（上接封十版）

公司上市后财务结构得到有效改善，在借款绝对规模不断扩大的情况下，公司资产负债率呈现大幅下降趋势，在贷款结构上，长短期负债合理搭配，分散集中还贷压力。

二、偿债能力分析

本公司近三年流动比率、速动比率等指标见下表：

比率	2006年	2005年	2004年
流动比率	1.84	1.41	1.77
速动比率	0.56	0.32	0.50
资产负债率(母公司)	46.60%	73.61%	80.24%
利息保障倍数	5.06	5.63	5.37

本公司2006年与2004、2005年相比，流动比率、速动比率均有所上升，资产负债率有较大程度的下降，偿债能力得到进一步增强。

三、现金流量分析

公司正处于快速扩张的发展阶段，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，致使公司近三年经营活动产生的现金流量净额为负。目前公司已完成了包括广州、北京、上海、武汉、重庆、沈阳、长沙等在内的十个城市的战略布局，现有部分项目尚处于前期规划设计和建设投入期，在这些项目进入销售回笼阶段后，公司销售回笼资金将进一步大幅增加，公司经营活动现金流会得到明显的改善。

四、资产周转能力分析

公司资产周转指标见下表：

比率	2006年	2005年	2004年
应收账款周转率	21.95	14.84	16.86
存货周转率	0.30	0.30	0.47
流动资产周转率	0.33	0.39	0.52
总资产周转率	0.33	0.39	0.51

公司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，2006年应收账款周转率得到较大程度地提高。公司近三年存货周转率等资产周转指标存在一定程度的降低，主要因为公司正处于快速扩张阶段，特别在2006年公司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、交付使用等经营阶段才能结算收入。

五、主营业务收入分析

公司主营业务收入按照类别划分如下表：

单位：万元

主营业务项目分类	2006年	权数	2005年	权数	2004年	权数	平均增长率
房地产销售	368,244.41	91.44%	231,549.44	98.26%	153,556.90	98.49%	54.86%
物业管理	3,865.67	0.96%	2,424.07	1.03%	1,460.99	0.94%	62.66%
饮食服务业	1,545.61	0.38%	790.30	0.34%	879.43	0.56%	40.97%
工程设计收入	----	0.00%	----	0.00%	9.97	0.01%	
工程安装收入	22,643.26	5.62%	492.96	0.21%	----	0.00%	
其他收入	6,423.35	1.60%	385.11	0.16%	----	0.00%	
合计	402,722.30	100%	235,641.88	100%	155,907.29	100%	60.72%

注：内部抵销金额已直接抵减相应行业的主营业务收入。

本公司近三年主营业务收入年平均增长率达到60.72%，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96%。

本公司目前已在全国范围内广州、北京、上海、武汉、重庆、沈阳、长沙、岳阳、佛山、包头十个城市进行实质性房地产开发建设，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，2006年广州地区销售收入占公司整体权重已下降至42.24%，北京、重庆、武汉等广州以外地区对收入的贡献比例不断上升，各地区间业务分布逐渐趋于平衡，区域性经营风险得到有效分散。

六、盈利分析

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。公司近三年毛利率保持了较高水平。由于主营业务突出，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，公司在业务扩张过程中保持了较高的销售净利率，同时合理运用财务杠杆，适度增加负债规模从而使得公司净资产收益率较高，为股东创造更多财富。

公司目前盈利能力较强，本次增发以后，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。受国家对房地产行业金融、税收政策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：

房地产行业是当前国家宏观调控的重点，房地产行业的发展将对本公司的发展产生直接影响。国家通过房地产行业土地政策、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。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823万平方米(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，土地成本可能将不断增加，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。将于2008年1月1日开始实施的新的《企业所得法》，降低了公司的所得税税率，将提高公司的盈利水平。

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。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。

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。

第五节　本次募集资金运用

一、本次募集资金的原因

本公司于2002年制订了公司《十年发展规划纲要》，预测了行业的良好发展前景，迅速启动了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。

近年来，国家出台了一系列宏观调控政策，旨在引导房地产市场向着健康的方向发展。2005年5月国务院常务会议提出的加强房地产市场引导和调控要采取的八项措施，俗称“国八条”，其中提到要改善商品房结构，增加普通商品房的土地供应。2006年5月，中央九部委联合发布《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》，俗称“国六条”，规定各地区把调整住房供应结构纳入经济社会发展工作的目标之中。由此可见，国家宏观调控的主导是调整住房供应结构朝着普通住宅的方向发展，以满足广大中低收入家庭的购房需求。

