

保利房地产（集团）股份有限公司

2006 年度报告摘要

§ 1 重要提示

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

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

1.2 董事张振高先生因工作关系无法出席会议，全权委托董事宋广菊女士代为表决。

1.3 深圳大华天诚会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人李彬海，主管会计工作负责人宋广菊，会计机构负责人（会计主管人员）谭艳声明：保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	保利地产
股票代码	6 0 0 0 4 8
上市交易所	上海证券交易所
注册地址和办公地址	广州市东山区执信南路 3 号通建大楼第三、四层
邮政编码	5 1 0 0 8 0
公司国际互联网网址	www.polycn.com ; www.gzpolycn.com
电子信箱	stock@polycn.com

2.2 联系人和联系方式

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

§ 3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位:元 币种:人民币

主要会计数据	2006 年	2005 年	本年比上年 增减(%)	2004 年
主营业务收入	4,027,223,031.51	2,356,418,800.79	70.90	1,559,072,874.38
利润总额	1,047,402,428.38	655,695,001.16	59.74	304,408,038.64

净利润	658,770,681.96	406,846,419.98	61.92	189,091,695.93
扣除非经常性损益的净利润	661,988,250.39	407,642,414.72	62.39	188,937,156.03
经营活动产生的现金流量净额	-4,021,864,411.26	-836,851,826.86	-380.59	-1,167,005,590.44
	2006 年末	2005 年末	本年末比上年末增减 (%)	2004 年末
总资产	16,496,053,303.94	8,015,472,064.60	105.80	4,218,468,840.07
股东权益（不含少数股东权益）	3,626,793,618.00	950,302,101.47	281.65	570,438,426.12

3.2 主要财务指标

单位：元

主要财务指标	2006 年	2005 年	本年比上年增减 (%)	2004 年
每股收益	1.20	1.02	17.65	0.95
最新每股收益				
净资产收益率 (%)	18.16	42.81	减少 24.65 个百分点	33.15
扣除非经常性损益的净利润为基础计算的净资产收益率 (%)	18.25	42.90	减少 24.65 个百分点	33.12
每股经营活动产生的现金流量净额	-7.31	-2.09	-249.76	-5.84
	2006 年末	2005 年末	本年末比上年末增减 (%)	2004 年末
每股净资产	6.59	2.38	176.89	2.85
调整后的每股净资产	6.57	2.33	181.97	2.83

扣除非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益	-10,527.97
扣除公司日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	-1,449,397.81
其他非经常性损益项目	-2,107,557.16
所得税影响数	349,914.51
合计	-3,217,568.43

3.3 国内外会计准则差异

□ 适用 √ 不适用

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位:股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股	300,229,522	75.06	0	0	0	0	0	300,229,522	54.59
3、其他内资持股	99,770,478	24.94	0	0	0	0	0	99,770,478	18.14
其中：									
境内法人持股	60,770,478	15.19	0	0	0	0	0	60,770,478	11.05
境内自然人持股	39,000,000	9.75	0	0	0	0	0	39,000,000	7.09
4、外资持股									
其中：									
境外法人持股									
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	400,000,000	100.00	0	0	0	0	0	400,000,000	72.73
二、无限售条件流通股份									
1、人民币普通股	0	0.00	150,000,000	0	0	0	150,000,000	150,000,000	27.27
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
无限售条件流通股份合计	0	0.00	150,000,000	0	0	0	150,000,000	150,000,000	27.27
三、股份总数	400,000,000	100.00	150,000,000	0	0	0	150,000,000	550,000,000	100

4.2 股东数量和持股情况

单位:股

报告期末股东总数	12,443				
前十名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
保利南方集团有限公司	国有股东	54.59	300,229,522	300,229,522	0
广东华美国际投资集团有限公司	其他	11.05	60,770,478	60,770,478	0
张克强	其他	3.27	18,000,000	18,000,000	0
中国工商银行－南方绩优成长股票型证券投资基金	未知	1.75	9,641,788	0	0
中国工商银行－广发策略优选混合型证券投资基金	未知	1.56	8,570,471	0	0
中国工商银行－广发稳健增长证券投资基金	未知	1.36	7,482,283	0	0
中国银行－华宝兴业先进成长股票型证券投资基金	未知	0.98	5,400,000	0	0
中国工商银行－易方达价值精选股票型证券投资基金	未知	0.78	4,309,723	0	0
中国工商银行－广发聚丰股票型证券投资基金	未知	0.68	3,758,038	0	0
金鑫证券投资基金	未知	0.66	3,650,000	0	0

