（上接封三）

交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	1,113,131,987.52	217,897,681.36	218,852,617.60
预收款项	10,939,855,351.73	4,922,380,424.73	2,001,613,063.98
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	10,712,411.54	20,859,941.77	15,660,363.30
应交税费	-233,007,448.13	-36,899,581.20	120,953,436.88
应付利息			
应付股利		2,973,722.01	13,537,500.00
其他应付款	3,960,039,540.86	2,465,013,599.10	2,176,115,849.36
一年内到期的非流动负债	2,501,360,000.00	616,060,000.00	698,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	18,910,201,043.52	8,863,285,787.77	5,598,732,831.12
非流动负债：			
长期借款	9,038,150,000.00	3,621,900,000.00	1,210,960,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债	3,205,405.16	2,107,557.16	
递延所得税负债	108,638,515.81	2,222,963.40	2,683,469.15
其他非流动负债			171,001.62
非流动负债合计	9,149,993,920.97	3,626,230,520.56	1,213,814,470.77
负债合计	28,060,194,964.49	12,489,516,308.33	6,812,547,301.89
所有者权益(或股东权益)：			
实收资本(或股本)	1,226,171,593.00	550,000,000.00	400,000,000.00
资本公积	8,025,594,640.50	1,887,072,424.95	19,351,590.38
减：库存股			
盈余公积	208,477,780.81	176,547,337.94	109,931,138.35
一般风险准备			
未分配利润	2,465,000,135.76	1,024,342,553.98	419,503,062.23
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计	11,925,244,150.07	3,637,962,316.87	948,785,790.96
少数股东权益	909,225,103.94	380,409,715.75	253,134,396.10
所有者权益合计	12,834,469,254.01	4,018,372,032.62	1,201,920,187.06
负债和所有者权益总计	40,894,664,218.50	16,507,888,340.95	8,014,467,488.95

2、最近三年合并利润表

合并利润表

单位：元

项目	2007年度	2006年度	2005年度
一、营业总收入	8,115,234,888.95	4,031,212,238.72	2,364,537,436.35
其中：营业收入	8,115,234,888.95	4,031,212,238.72	2,364,537,436.35
利息收入			
二、营业总成本	6,269,880,176.54	3,179,547,823.89	1,707,858,349.48
其中：营业成本	4,991,099,124.94	2,587,130,960.18	1,356,160,289.20
利息支出			
营业税金及附加	839,492,587.76	315,451,898.58	155,173,237.64
销售费用	255,595,503.71	168,302,392.39	105,061,386.79
管理费用	208,206,124.73	104,394,240.91	79,125,038.11
财务费用	-31,933,832.62	-6,874,051.10	2,586,552.73
资产减值损失	7,420,668.02	11,142,382.93	9,751,845.01
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,030,471.20	-111,240.00	-254,880.00
投资收益(损失以“-”号填列)	207,461,475.23	202,478,978.37	-13,291,488.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	2,053,846,658.84	1,054,032,153.20	643,132,718.62
加：营业外收入	355,752,026.02	1,439,707.57	1,675,412.58
减：营业外支出	6,508,599.15	5,007,190.51	2,268,897.12
其中：非流动资产处置损失		10,527.97	7,280.27
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,403,090,085.71	1,050,464,670.26	642,539,234.08
减：所得税费用	774,820,005.11	316,518,775.62	231,482,029.68
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	1,628,270,080.60	733,945,894.64	411,057,204.40
归属于母公司所有者的净利润	1,489,088,024.65	671,455,691.34	400,327,311.99
少数股东损益	139,182,055.95	62,490,203.30	10,729,892.41
六、每股收益：			
(一)基本每股收益	1.30	0.66	1.00
(二)稀释每股收益	1.30	0.66	1.00