本公司需要遵循国家产业政策指导，坚持以普通商品住宅开发为主的发展战略，进一步提高公司规模，加快公司发展速度。

二、本次募集资金的使用计划

经本公司2006年度股东大会批准，本公司拟向社会公开发行不超过35,000万股人民币普通股，最终发行数量授权董事会与保荐机构(主承销商)根据相关规定及实际情况协商确定。

预计募集资金净额【　】亿元左右，主要用于投资9个房地产项目及通过公开招投标等方式进行项目拓展，项目拓展以普通住宅为主，项目税前投资回报率原则上不低于15%。本次募集资金所投资9个房地产项目计划总投资134亿元，按轻重缓急顺序分别为：

1、广州金沙洲住宅项目(广州保利西子湾)；
2、广州科学城P2P3项目；
3、广州琶洲PZB1501项目；
4、佛山南海87\90项目(佛山保利花园)；
5、北京小营居住项目(北京保利香槟花园)；
6、上海嘉定菊园项目；
7、武汉野芷湖项目；
8、沈阳保利丁香湖项目；
9、重庆保利香槟花园二期。

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、本次募集资金投资项目介绍和发展前景分析

本次募集资金计划用于以下九个房地产项目，项目简要情况见下表：

房地产项目名称	广州保利西子湾	广州科学城P2P3项目	广州PZB1501项目	佛山南海87/90项目	北京小营居住项目	上海嘉定菊园项目	武汉野芷湖项目	沈阳丁香湖项目	重庆保利香槟花园二期
总建筑面积(平方米)	184,765	289,148	528,699	591,250	50,625	341,942	738,251	420,000	301,489
总销售收入(万元)	106,426	208,979	170,000	238,863	54,328	204,414	296,493	144,060	87,860
营业税(万元)	6,386	13,584	–	15,526	3,531	13,420	20,310	9,364	5,711
总投资(万元)	80,657	161,482	305,091	187,850	42,449	153,053	231,574	107,524	67,352
税前利润(万元)	19,384	33,913	–	35,486	8,348	37,941	44,609	27,172	14,796
所得税(万元)	6,397	11,191	–	11,710	2,755	12,521	14,721	8,967	4,883
净利润(万元)	12,987	22,722	–	23,776	5,593	25,421	29,888	18,205	9,914
项目投资净利润率(%)	16.1	14.1	–	12.7	13.2	16.61	12.91	16.93	14.72
项目销售净利率(%)	12.2	10.9	–	9.95	10.3	12.44	10.08	12.6	11.28
财务内部收益率(%)	14.19	14.21	16.36	14.45	14.6	14.62	14.32	14.52	16.57
项目静态回收期(年)	3.30	2.87	5.21	3.96	2.72	4.36	3.81	4.30	4.38
项目动态回收期(年)	3.77	3.32	6.36	4.23	2.91	4.77	4.63	4.75	4.72

本次拟投资的九个房地产项目中包括广州市3个项目，佛山市、北京市、上海市、武汉市、沈阳市和重庆市各一个，项目覆盖了全国几个主要的经济圈，符合公司全国性的发展战略要求。其中作为公司总部所在地的广州及其邻近的佛山南海共计有项目4个，计划安排募集资金25.5亿元，占九个房地产项目计划使用募集资金的51%；公司在该区域市场长期从事专业的房地产开发业务，已经形成了极强的市场把握能力和品牌影响力，可有效确保上述4个项目的成功开发。另外5个房地产项目分别位于北京、上海等公司已经进入的主要经济中心城市，公司在当地均已取得了优异的开发业绩，对于当地的房地产市场的把握能力较强，品牌影响力也正逐步提升，公司完全具备高效完成上述5个项目成功开发的能力。