前十名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
中国工商银行－南方绩优成长股票型证券投资基金	9,641,788	人民币普通股
中国工商银行－广发策略优选混合型证券投资基金	8,570,471	人民币普通股
中国工商银行－广发稳健增长证券投资基金	7,482,283	人民币普通股
中国银行－华宝兴业先进成长股票型证券投资基金	5,400,000	人民币普通股
中国工商银行－易方达价值精选股票型证券投资基金	4,309,723	人民币普通股
中国工商银行－广发聚丰股票型证券投资基金	3,758,038	人民币普通股
金鑫证券投资基金	3,650,000	人民币普通股
中国工商银行－汇添富均衡增长股票型证券投资基金	3,138,569	人民币普通股
全国社保基金一零三组合	3,093,678	人民币普通股
裕阳证券投资基金	2,500,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	本公司第三大股东张克强持有广东华美 90%的股权；中国工商银行－广发策略优选混合型证券投资基金、中国工商银行－广发稳健增长证券投资基金、中国工商银行－广发聚丰股票型证券投资基金同为广发基金管理有限公司管理的基金；全国社保基金一零三组合、裕阳证券投资基金同为博时基金管理有限公司管理的基金；未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其它股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

(1) 法人控股股东情况

控股股东名称：保利南方集团有限公司

法人代表：王旭

注册资本：1.005 亿元

成立日期：1992 年 7 月 9 日

主要经营业务或管理活动：实业投资、投资管理和贸易。

(2) 法人实际控制人情况

实际控制人名称：中国保利集团公司

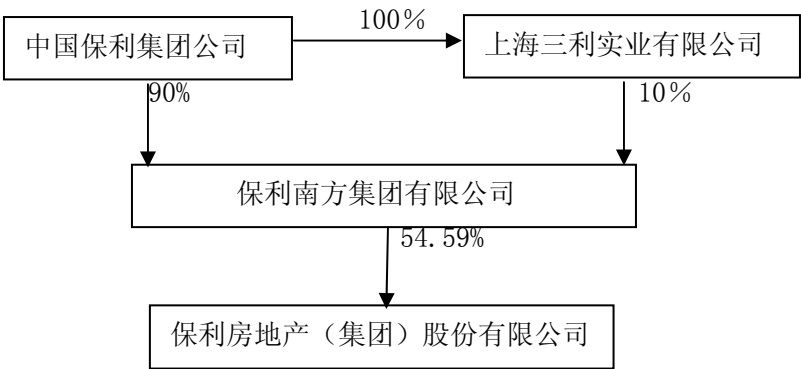
法人代表：贺平

注册资本：15 亿元

成立日期：1993 年 2 月 9 日

主要经营业务或管理活动：贸易、地产、文化艺术、酒店管理等业务

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位:股 币种:人民币

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)	是否在股东单位或其他关联单位领取
李彬海	董事长	男	57	2006年2月27日~2009年2月27日	2,360,000	2,360,000			否
王旭	董事	男	47	2006年2月27日~2009年2月27日	1,560,000	1,560,000			是
张振高	董事	男	44	2006年2月27日~2009年2月27日	0	0			是
韩清涛	董事	男	46	2006年2月27日~2009年2月27日	1,560,000	1,560,000			是
宋广菊	董事兼总经理	女	46	2006年2月27日~2009年2月27日	1,720,000	1,720,000			否
张克强	董事	男	46	2006年2月27日~2009年2月27日	18,000,000	18,000,000			是
戴逢	独立董事	男	64	2006年2月27日~2009年2月27日	0	0			否
魏明海	独立董事	男	42	2006年2月27日~2009年2月27日	0	0			否
秦荣生	独立董事	男	44	2006年2月27日~2009年2月27日	0	0			否
陈凯	监事会主席	男	52	2006年2月27日~2009年2月27日	1,160,000	1,160,000			否
陈宜	监事	女	36	2006年2月27日~2009年2月27日	0	0			是
黎家河	监事	男	46	2006年2月27日~2009年2月27日	0	0			否
张万顺	副总经理	男	41	2006年2月27日~2009年2月27日	1,120,000	1,120,000			否
刘平	副总经理兼董事会秘书	男	38	2006年2月27日~2009年2月27日	1,120,000	1,120,000			否
杨小虎	副总经理	男	44	2006年2月27日~2009年2月27日	1,160,000	1,160,000			否
陈冬桔	副总经理	女	42	2006年2月27日~2009年2月27日	0	0			否
王健	副总经理	男	34	2006年8月11日~2009年2月27日	0	0			否
官集保	技术总监	男	54	2006年2月27日~2009年2月27日	1,120,000	1,120,000			否
谭艳	财务总监	女	36	2006年2月27日~2009年2月27日	1,120,000	1,120,000			否
合计	/	/	/	/	32,000,000	32,000,000	/		/