3、最近三年合并现金流量表

合并现金流量表

单位：元

项目	2007年度	2006年度	2005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	13,966,553,064.35	6,904,599,350.77	3,549,319,877.79
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	1,435,841,733.70	662,519,699.01	60,427,545.70
经营活动现金流入小计	15,402,394,798.05	7,567,119,049.78	3,609,747,423.49
购买商品、接受劳务支付的现金	22,282,971,430.49	9,298,397,056.42	3,748,009,124.17
客户贷款及垫款净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	184,324,503.31	99,989,540.71	58,353,480.23
支付的各项税费	1,552,737,217.98	786,519,496.23	351,508,615.45
支付其他与经营活动有关的现金	758,163,681.18	1,404,077,367.68	288,728,030.50
经营活动现金流出小计	24,778,196,832.96	11,588,983,461.04	4,446,599,250.35
经营活动产生的现金流量净额	-9,375,802,034.91	-4,021,864,411.26	-836,851,826.86
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	134,430,000.00		
取得投资收益收到的现金	72,152,595.83	21,550.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,426,864.00	550.00	7,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	54,420,395.94		
投资活动现金流入小计	262,429,855.77	22,100.00	7,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	29,193,871.16	17,935,444.27	7,135,331.79
投资支付的现金	350,508,309.90	188,498,000.00	35,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		9,280,000.00	55,811,618.34
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	379,702,181.06	215,713,444.27	97,946,950.13
投资活动产生的现金流量净额	-117,272,325.29	-215,691,344.27	-97,939,450.13
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	7,133,999,979.64	2,177,500,000.00	24,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	134,000,000.00	85,000,000.00	
取得借款收到的现金	10,267,650,000.00	4,787,300,000.00	2,619,920,371.50
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			3,144,471.80
筹资活动现金流入小计	17,401,649,979.64	6,964,800,000.00	2,647,564,843.30
偿还债务支付的现金	3,276,190,800.00	2,207,300,000.00	1,109,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	730,037,296.66	239,415,954.95	145,398,513.01
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	13,674,120.00		
支付其他与筹资活动有关的现金	196,824,982.00	74,410,544.68	2,117,264.46
筹资活动现金流出小计	4,203,053,078.66	2,521,126,499.63	1,256,515,777.47
筹资活动产生的现金流量净额	13,198,596,900.98	4,443,673,500.37	1,391,049,065.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	3,705,522,540.78	206,117,744.84	456,257,788.84
加：期初现金及现金等价物余额	920,469,923.72	714,352,178.88	258,094,390.04
六、期末现金及现金等价物余额	4,625,992,464.50	920,469,923.72	714,352,178.88

（二）最近三年母公司会计报表

1、最近三年母公司资产负债表

资产负债表

单位：元

项目	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
流动资产：			
货币资金	524,999,732.24	181,341,137.40	116,857,356.89
交易性金融资产	1,873,951.20	843,480.00	954,720.00
应收票据			
应收账款	63,223,117.81	82,558,607.30	134,227,594.37
预付款项	1,473,831,630.90	568,057,898.69	65,957,760.20
应收利息			
应收股利	13,503,564.00	44,039,700.00	
其他应收款	10,178,200,595.31	1,714,227,357.97	1,335,623,490.78
存货	4,876,486,831.52	2,978,359,057.44	1,332,006,893.28
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	17,132,119,422.98	5,569,427,238.80	2,985,627,815.52
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	2,083,928,700.69	783,214,155.01	543,326,622.93
投资性房地产	62,313,751.17	21,830,469.10	21,970,254.58
固定资产	12,773,079.23	8,506,996.75	5,023,192.56
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
无形资产	595,191.00		
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,978,429.55	7,913,718.23	13,849,006.90
递延所得税资产	4,524,609.00	6,574,728.08	9,158,954.31
其他非流动资产			
非流动资产合计	2,166,113,760.64	828,040,067.17	593,328,031.28
资产总计	19,298,233,183.62	6,397,467,305.97	3,578,955,846.80
流动负债：			
短期借款	23,500,000.00		81,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	448,885,707.55	61,449,470.67	150,938,535.86
预收款项	496,875,866.68	814,611,594.50	778,111,499.42
应付职工薪酬	3,253,545.92	7,324,240.91	6,771,248.46
应交税费	-19,763,769.32	-21,479,434.30	122,907,240.99
应付利息			
应付股利			13,537,500.00
其他应付款	4,785,425,087.00	981,201,781.45	288,726,162.42
一年内到期的非流动负债	480,300,000.00	461,100,000.00	490,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	6,218,476,437.83	2,304,207,653.23	1,931,992,187.15
非流动负债：			
长期借款	2,746,000,000.00	876,800,000.00	733,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债	2,097,799.16	2,107,557.16	
递延所得税负债	2,031,577.20	2,222,963.40	2,683,469.15
其他非流动负债			171,001.62
非流动负债合计	2,750,129,376.36	881,130,520.56	735,854,470.77
负债合计	8,968,605,814.19	3,185,338,173.79	2,667,846,657.92
所有者权益(或股东权益)：			
实收资本(或股本)	1,226,171,593.00	550,000,000.00	400,000,000.00
资本公积	8,009,828,989.95	1,871,306,774.40	2,746,774.40
减：库存股			
盈余公积	208,477,780.81	176,547,337.94	109,931,138.35
未分配利润	885,149,005.67	614,275,019.84	398,431,276.13
所有者权益（或股东权益）合计	10,329,627,369.43	3,212,129,132.18	911,109,188.88
负债和所有者权益(或股东权益)总计	19,298,233,183.62	6,397,467,305.97	3,578,955,846.80