公司一贯坚持以普通商品住宅开发为主的发展战略，九个房地产募投项目的规划总建筑面积为344.6万平方米，其中地上可售面积281.5万平方米，其余63.1万平方米为各项公建配套设施及地下室面积。投资项目中产品类别包括住宅、商业、办公等，其中住宅类产品总面积228.3万，占总地上可售面积的81.12%，配套商业面积为17.7万平方米，占总地上可售面积的6.29%，均为住宅小区的配套商业。住宅的种类分为普通住宅、情景洋房和低层住宅三类，其中普通住宅206.6万平方米，占所有住宅产品总面积的90.49%。公司也积极配合广州市城市发展的需要，投资建设部分商业地产项目，募投项目中的广州琶洲PZB1501项目位于广州市琶洲会展经济区，与中国进出口交易会主场馆——广州国际会展中心仅一路之隔，是广州市会展经济的重要配套项目。该项目规划了20.7万平方米的展馆，在有效满足广州市会展经济需要的同时，也将为公司带来良好的盈利前景。

综上所述，本次募集资金所投入的项目既符合公司的发展战略，也符合国家的产业指导政策，坚持了以普通住宅为主的开发理念，针对占社会绝大部分的中低收入家庭的定位。同时项目所处区域均是经济发达、房地产市场健康发展的地区，同时公司在当地具备丰富的开发经验和较强的项目运作能力，项目的盈利前景可观，开发风险较小。

第六节　备查文件及查询方式

自本招股意向书摘要刊登之日起，投资者可至发行人、主承销商住所查阅招股意向书全文及备查文件，亦可访问上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)或公司网站(http://www.polycn.com)查阅该等文件。

保利房地产（集团）股份有限公司增发A股网上发行公告

释义

除非另有说明，下列简称在本公告中具有如下含义：

保利地产、发行人、公司	指保利房地产(集团)股份有限公司
本次发行、本次增发	指根据发行人2007年2月9日召开的二届五次董事会形成决议，经2007年3月8日召开的2006年度股东大会表决通过，经中国证监会核准向社会增发不超过3.5亿股人民币普通股A股之行为
中国证监会	指中国证券监督管理委员会
上证所	指上海证券交易所
保荐机构(主承销商)	指中信证券股份有限公司
承销团	指为本次增发之目的，以中信证券为主承销商，由具有承销资格的各承销商为本次增发而组建的承销团
登记公司	指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
原股东	指于本次发行股权登记日2007年7月31日(T-1日)下午收市时在登记公司登记在册的保利地产之股东
无限售条件股股东	指原股东中的无限售条件流通股股东
有限售条件股股东	指原股东中的有限售条件流通股股东，具体指公司国有法人和一般法人持有的股份和公司高管持有的股份
机构投资者	指依据《中华人民共和国证券投资基金法》批准设立的证券投资基金和法律法规允许申购新股的境内法人，以及符合法律法规规定的其他投资者。机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定
有效申购	指符合本次网上、网下发行公告中的有关申购规定的申购，包括按照本次发行价格进行申购、及时缴付申购定金、申购数量符合限制等
优先认购权	指发行人公司原股东最大可按其股权登记日2007年7月31日(T-1日)收市后登记在册的持股数量以10:1的比例优先认购本次增发的股份的权利
股权登记日	指2007年7月31日(T-1日)
申购日/T日	指2007年8月1日(T日，该日为网上、网下申购日)
元	指人民币元

一、本次发行基本情况

1、发行股票种类

发行人本次增发的股票为境内上市的人民币普通股(A股)，每股面值人民币1.00元。

2、发行数量

本次增发最终发行数量将由发行人和保荐机构(主承销商)根据网上和网下的申购情况以及发行人的筹资需求协商确定，并将在申购结束后通过《保利房地产(集团)股份有限公司增发A股网下发行结果及网上中签率公告》披露。

3、发行地点

全国所有与上证所交易系统联网的各证券交易网点。

4、网上发行对象

股权登记日2007年7月31日(T-1日)收市时，所有在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立上证所证券账户的境内自然人、证券投资基金和法人(国家法律法规禁止者除外)。

除行使优先认购权部分的申购以外，机构投资者可自愿选择网上或网下的申购中的一种方式(如果投资者同时参加网上和网下申购，则网下申购部分将被视为无效申购)参与本次发行。参加网下申购的机构投资者若同时为原股东中的无限售条件股股东，其行使优先认购权部分的申购必须以网上申购的方式进行。