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

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

一、报告期经营情况回顾

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

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

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

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

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

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

二、市场环境分析

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

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

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

2007 年国家将继续运用“财政政策、货币政策、产业政策、土地政策和社会发展政策的协调配合”，对房地产市场进行调控。公司将密切关注国家调控政策与市场反应，不断提高企业开发能力、开发效率和品牌影响力，把握市场变化，引领市场需求，通过准确的市场定位和科学的项目管理保持企业核

心竞争力，最大限度减少宏观调控对公司的影响。同时公司也将积极关注由于宏观调控而带来的行业集中度提高的可能性，关注通过收购兼并或合作开发等方式扩大公司经营规模的机会。

三、公司优劣势及风险分析

（一）公司的主要优势

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

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

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

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

（二）公司的主要劣势

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

（三）面临的主要风险

1、宏观调控的风险。如市场环境分析所述。

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

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

四、财务状况分析

（一）主要财务状况、经营成果指标比较情况

单位：万元 币种：人民币

项目	2006. 12. 31	2005. 12. 31	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
	金额	金额			
资产总额	1,649,605.33	801,547.21	848,058.12	105.8	业务规模扩大、发行新股
货币资金	92,046.99	71,435.22	20,611.77	28.85	公司规模扩大，本年销售楼盘回款增加所致
其他应收款	93,935.08	41,316.07	52,619.01	127.36	主要系按投资约定提供资金所致
存货	1,130,708.04	614,251.55	516,456.49	84.08	加大项目投入和项目拓展，经营规模扩大
预付账款	290,851.55	48,766.32	242,085.23	496.42	加大项目拓展，主要是预付土地款增加

预收账款	492,238.04	200,161.31	292,076.74	145.92	预售楼盘增加
其他应付款	246,868.37	218,004.70	28,863.67	13.24	主要是少数股东对等投入
长期借款	362,190.00	121,096.00	241,094.00	199.09	新增贷款以长期借款为主
股东权益	362,679.36	95,030.21	267,649.15	281.65	发行新股、净利润增长
主营业务收入	402,722.30	235,641.88	167,080.42	70.9	房地产开发销售业务规模增长
主营业务利润	112,521.09	84,769.59	27,751.50	32.74	销售收入增加
营业费用	16,830.24	10,506.14	6,324.10	60.19	在售楼盘增加
管理费用	11,553.66	8,887.69	2,665.97	30	业务规模扩大以及本期新增项目公司,但收入费用比下降
投资收益	19,930.55	-39.06	19,969.61	51125.47	项目投资收益增加
所得税	32,577.05	23,848.97	8,728.08	36.6	利润总额增长
净利润	65,877.07	40,684.64	25,192.43	61.92	利润总额增长

(二)现金流量比较情况

单位: 万元 币种:人民币

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

(三)主要供应商、客户情况

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

(四)主要控股公司的经营情况及业绩

公司名称 (均包含下属项目公司)	主要产品或服务	业务性质	注册资本	资产规模	净利润
保利(北京)房地产开发有限公司	北京政泉花园	房地产开发销售	50,000,000.00	4,885,358,686.41	109,398,177.39
保利(武汉)房地产开发有限公司	保利花园	房地产开发销售	50,000,000.00	851,696,368.99	72,721,607.81
保利(重庆)投资实业有限公司	保利花园、香槟花园	房地产开发销售	50,000,000.00	1,285,710,849.47	87,773,802.78
北京金成华房地产开发有限公司	垄上别墅	房地产开发销售	30,000,000.00	1,429,754,143.99	87,494,599.15

