况		
种类	金额	债务期限	担保方式	担保范围	担保期间
短期借款	15000	05.04.01-06.04.01	保证	本金、利息、逾期利息、罚息复利、违约金、损害赔偿金、实现债权和担保的费用和其他应付的费用	自主合同约定的主合同债务人履行债务期限届满之日起两年

（3）解决争议的方法

如合同履行发生争议，双方协商解决，协商不成而又无法根据协议规定直接

进入公证执行时，应向债权人所在地仲裁委员会申请仲裁或向债权人所在地的人民法院提起诉讼。

5、本公司为北京政泉置业有限公司提供担保情况

（1）北京政泉置业有限公司的基本情况

名称：北京政泉置业有限公司

注册资本：5000 万元

实收资本：5000 万元

住所：北京市平谷区谷镇新平北路 38 号

截至 2005 年 12 月 31 日，该公司总资产为 125,910.01 万元，净资产 5000 万元，该公司目前生产经营正常。

（2）担保合同明细如下：

单位：万元

主债务情况			担保情况		
种类	金额	债务期限	担保方式	担保范围	担保期间
中期借款	80000	06.02.20-08.02.20	保证	本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应付的费用	自主合同约定的主合同债务人履行债务期限届满之日起两年

（3）解决争议的方法

如合同履行发生争议，双方协商解决，协商不成，应向北京市仲裁委员会申请仲裁。

（二）公司为购买商品房的客户提供担保情况

签署方	合同号	签署日期	合同主体	按揭项目
工行广州西华路支行	[西华]支行[2003]年[008]号	2002 年 10 月 15 日	公司	保利花园
工行广州西华路支行	[西华]支行[2003]年[012]号	2003 年 6 月 13 日	公司	百合花园项目
工行广州西华路支行	[西华]支行[2004]年[009]号	2004 年 10 月 15 日	公司	保利花园

中行广州市 东山支行	—	2004 年 10 月 28 日	公司	保利香槟花园
中行广州市 东山支行	—	2004 年 10 月 28 日	公司	保利花园二期
工行广州西 华路支行	[西华]支行[2004]年[011]号	2004 年 11 月 5 日	公司	保利香槟花园 项目
工行广州西 华路支行	[西华]支行[2004]年[012]号	2004 年 11 月 11 日	公司	保利花园项目
工行广州西 华路支行	[西华]支行[2005]年[005]号	2005 年 6 月 6 日	公司	保利花园二期
工行广州西 华路支行	[西华]支行[2005]年[005]号	2005 年 6 月 25 日	公司	保利海棠花园 项目
中行广州市 东山支行	—	2005 年 7 月 1 日	公司	保利海棠花园
民生银行东 山支行	—	2005 年 7 月 19 日	公司	保利林语山庄 项目
工行广州西 华路支行	[西华]支行[2006]年[001]号	2006 年 1 月 24 日	公司	保利花园

截止 2005 年 12 月 31 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 84,352.00 万元，本公司在办妥他项权证后该担保责任予以解除。

（二）担保履行情况

上述担保的主借款合同均在正常的履行之中。

四、诉讼和仲裁事项

1、截至本招股意向书签署之日，本公司没有尚未了结的、可以合理预见的对本公司资产持有和业务经营有重大不利影响的诉讼、仲裁案件，亦未曾受有关部门的行政处罚。

2、截至本招股意向书签署之日，本公司控股股东保利南方集团及实质控制人保利集团不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

3、截至本招股意向书签署之日，本公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

第十六节 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明

一、发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股意向书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签字：

李彬海

王 旭

韩清涛

张振高

宋广菊

张克强

戴 逢

魏明海

秦荣生

公司监事会成员签字：

陈 凯

陈 宜

黎家河

公司其他高级管理人员签字

张万顺

刘 平

杨小虎

陈冬桔

谭 艳

官集保

保利房地产（集团）股份有限公司

年 月 日

二、保荐人（主承销商）声明

本公司已对招股意向书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司法定代表人：_____

王东明

保荐代表人：_____

朱洁

刘珂滨

项目主办人：_____

蒋昱辰

中信证券股份有限公司

年 月 日

三、发行人律师声明

本所及经办律师已阅读招股意向书及其摘要，确认招股意向书及其摘要与本所出具的法律意见书和律师工作报告无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在招股意向书及其摘要中引用的法律意见书和律师工作报告的内容无异议，确认招股意向书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：_____

经办律师：_____

经办律师：_____

北京市颐合律师事务所

年 月 日

四、审计机构声明的

本所及签字注册会计师已阅读招股意向书及其摘要，确认招股意向书及其摘要与本所出具的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所核验的非经常性损益明细表无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股意向书及其摘要中引用的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所核验的非经常性损益明细表的内容无异议，确认招股意向书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：_____

经办注册会计师：_____

经办注册会计师：_____

深圳大华天诚会计师事务所

年 月 日

五、资产评估机构声明

本所及签字注册评估师已阅读招股意向书及其摘要，确认招股意向书及其摘要与本机构出具的评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册评估师对发行人在招股意向书及其摘要中引用的评估报告的内容无异议，确认招股意向书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资产评估事务所负责人：_____

经办注册评估师：_____

经办注册评估师：_____

中喜会计师事务所有限责任公司

年 月 日

六、验资机构声明

本机构及签字注册会计师已阅读招股意向书及其摘要，确认招股意向书及其摘要与本机构出具的验资报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对发行人在招股意向书及其摘要中引用的验资报告的内容无异议，确认招股意向书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：_____

经办注册会计师：_____

经办注册会计师：_____

深圳大华天诚会计师事务所

年 月 日

第十七节 备查文件

投资者可以查阅与本次公开发行有关的正式法律文件，该等文件也在指定的网站上披露，具体如下：

- （一）发行保荐书；
- （二）财务报表及审计报告；
- （三）内部控制鉴证报告；
- （四）经注册会计师核验的非经常性损益明细表；
- （五）法律意见书及律师工作报告；
- （六）公司章程；
- （七）中国证监会核准本次发行的文件；
- （八）其他与本次发行有关的重要文件。

查阅时间：2006 年 月 日至 2006 年 月 日

查阅地点：

发行人

保利房地产（集团）股份有限公司

电 话：（020）87304566

联系人：刘平、黄海

地 址：广州执信南路3号通建大楼3-4层

保荐人（主承销商）

中信证券股份有限公司

电 话：（010）84864818

联系人：蒋昱辰、朱洁、黄立海、
刘仕保、刘珂滨、战肖华

地 址：北京朝阳区新源南路6号京城大厦五层