5、发行方式

本次发行采取网上、网下定价发行的方式进行。经上海证券交易所同意，网上发行由保荐机构(主承销商)中信证券股份有限公司通过上海证券交易所交易系统进行。网下发行由保荐机构(主承销商)中信证券股份有限公司负责组织实施。

6、发行价格

本次发行价格为55.48元/股，不低于招股意向书刊登日2007年7月27日(T-3日)前二十个交易日保利地产股票收盘价均价和前一交易日均价的孰低值。

7、网上、网下发行数量比例

本次发行网上、网下预设的发行数量比例为50%：50%。如获得超额认购，则除去公司原股东优先认购权部分的有效申购获得足额配售外，发行人和保荐机构(主承销商)将根据本次增发投资者的认购情况，对网上、网下预设发行数量进行双向回拨，以实现网下A类申购的配售比例不低于网下B类申购的配售比例、网下B类申购的配售比例与网上中签率趋于一致。

8、优先认购权

本次发行将向公司原股东优先配售。公司原股东最大可按其股权登记日2007年7月31日(T-1日)收市后登记在册的持股数量以10:1的比例行使优先认购权，即最多可优先认购110,000,000股。公司原股东中的无限售条件股股东须通过网上专用申购代码(“700048”，认购名称为“保利配售”)行使优先认购权，最多可优先认购约39,977,048股。有限售条件股股东须通过网下申购行使优先认购权。公司原股东放弃以及未获配售的优先认购权部分纳入剩余部分按照本公告规定进行发售。

9、承销方式

本次增发的不超过3.5亿股社会公众股采取余额包销方式，由保荐机构(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。

10、本次发行日程安排

日期	发行安排	停牌安排
T-3(7月27日)	刊登招股意向书摘要、网上和网下发行公告	上午9:30-10:30停牌，其后正常交易
T-2(7月30日)	刊登网上路演公告	正常交易
T-1(7月31日)	网上路演，股权登记日	
T(8月1日)	网上、网下申购日，网下申购定金缴款日(申购定金到账截止时间为当日下午17:00时)	全天停牌
T+1(8月2日)	网下申购定金验资	
T+2(8月3日)	网上申购资金验资，确定网上、网下发行股数，计算配售比例和中签率	
T+3(8月6日)	刊登发行结果公告，退还未获配售的网下申购定金，网下申购投资者根据配售结果补缴余款(到账截止时间为T+3日下午17:00时)，网下人员摇号抽签	
T+4(8月7日)	刊登网上中签结果公告，网上申购款解冻，网下申购款验资	正常交易

上述日期为工作日。如遇重大突发事件影响发行，保荐机构(主承销商)将及时公告，修改发行日程。

10、除权安排

本次发行不做除权处理，增发股份上市流通首日不设涨跌幅限制。

11、上市时间

本次增发结束后，发行人将尽快办理增发股份上市的有关手续。具体上市时间将另行公告。

二、本次发行配售方法

在本次发行申购结束后，发行人和保荐机构(主承销商)将合并统计网上和网下的有效申购情况，然后根据整体申购情况以及发行人的筹资需求，协商确定本次发行的数量。符合本次发行办法规定的有效申购(包括网下及网上申购)将按照如下原则获得配售：

1、有效申购总量小于或等于总发行量，所有申购均按其有效申购量获得足额发售。投资者认购后的余额由承销团包销。

2、有效申购总量大于总发行量(即出现了超额认购的情况)时：

(1)公司原股东中的无限售条件股股东通过网上专用申购代码(“700048”)进行的有效申购首先获得足额配售。可优先认购股数为其在股权登记日2007年7月31日(T-1日)登记在册的保利地产股数乘以0.1，数量不足1股的部分按照精确算法原则处理。即先按照配售比例和每个账户股数计算出可认购股数量的整数部分；对于计算出不足1股的部分，将所有账户按照尾数从大到小的顺序进位(尾数相同则随机排序)，直至每个账户获得的可优先配售数量加总与流通股网上可优先配售总量一致。

原有限售条件股股东优先配售在保荐机构(主承销商)中信证券处进行，可优先认购股数为其在股权登记日2007年7月31日(T-1日)登记在册的保利地产股数乘以0.1，计算结果只取整数部分精确到　1股。