（五）总体财务状况分析

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

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

五、公司 2006 年度房地产项目汇总表（见全文）

六、2007 年经营计划

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

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

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

√ 适用 □ 不适用

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

1、同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额

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

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售金融资产

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

3、所得税

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

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

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

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

1、坏账准备计提比例变更的影响

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

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

2、股权投资和企业合并的影响

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

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

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

3、投资性房地产计量模式的影响

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

4、所得税对净利润的影响

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

5、财务报表列示的变化

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

除上述影响外, 新会计准则其他方面的变化对公司财务状况和经营成果的影响不大。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

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

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

6.3 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

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

6.4 募集资金使用情况

√适用□不适用

单位:万元 币种:人民币

募集资金总额			本年度已使用募集资金总额			
			已累计使用募集资金总额			
承诺项目	拟投入金额	是否 变更 项目	实际投入金额	产生收益情况	是否符合 计划进度	是否符 合预计 收益
广州保利花园二期	70,000.00	否	34,005.47	32673.26	是	是
广州保利香槟花园	53,500.00	否	34,518.33	21026.65	是	是
重庆保利花园一期	48,000.00	否	8,000.00	项目尚未完工， 未产生收益	是	
补充公司流动资金	30,356.00	否	69,356.00	———	是	

合计	201,856.00	/	145,879.80	53699.91	/	/
未达到计划进度和预计收益的说明（分具体项目）	重庆保利花园一期项目处于在建状态，尚未产生收益					
变更原因及变更程序说明（分具体项目）						

变更项目情况
☐适用 ☒不适用

6.5 非募集资金项目情况
☐适用 ☒不适用

6.6 董事会对会计师事务所“非标意见”的说明
☐适用 ☒不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案
经深圳大华天诚会计师事务所审计，公司 2006 年度（母公司数，下同）实现利润总额 767,993,766.64 元，净利润 666,161,995.90 元。根据《公司章程》按本年净利润的 10%提取法定盈余公积金，加公司年初未分配利润，公司 2006 年底可供分配利润总计为 1,025,875,766.84 元。
2006 年度拟向全体股东进行利润分配和以资本公积金转增股本：以截止至 2006 年 12 月 31 日公司 55000 万股总股本为基数，每 10 股派发现金红利 0.3 元（含税）的利润分配方案，共计分配利润 1650 万元，本次利润分配方案实施后公司仍有未分配利润 1,009,375,766.84 元，全部结转以后年度分配；以资本公积金每 10 股转增 10 股，转增后公司资本公积金余额为 1,346,942,185.76 元，公司总股本增加至 110,000 万股。该预案尚需经公司股东大会审议通过。

公司本报告期盈利但未提出现金利润分配预案
☐适用 ☒不适用

§7 重要事项

7.1 收购资产
☐适用 ☒不适用

7.2 出售资产
☐适用 ☒不适用

7.3 重大担保
☒适用 ☐不适用

单位:元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计	0
报告期末担保余额合计	0
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对控股子公司担保发生额合计	2,637,800,000
报告期末对控股子公司担保余额合计	2,322,760,000
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额	2,322,760,000
担保总额占公司净资产的比例(%)	64.04
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额	0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额	2,257,760,000
担保总额超过净资产 50%部分的金额	509,363,191
上述三项担保金额合计	2,767,123,191

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

□适用 √不适用

7.4.2 关联债权债务往来

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
中国保利集团有限公司			740,489,077.49	740,489,077.49
保利南方集团有限公司			135,588,689.33	109,439,009.25
上海三利实业有限公司			41,466,523.00	40,803,905.00
保利科技有限公司			428,108,410.82	428,108,410.82
合计			1,345,652,700.64	1,318,840,402.56

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

7.4.3 2006 年资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

报告期内新增资金占用情况

□适用 √不适用

截止 2006 年末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案

□适用 √不适用

7.5 委托理财

☐适用 ☒不适用

7.6 承诺事项履行情况

2003 年 5 月，保利集团、保利南方集团、上海三利分别与本公司签署了《关于避免同业竞争的协议》，承诺避免与本公司发生同业竞争。该承诺在报告期内得到了有效履行。

