



关于保利金泉广场项目有关情况的公告

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

近日部分媒体对公司全资子公司保利（北京）房地产开发有限公司（北京保利）的控股子公司北京政泉置业有限公司（北京政泉）及其所开发的保利金泉广场的情况进行了报道，认为北京政泉存在股权纠纷及金泉广场已经停工停售。公司就媒体相关报道进行了核实，认为相关报道存在不实之处。本着对广大投资者负责的态度，公司现将北京政泉和金泉广场相关事项公告如下：

一、保利金泉广场项目情况

1、项目基本情况

北京政泉花园项目位于北京市朝阳区大屯里居住区东南部地区，规划建筑面积 85 万平方米，用地性质为住宅公建配套用地。预计项目总投资 50 亿元。北京政泉花园项目由北京政泉负责开发，注册资本 5000 万元人民币。北京政泉的原股东为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（以下简称“原股东”），2005 年 10 月，原股东与北京保利签订了《合作协议书》及《合作补充协议书》（以下简称“协议书”），合作开发北京政泉花园项目。

2、合作主要条款

(1) 合作原则：北京保利按注册资本原价 4000 万元收购北京政泉公司 80% 的股权，同时投资 8 亿元人民币（含 4000 万股权收购款）合作开发北京政泉项目，其中 3 亿元按原股东要求提供给北京摩根投资有限公司使用是项目合作的前提条件。北京政泉项目由北京保利全面负责开发、建设和销售。

(2) 投资收益确认原则：双方约定，该项目的利润不按股权比例进行分配，北京保利 8 亿元投资的回报按年投资回报率 27% 确认收益，以每笔资金实际入帐时间为准，每笔投资期限不超过 2 年。

(3) 回购原则：双方约定在北京保利最后一笔投资到帐之日（即 2006 年 7 月 4 日）起 2 年内，在北京保利收回全部投资及投资回报款项的前提下，原股东有权回购北京保利持有的北京政泉 80% 股权。如原股东提前回购，为了保障北京保利作为投资人的利益，资金使用年限不足一年的按一年计算，超过一年但未达到一年半的按一年半计算，超过一年半但未达到两年的按两年计算。

(4) 保证方式：原股东以持有的北京政泉另外 20% 股权为隐瞒的债务及未如期足额支付北京保利投资和投资回报提供担保。如原股东在约定时间内没有回购北京政泉股权，则北京保利将实际拥有北京政泉 100% 股权并享有该项目的全部收益，在政泉项目上北京保利因此获得的收益将远远高于按协议约定获得的收益。

3、合作执行情况

(1) 北京政泉 80% 股权于 2005 年 10 月过户到北京保利名下，同时北京保利向北京政泉派出了董事会、经营层的主要成员，包括北京政泉董事长、总经理、财务总监和设计、工程、销售等主要业务人员，北京保利全权负责北京政泉项目的规划设计、工程施工和销售等日常经营工作。

(2) 北京保利于 2005 年 11 月开始向北京政泉分期投入资金，并开始组织项目的实际运作。项目于 2006 年初正式开工，2006 年 4 月份开始预售，截至 2007 年 5 月底项目已销售签约额 16.75 亿元，回笼资金 15.23 亿元，项目销售情况良好。

(3) 为贯彻保利地产品牌，公司将北京政泉花园更名为保利金泉广场。

二、合作进展状况

1、合作方式的调整

2006 年 8 月，为维护“保利地产”品牌及保护住户利益，经公司 2006 年第 2 次临时董事会决议同意，公司与原股东经友好协商签订了《金泉广场住宅项目转让协议》（以下简称“项目转让协议”），双方拟调整合作方式，北京政泉将金泉广场项目住宅项目的所有权益过户到北京保利名下。在双方完成项目转让、将金泉广场住宅项目全部权属文件和所有权益转到北京保利名下并在双方结清相关款项之后，原股东提前完成北京政泉 80% 股权的回购。

该项目转让事宜仅为对双方原合作方式的调整，其目的仅为有利于项目后期的管理及客户服务工作和维护“保利地产”品牌，在当时的市场情况下对双方的利益并未产生重大影响。房地产项目的转让必须经政府部门审批同意后方可办理变更登记，目前双方正在与相关部门进行协商。

2、目前纠纷

由于北京市房地产市场价格自 2006 年下半年以来快速上涨，金泉广场的销售均价已经达到 10000 元/平方米以上。出于利益原因，原股东以转让登记尚不能办理为由拒不执行《项目转让协议》，并于 2007 年 5 月 10 日向北京市第二中级人民法院起诉北京保利，要求直接回购北京保利持有的北京政泉 80% 股权，诉讼标的金额 4000 万元。

三、该事项对公司的影响

公司认为，《项目转让协议》及其补充协议对合作各方的合作方式进行了调整，系合作各方的真实意思表示，未违反国家法律、行政法规的强制性规定，应属合法有效合同。原股东的直接回购股权要求不符合各方约定条件，因此，公司判断该请求不应得到法院支持。公司认为该诉讼不会对本期利润或期后利润产生不利影响。公司目前仍然对北京政泉和金泉广场项目拥有控制权。

四、目前最新进展

目前原股东正在积极联系北京保利，就股权回购问题进行协商。同时金泉广场项目的工程建设正常进行，其中 3、11 号楼将于近期封顶后择机推出市场。

五、特别提醒

《上海证券报》、《中国证券报》和《证券时报》为公司选定的信息披露报刊，本公司发布的信息以在上述指定报刊刊登的公告为准，请广大投资者理性投资，注意风险。

特此公告。

保利房地产（集团）股份有限公司

二〇〇七年七月七日