(2)扣除公司原股东获得优先配售的股票外，其他有效申购将按以下方法进行配售：

申购类型	条件	配售比例
网下A类申购	有效申购股数为50万股或以上，且承诺锁定期为1个月	a
网下B类申购	有效申购股数为10万股或以上	b
网上通过“730048”申购代码进行的申购	申购数量下限为1,000股，超过1,000股必须是1,000股的整数倍	c

本次发行将依照以下原则进行发售：网下A类申购的配售比例不低于网下B类申购的配售比例、网下B类申购的配售比例与网上通过“730048”申购代码进行申购的配售比例趋于一致。即$a \geq b, b \approx c$。按照上述标准分入同一类型的申购将获得相同的配售比例。

配售股数只取计算结果的整数部分，由于网下、网上配售比例保留小数点位数所导致的不足一股的零股累积后由承销团包销。

重要提示

1、保利房地产(集团)股份有限公司(下称“发行人”或“保利地产”)增发不超过3.5亿股人民币普通股(A股)(下称“本次发行”)的申请已获得中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]202号文核准。

2、本次增发采取网上和网下定价发行的方式进行，经上海证券交易所同意，本次网上发行由保荐机构(主承销商)中信证券股份有限公司通过上海证券交易所交易系统进行。网下发行由保荐机构(主承销商)中信证券股份有限公司负责组织实施。

3、本次发行价格为55.48元/股，不低于招股意向书刊登日2007年7月27日(T-3日)前二十个交易日保利地产股票收盘价均价和前一交易日均价的孰低值。

4、本次向市有关申购的具体规定仅适用于网上发行。有关网下发行事宜请参阅同日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》的《保利房地产(集团)股份有限公司增发A股网上发行公告》。

5、本次发行将向公司原股东优先配售。公司原股东最大可按其股权登记日2007年7月31日(T-1日)收市后登记在册的持股数量以10:1的比例行使优先认购权，即最多可优先认购110,000,000股。公司原股东中的无限售条件股股东须通过网上专用申购代码(“700048”，认购名称为“保利配售”)行使优先认购权，最多可优先认购约39,977,048股。有限售条件股股东须通过网下申购行使优先认购权。公司原股东放弃以及未获配售的优先认购权部分纳入剩余部分按照本公告规定进行发售。

6、本次发行网上申购分为公司原股东中无限售条件股股东行使优先认购权的优先认购部分(申购代码为“700048”，申购简称为“保利配售”)和其他投资者及公司原股东比例认购部分(申购代码为“730048”，申购简称为“保利增发”)。参与申购的投资者务请注意本发行公告中有关网上申购的不同申购代码适用对象、申购数量与申购次数等具体规定。

7、发行人和保荐机构(主承销商)将根据网上、网下申购情况并结合发行人募集资金总额的集资需求，协商确定最终发行数量，并于2007年8月6日(T+3日)在《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》上刊登的《保利房地产(集团)股份有限公司增发A股网下发行结果及网上中签率公告》中予以公布。

8、本次发行网上、网下预设的发行数量比例为50%：50%。如获得超额认购，则除去公司原股东优先认购权部分的有效申购获得足额配售外，发行人和保荐机构(主承销商)将根据本次增发投资者的认购情况，对网上、网下预设发行数量进行双向回拨，以实现网下A类申购的配售比例不低于网下B类申购的配售比例、网下B类申购的配售比例与网上中签率趋于一致。

9、参与网下申购的机构投资者须缴纳申购款的20%作为申购定金。投资者须在申购日2007年8月1日(T日)15:00时前向保荐机构(主承销商)指定的银行账户划出申购定金，同时向保荐机构(主承销商)传真申购表和划款凭证等指定文件进行申购，并须确保其应缴纳的申购定金在当日(T日)17:00时前汇至保荐机构(主承销商)指定的银行账户。未按上述规定及时缴付定金或缴纳的定金不足均为无效申购。

10、发行人和保荐机构(主承销商)将根据网上、网下申购情况并结合发行人募集资金总额的集资需求，协商确定最终发行数量，并于2007年8月6日(T+3日)在《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》上刊登的《保利房地产(集团)股份有限公司增发A股网下发行结果及网上中签率公告》中予以公布。