7.6.1 原非流通股股东在股权分置改革过程中做出的承诺事项及其履行情况

☐适用 ☒不适用

报告期末持股 5%以上的原非流通股股东持有的无限售条件流通股数量增减变动情况

☐适用 ☒不适用

7.6.2 未股改公司的股改工作时间安排说明

☐适用 ☒不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

☐适用 ☒不适用

§8 监事会报告

监事会认为公司依法运作、公司财务情况、公司募集资金使用、公司收购、出售资产交易和关联交易不存在问题。

§9 财务报告

9.1 审计意见

财务报告	☐ 未经审计 ☒ 审计
审计意见	☒ 标准无保留意见 ☐ 非标意见
审计意见全文	
审 计 报 告	
深华（2007）股审字 008 号	
保利房地产（集团）股份有限公司全体股东：	
我们审计了后附的保利房地产（集团）股份有限公司及其子公司（以下简称“ 贵公司”）财务报表，包括截止 2006 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表，2006 年度的公司及合并利润表和公司及合并现金流量表以及财务报表附注。	

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制财务报表是 贵公司公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为， 贵公司财务报表已经按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，在所有重大方面公允反映了 贵公司 2006 年 12 月 31 日的财务状况以及 2006 年度的经营成果和现金流量。

深圳大华天诚会计师事务所

中国注册会计师 胡春元

中国 深圳

中国注册会计师 范荣

2007 年 2 月 9 日

9.2 披露比较式合并及母公司的资产负债表、利润表及利润分配表和现金流量表

资产负债表

2006 年 12 月 31 日

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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

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

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：谭艳

利润及利润分配表
2006 年 1-12 月

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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

转作股本的普通股股利		100,000,000.00		100,000,000.00
八、未分配利润(未弥补亏损以“-”号填列)	1,013,040,625.90	420,886,143.53	1,025,875,766.84	426,329,970.53
补充资料:				
1. 出售、处置部门或被投资单位所得收益				
2. 自然灾害发生的损失				
3. 会计政策变更增加(或减少)利润总额				
4. 会计估计变更增加(或减少)利润总额		-7,394,953.75		-7,394,953.75
5. 债务重组损失				
6. 其他				

公司法定代表人:李彬海

主管会计工作负责人:宋广菊

会计机构负责人:谭艳

现金流量表
2006 年 1-12 月

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	合并数	母公司数
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	6,904,599,350.77	1,061,131,379.38
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	662,519,699.01	4,825,833,877.51
经营活动现金流入小计	7,567,119,049.78	5,886,965,256.89
购买商品、接受劳务支付的现金	9,298,397,056.42	2,519,025,749.64
支付给职工以及为职工支付的现金	99,989,540.71	27,967,323.46
支付的各项税费	786,519,496.23	310,688,823.18
支付的其他与经营活动有关的现金	1,404,077,367.68	4,159,895,595.48
经营活动现金流出小计	11,588,983,461.04	7,017,577,491.76
经营活动产生的现金流量净额	-4,021,864,411.26	-1,130,612,234.87
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		
其中：出售子公司收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	21,550.00	21,550.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金	550.00	550.00
收到的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	22,100.00	22,100.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	17,935,444.27	2,892,079.00
投资所支付的现金	197,778,000.00	324,900,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	215,713,444.27	327,792,079.00
投资活动产生的现金流量净额	-215,691,344.27	-327,769,979.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金	2,177,500,000.00	2,092,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金	85,000,000.00	
借款所收到的现金	4,787,300,000.00	678,500,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	6,964,800,000.00	2,771,000,000.00
偿还债务所支付的现金	2,207,300,000.00	1,044,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	239,415,954.95	129,123,460.94
其中：支付少数股东的股利		
支付的其他与筹资活动有关的现金	74,410,544.68	74,410,544.68
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金		
筹资活动现金流出小计	2,521,126,499.63	1,248,134,005.62