2、最近三年母公司利润表

利润表

单位：元

项目	2007年度	2006年度	2005年度
一、营业收入	1,690,937,172.00	929,824,945.55	1,776,554,142.64
减：营业成本	965,182,937.54	446,607,171.15	949,071,453.96
营业税金及附加	212,483,836.74	56,977,820.50	121,061,252.97
销售费用	40,835,004.33	52,477,467.29	51,620,872.00
管理费用	53,688,058.17	39,301,972.22	41,175,287.92
财务费用	-13,334,995.05	-3,615,331.35	957,120.33
资产减值损失	-1,673,369.02	-10,458,122.68	4,542,874.76
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	1,030,471.20	-111,240.00	-254,880.00
投资收益(损失以“-”号填列)	24,663,864.00	41,668,782.13	-9,437,196.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	459,450,034.49	390,091,510.55	598,433,204.40
加：营业外收入	1,783,745.47	806,859.02	799,517.70
减：营业外支出	1,053,229.66	4,059,138.49	811,825.48
其中：非流动资产处置净损失			
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	460,180,550.30	386,839,231.08	598,420,896.62
减：所得税费用	140,876,121.60	104,379,287.78	196,646,166.68
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	319,304,428.70	282,459,943.30	401,774,729.94

3、最近三年母公司现金流量表

现金流量表

单位：元

项目	2007年度	2006年度	2005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	1,365,568,078.20	1,061,131,379.38	1,914,764,256.40
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	2,253,070,146.44	4,825,833,877.51	720,428,404.39
经营活动现金流入小计	3,618,638,224.64	5,886,965,256.89	2,635,192,660.79
购买商品、接受劳务支付的现金	2,832,838,185.50	2,519,025,749.64	1,065,316,620.22
支付给职工以及为职工支付的现金	44,404,502.02	27,967,323.46	21,910,077.02
支付的各项税费	271,631,954.69	310,688,823.18	236,556,223.34
支付其他与经营活动有关的现金	8,386,262,932.16	4,159,895,595.48	813,073,908.57
经营活动现金流出小计	11,535,137,574.37	7,017,577,491.76	2,136,856,829.15
经营活动产生的现金流量净额	-7,916,499,349.73	-1,130,612,234.87	498,335,831.64
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金	55,200,000.00	21,550.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,398,264.00	550.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	56,598,264.00	22,100.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,396,310.20	2,892,079.00	2,386,008.74
投资支付的现金	1,212,094,545.68	324,900,000.00	4,960,371.50
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			180,407,225.06
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	1,219,490,855.88	327,792,079.00	187,753,605.30
投资活动产生的现金流量净额	-1,162,892,591.88	-327,769,979.00	-187,753,605.30
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	6,999,999,979.64	2,092,500,000.00	
取得借款收到的现金	3,522,500,000.00	678,500,000.00	331,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			1,162,527.90
筹资活动现金流入小计	10,522,499,979.64	2,771,000,000.00	332,162,527.90
偿还债务支付的现金	710,600,000.00	1,044,600,000.00	518,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	192,024,461.19	129,123,460.94	63,049,552.28
支付其他与筹资活动有关的现金	196,824,982.00	74,410,544.68	2,069,119.11
筹资活动现金流出小计	1,099,449,443.19	1,248,134,005.62	583,118,671.39
筹资活动产生的现金流量净额	9,423,050,536.45	1,522,865,994.38	-250,956,143.49
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	343,658,594.84	64,483,780.51	59,626,082.85
加：期初现金及现金等价物余额	181,341,137.40	116,857,356.89	57,231,274.04
六、期末现金及现金等价物余额	524,999,732.24	181,341,137.40	116,857,356.89

二、最近三年主要财务指标

（一）公司最近三年主要财务指标

主要财务指标	2007年	2006年	2005年
流动比率	2.15	1.83	1.41
速动比率	0.66	0.56	0.32
应收账款周转率	42.89	21.97	14.89
存货周转率	0.25	0.30	0.30
资产负债率(%)(母公司)	46.47	49.79	74.54
每股净资产(元)	9.73	6.61	2.37
净资产收益率(%)(摊薄)	12.49	18.46	42.19
净资产收益率(%)(加权)	22.42	31.59	51.46
基本每股收益(元)	1.30	0.66	1.00
稀释每股收益(元)	1.30	0.66	1.00
每股经营活动现金净流量(元)	-7.65	-7.31	-2.09
每股净现金流量(元)	3.02	0.37	1.14

＊注：上述财务指标计算方法：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

资产负债率=（负债资产）/＊100%

每股净资产=期末归属于上市公司股东的净资产/期末股本总额

每股经营活动的现金净流量=经营活动产生的现金流量净额/年度末普通股股份总数

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/年度末普通股股份总数

最近三年加权和全面摊薄净资产收益率以及基本和每股稀释收益计算公式，依据《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》（2007年修订）