11、本次发行网上、网下预设的发行数量比例为50%：50%。如获得超额认购，则除去公司原股东优先认购权部分的有效申购获得足额配售外，发行人和保荐机构(主承销商)将根据本次增发投资者的认购情况，对网上、网下预设发行数量进行双向回拨，以实现网下A类申购的配售比例不低于网下B类申购的配售比例、网下B类申购的配售比例与网上中签率趋于一致。

12、本公告仅对机构投资者参加本次网下发行的有关事宜进行说明，不构成针对本次增发股票的任何投资建议。投资者欲了解本次发行的一般情况，请详细阅读于2007年7月27日(T-3日)刊登在《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》的《保利房地产(集团)股份有限公司增发招股意向书摘要》。

13、本次发行的有关资料亦刊载于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

三、网下申购方式和申购程序

(一)资格的认定

本次网下发行对象为机构投资者。机构投资者是指依据《中华人民共和国证券投资基金法》批准设立的证券投资基金和法律法规允许申购新股的境内法人，以及符合法律法规规定的其他投资者。机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

除行使优先认购权部分的申购以外，投资者可自愿选择网上或网下的申购中的一种方式(如果投资者同时参加网上和网下申购，则网下申购部分将被视为无效申购)参与本次发行。参加网下申购的机构投资者若同时为原股东中的无限售条件股股东，其行使优先认购权部分的申购必须以网上申购的方式进行。

(二)申购方式

参与网下认购的机构投资者的最低认购股数为10万股。超过10万股的必须是10万股的整数倍。每个投资者的申购数量上限为17,500万股。投资者应遵守有关法律、法规关于投资者申购及持有数量的限制并自行承担法律责任。证券投资基金及基金管理公司应遵守法律、法规关于申购及持有数量的限制及中国证监会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。最终的配售结果确定后，投资者持股如首次达到发行人股本总额5%以上(含5%)，须及时履行信息披露义务。

(三)申购程序

1、办理开户手续

凡申购本次增发股票的投资者，申购时必须持有上证所的股票账户。尚未开户登记的投资者，必须在申购日(T日)前(含该日)办妥开户手续。

2、申购

参与网下申购的机构投资者通过向保荐机构(主承销商)传真申购表进行申购，以其他方式传送、送达一概无效，传真号码为：010-84588577。

投资者须于2007年8月1日(T日)15:00前将以下文件传真至保荐机构(主承销商)处：

①《保利房地产(集团)股份有限公司增发A股申购表》(见附表1、2)
② 法人营业执照复印件(加盖单位公章)
③ 上证所证券账户卡复印件
④ 经办人身份证复印件
⑤ 法定代表人授权委托书(申购表中法定代表人本人签章的无须提供)
⑥ 支付申购定金的划款凭证复印件

投资者填写的申购表走同划款凭证一旦传真至保荐机构(主承销商)处，即被视为向保荐机构(主承销商)发出的正式申购要约，具有法律效力，不得撤回。

3、缴纳定金

参与网下申购的投资者必须缴纳申购款的20%作为申购定金。

申购款=申购股数×本次发行价格

申购定金=申购款×20%

参与网下申购的机构投资者必须在网下申购日2007年8月1日(T日)15:00时前向保荐机构(主承销商)指定账户划出申购定金，并于当日15:00时前向保荐机构(主承销商)传真划款凭证复印件。

申购定金请划至如下收款银行账户之一：

收款行(一)	收款行(二)	收款行(三)
开户行：交通银行北京三元支行 账户名称：中信证券股份有限公司 账号：110060635018150070389 同城票据交换号：060635 行内行号：61113 人行大额支付系统号：301100000138 联系人：李岩、李京晶 联系电话：(010)84493929、84492368	开户行：中信银行北京尚都国际中心支行 账户名称：中信证券股份有限公司 账号：7113710187000000188 同城票据交换号：1149 行内行号：71137 人行大额支付系统号：302100011376 联系人：刘怡 联系电话：(010)58700920	开户行：中国工商银行股份有限公司北京王府井支行营业室 账户名称：中信证券股份有限公司 账号：0200000729027307111 同城票据交换号：010200078 行内行号：20100-042 人行大额支付系统号：102100000072 联系人：刘巍、郭颖 联系电话：(010)65273579、65125933