筹资活动产生的现金流量净额	4,443,673,500.37	1,522,865,994.38
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	206,117,744.84	64,483,780.51
补充材料		
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	658,770,681.96	666,161,995.90
加：少数股东损益(亏损以“-”号填列)	62,861,248.30	
减：未确认的投资损失		
加：计提的资产减值准备	11,142,382.93	-8,482,512.08
固定资产折旧	5,282,046.79	862,718.81
无形资产摊销	196,456.21	
长期待摊费用摊销	6,490,533.39	5,935,288.67
待摊费用减少(减：增加)	516,579.65	
预提费用增加(减：减少)	-79,155,918.21	-84,172,172.06
处理固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)		
固定资产报废损失	1,712.97	
财务费用	3,496,320.85	
投资损失(减：收益)	-199,305,496.49	-422,712,077.66
递延税款贷项(减：借项)	-423,796.55	-423,796.55
存货的减少(减：增加)	-5,164,564,940.44	-1,646,212,378.68
经营性应收项目的减少(减：增加)	-560,331,701.39	-316,476,757.44
经营性应付项目的增加(减：减少)	1,231,051,921.61	672,799,899.07
其他(预计负债的增加)	2,107,557.16	2,107,557.15
经营活动产生的现金流量净额	-4,021,864,411.26	-1,130,612,234.87
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	920,469,923.72	181,341,137.40
减：现金的期初余额	714,352,178.88	116,857,356.89
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	206,117,744.84	64,483,780.51

公司法定代表人：李彬海

主管会计工作负责人：宋广菊

会计机构负责人：谭艳

9.3 如果与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化，提供具体说明。
与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法未发生变化

9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响。
本报告期无重大会计差错更正

9.5 如果与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化，提供具体说明

本期新增的纳入合并范围的子公司包括保利国贸、广州会展、包头保利、包头物业。

*1、保利国贸系本公司与广东中益投资有限公司、广州市康隆投资有限责任公司于 2006 年 4 月共同投资设立的有限责任公司，本公司持股 51%。

*2、广州会展是本公司于 2006 年 11 月投资设立的全资子公司。

*3、保利包头系本公司与包头锐利房地产开发有限公司及自然人于 2006 年 4 月共同投资设立的有限责任公司，本公司持股 55%。

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

9.6 新旧会计准则股东权益差异调节表

重要提示

本公司于 2007 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则》（以下简称“新会计准则”），目前本公司正在评价执行新会计准则对本公司财务状况、经营成果和现金流量所产生的影响，在对其进行慎重考虑或参照财政部对新会计准则的进一步讲解后，本公司在编制 2007 年度财务报告时可能对编制“新旧会计准则股东权益差异调节表”（以下简称“差异调节表”）时所采用相关会计政策或重要认定进行调整，从而可能导致差异调节表中列报的 2007 年 1 月 1 日股东权益（新会计准则）与 2007 年度财务报告中列报的相应数据之间存在差异。

会计师事务所对新旧会计准则股东权益差异调节表的审阅意见 审阅报告

深华（2007）专审字 032 号

保利房地产(集团)股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的保利房地产(集团)股份有限公司（以下简称“贵公司”）新旧会计准则股东权益差异调节表。根据中国证监会《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知》（证监发[2006]136 号），编制该调节表是 贵公司管理层的责任，我们的责任是在实施审阅工作的基础上对差异调节表出具审阅报告。

我们按照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号—财务报表审阅》的规定执行审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对差异调节表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员和对财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信该差异调节表没有按照《企业会计准则 2006》和中国证监会下发的《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知》的规定编制，未能在所有重大方面公允反映被审阅单位的股东权益差异状况。

本专项意见是本所根据中国证监会的要求出具的，不得用作其作用途。由于使用不当所造成的后果，与执行本业务的注册会计师和会计师事务所无关。

深圳大华天诚会计师事务所	中国注册会计师	胡春元
中国 深圳	中国注册会计师	范荣

2007 年 2 月 9 日

股东权益调节表

单位:元 币种:人民币

项目	注释	项目名称	金额
		2006 年 12 月 31 日股东权益（现行会计准则）	3,626,793,618.00
1		长期股权投资差额	
		其中：同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	-10,633,190.60
		其他采用权益法核算的长期股权投资贷方差额	
2		拟以公允价值模式计量的投资性房地产	
3		因预计资产弃置费用应补提的以前年度折旧等	
4		符合预计负债确认条件的辞退补偿	
5		股份支付	
6		符合预计负债确认条件的重组义务	
7		企业合并	
		其中：同一控制下企业合并商誉的账面价值	
		根据新准则计提的商誉减值准备	
8		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售金融资产	315,092.90
9		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	
10		金融工具分拆增加的收益	
11		衍生金融工具	
12		所得税	14,824,623.51
13		其他	
		2007 年 1 月 1 日股东权益（新会计准则）	3,631,300,143.81

公司法定代表人:李彬海	主管会计工作负责人:宋广菊	会计机构负责人:谭艳
-------------	---------------	------------