申购款项必须在2007年8月1日(T日)17:00之前汇至上述银行账户。未按上述规定及时缴付申购款项的申购为无效申购。敬请投资者注意资金划转的在途时间。

4、申购款的补缴或多余定金的退还

①2007年8月6日(T+3日)，保荐机构(主承销商)将在《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》上刊登《保利房地产(集团)股份有限公司增发A股网下发行结果及网上中签率公告》，内容包括最终确定的发行数量、网上及网下申购情况，公司原股东优先认购数量、网上网下配售比例、获得配售的网下投资者名单及其获配数量、应退还的多余申购定金等。上述公告一经刊出，即视同已向参与网下申购的机构投资者送达获配售及缴款(若定价不足以缴付申购款)的通知，获配售的机构投资者应及时补缴申购款。

②投资者缴纳的申购定金将被直接抵作申购款。若定金不足以缴付申购款，则获得配售的机构投资者须在2007年8月6日(T+3)17:00以前(指资金到账时间)，将其应补缴的申购款划至主承销商指定的银行账户(同上述缴付申购定金账户)，同时向主承销商传真划款凭证。若获得配售的机构投资者未能在2007年8月6日(T+3)17:00之前补足申购款，其配售资格将被取消，其所缴纳的定金将不予退还，归主承销商所有，其所放弃部分的股票将由承销团包销。

若定金大于申购款，多余定金将统一在2007年8月6日(T+3)退款。

③所有申购冻结资金的利息由保荐机构(主承销商)按《关于缴纳证券投资者保护基金有关问题的通知》(证监发行字[2006]78　号)的规定处理。

④岳华会计师事务所有限责任公司将于2007年8月2日(T+1日)对机构投资者网下申购定金，2007年8月7日(T+4日)对机构投资者补缴申购款(若有)的到账情况进行审验，并出具验资报告。

⑤北京市世联新纪元律师事务所将对本次网下发行配售过程进行见证，并出具见证意见。

四、原股东优先配售安排

(一)优先配售数量及安排

1、配售比例及数量

公司原股东最大可按其股权登记日2007年7月31日(T-1日)收市后登记在册的持股数量以10:1的比例行使优先认购权，即最多可优先认购110,000,000股。

2、股权登记日

2007年7月31日(T-1日)

(二)有关优先配售的重要日期

1、股权登记日(T-1日)：2007年7月31日。

2、优先配售日(T日)：2007年8月1日。

逾期视为自动放弃优先配售权。

(三)优先配售发行方式

1、原有限售条件股股东优先配售在保荐机构(主承销商)中信证券处进行(T日9:00-15:00)。

2、若原股东的有效申购数量小于或等于其可优先认购总额，则按其实际申购量获配增发股份；若原股东的有效申购数量超出其可优先认购总额，则超出部分无效。

(四)原有限售条件股股东优先配售的认购办法

1、认购地点：保荐机构(主承销商)中信证券处

2、有限售条件股股东须通过网下申购行使优先认购权，申购数量最低为1股，最高不得超过其股权登记日2007年7月31日(T-1日)持有数量乘以配售乘数(计算结果只取整数部分精确到　1股)。如申购股数超过其可优先认购股数，则超出部分无效。

3、认购程序

(1)认购方法

有限售条件股股东通过向保荐机构(主承销商)传真申购表进行申购，以其他方式传送、送达一概无效，传真号码为：010-84588577、咨询电话：010-84588576。

原有限售条件股股东须于2007年8月1日(T日)15:00时前将以下文件传真至保荐机构(主承销商)处：

①《保利房地产(集团)股份有限公司增发A股原有限售条件股股东网下优先配售申购表》(见附表3)
②法人营业执照复印件(加盖公章)或本人身份证复印件
③上证所证券账户卡复印件
④经办人身份证复印件
⑤法定代表人授权委托书(申购表中法定代表人本人签章的无须提供)
⑥缴纳申购资金的划款凭证

有限售条件股股东填写的申购表连同划款凭证一旦传真至保荐机构(主承销商)处，即被视为向保荐机构(主承销商)发出的正式要约，具有法律效力，不得撤回。

(2)足额缴纳认购款

原有限售条件股股东必须保证其认购款于2007年8月1日(T日)17:00之前全额汇至保荐机构(主承销商)账户，认购资金于2007年8月1日(T日)17:00之前未汇至保荐机构(主承销商)账户，视为申购无效。保荐机构(主承销商)提请注意资金划转过程中的在途时间。

申购资金请划至如下收款银行账户之一：

收款行(一)	收款行(二)	收款行(三)
开户行：交通银行北京三元支行 账户名称：中信证券股份有限公司 账号：110060635018150070389 同城票据交换号：060635 行内行号：61113 人行大额支付系统号：301100000138 联系人：李岩、李京晶 联系电话：(010)84493929、84492368	开户行：中信银行北京尚都国际中心支行 账户名称：中信证券股份有限公司 账号：7113710187000000188 同城票据交换号：1149 行内行号：71137 人行大额支付系统号：302100011376 联系人：刘怡 联系电话：(010)58700920	开户行：中国工商银行股份有限公司北京王府井支行营业室 账户名称：中信证券股份有限公司 账号：0200000729027307111 同城票据交换号：010200078 行内行号：20100-042 人行大额支付系统号：102100000072 联系人：刘巍、郭颖 联系电话：(010)65273579、65125933

有限售条件股股东无效申购的申购款将于2007年8月6日(T+3日)统一退款。

五、发行费用

本次发行不收取佣金、过户费和印花税等费用。

六、网上路演安排

为使投资者更详细地了解本次发行和发行人的有关情况，2007年7月31日　(T-1日)10:00时-12:00时发行人拟就本次发行在全景网(www.p5w.net)上进行网上路演，敬请广大投资者关注。

七、发行人和保荐机构(主承销商)

1、发行人：保利房地产(集团)股份有限公司
地址：广州市海珠区阅江中路688号保利国际广场北塔29-33层
联系人：刘平、黄海
电话：020-89898000
传真：020-89898666

2、保荐机构(主承销商)：中信证券股份有限公司
地址：深圳市罗湖区湖贝路1030号海龙王大厦
联系人：胡为敏、胡斌、叶平平、唐雷、姜雪涛、孙春康、郑淳

发行人：保利房地产(集团)股份有限公司
保荐机构(主承销商)：中信证券股份有限公司
2007年7月27日

附件：　表1　保利房地产(集团)股份有限公司增发A股申购表

(网下A类申购)

重要提示

本表由希望其申购成为网下A类申购(即有效申购股数为50万股或以上，且承诺锁定期为1个月)的机构投资者填写。填表前请详细阅读《网下发行公告》、填表说明及注意事项。

本表一经完整填写，由其法定代表人(或授权代表)签字/章及加盖单位公章并传真至申购传真号码后，即构成申购人发出的要约，具有法律效力。

申购传真：010-84588577　　咨询电话：010-84588576

单位全称			
通信地址		邮编	
股票账户号码(上海)			
与以上股票账户号码(上海)相对应的营业执照注册号			
是否追加申购	是/否	本次申购为第　次申购，总申购　次	
申购股数		大写：　万股　小写：　万股	
申购金额(申购数量×发行价格)		大写：　元　小写：　元	
申购定金(申购金额×20%)		大写：　元　小写：　元	
申购定金汇入笔数			
认可提供销售服务的承销团成员名称(证券投资基金和QFII不需填写此栏。其他投资者未填写视为认可主承销商的销售服务)			
经办人		经办人身份证号	
联系电话		传真	
手机		Email	
退款银行信息(户名须为投资者自有资金账户户名，退款银行信息(包括开户行、账号及户名)应与申购资金汇款账户一致)			
汇入行全称			
资金账号			
收款人全称			
人行大额支付系统号			
联行行号			
汇入行地点	省　市　县		
申购股数		大写：　万股　小写：　万股	
申购金额(申购数量×发行价格)		大写：　元　小写：　元	
申购定金(申购金额×20%)		大写：　元　小写：　元	
申购定金汇入笔数			
认可提供销售服务的承销团成员名称(证券投资基金和QFII不需填写此栏。其他投资者未填写视为认可主承销商的销售服务)			

投资者在此承诺：
1、以上填写内容真实、准确、完整、有效。
2、本次申购款项来源符合有关法律法规及中国证监会的有关规定。
3、获配股票自本次网下发行部分的股票在上证所上市交易之日起锁定1个月。
法定代表人(或授权代表)签字/章：　　单位