（二）最近三年净资产收益计算表及每股收益计算表

本公司按《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2007年修订）计算的2005年至2007年净资产收益率和每股收益如下表：

最近三年净资产收益计算表

最近三年净资产收益率计算表					
项目	2007年	2006年度		2005年度	
		调整前	调整后	调整前	调整后
归属于母公司的所有者权益	11,925,244,150.07	3,626,793,618.00	3,637,962,316.87	950,302,101.47	948,785,790.96
归属于母公司的所有者净利润	1,489,088,024.65	658,770,681.96	671,455,691.34	406,846,419.98	400,327,311.99
全面摊薄净资产收益率(%)	12.49	18.16	18.46	42.81	42.19
加权平均净资产收益率(%)	22.42	31.06	31.59	52.57	51.46
非经常性损益净额	253,884,103.64	-3,217,568.43	-3,217,568.43	-795,994.74	-795,994.74
归属于母公司的所有者的扣除非经常性损益后的净利润	1,235,203,921.01	661,988,250.39	674,673,259.77	407,642,414.72	401,123,306.73
扣除非经常性损益后的全面摊薄净资产收益率(%)	10.36	18.25	18.55	42.90	42.28
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	18.59	31.21	31.74	52.68	51.56

注：表中2005、2006年度“调整后”一栏根据新企业会计准则及《规范问答第一号——非经常性损益（2007年修订）》等相关规定追溯调整后的相关数据计算填列；“调整前”一栏根据2005、2006年度报告中披露的法定报表数据及《规范问答第一号——非经常性损益（2004年修订）》的相关规定计算填列。

最近三年每股收益计算表

最近三年每股收益计算表						
项目	2007年		2006年度		2005年度	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于普通股股东的净利润	1.3	1.3	0.66	0.66	1	1
扣除非经常性损益后的归属于普通股股东的净利润	1.08	1.08	0.67	0.67	1	1

（三）非经常性损益表

本公司按《公开发行证券的公司信息披露规范问答第1号——非经常性损益》（2007年修订）的要求，非经常性损益表编制如下：

公司2005－2007年度非经常性损益表

项目		2007年度	2006年度		2005年度	
			调整后	调整前	调整后	调整前
按新会计准则相关规定	非流动资产处置损益	1,063,885.87	-10,527.97	---	-7,280.27	---
	越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免			---		---
	计入当期损益的政府补助，但与公司业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外			---		---
	计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			---		---
	企业合并的合并成本小于合并时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值产生的损益	251,281,386.03		---		---
	非货币性资产交换损益			---		---
	委托投资损益			---		---
	因不可抗力等因素计提的各项资产减值准备			---		---
	债务重组损益			---		---
	企业重组费用			---		---
	交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			---		---
	同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			---		---
	与公司主营业务无关的预计负债产生的损益			---		---
	除上述各项之外的其他营业外收支净额	96,898,154.97	-3,556,954.97	---	-586,204.27	---
	中国证监会认定的其他非经常性损益项目	1,632,585.75		---		---
	小计	350,876,012.62	-3,567,482.94	---	-593,484.54	---
	前述非经常性损益应扣除的少数股东损益	-1,305,335.70		---		---
	所得税影响数	-95,686,573.28	-349,914.51		-202,510.20	
	非经常性损益净额	253,884,103.64	-3,217,568.43	---	-795,994.74	---
按原企业会计准则相关规定	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	---	-7,280.27
	越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	---	---	---	---	---
	各种形式的政府补贴	---	---		---	---
	短期投资损益(不包括经国家有关部门批准设立的有经营资格的金融机构获得的短期投资收益)	---	---	---		
	委托投资损益	---	---		---	
	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	---	---	-3,556,954.97	---	-586,204.27
	以前年度已经计提各项减值准备的转回	---	---		---	
	所得税影响数	---	---	-349,914.51	---	-202,510.20
	少数股东损益影响数	---	---		---	
	非经常性损益净额	---	---	-3,217,568.43	---	-795,994.74

＊注：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（大信京阅字2008 第0004 号）。

第六节 发行人的资信情况

一、发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至2008年3月底，公司拥有的授信总额为303.11亿元，其中已使用授信额度161.6亿元，未使用授信余额141.51亿元。

二、最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

除上述外，近三年发行人与主要客户发生业务往来时，发行人未曾有严重违约。

三、最近三年发行的债券以及偿还情况

发行人最近三年未发行任何债券。

四、累计公司债券余额及其占发行人最近一期经审计净资产的比例

如发行人本次申请的43亿元公司债券经证监会核准并全部发行完毕后，发行人的累计公司债券余额为43亿元，占发行人2007年度经审计归属于母公司所有者权益合计的比例为36.06%，未超过发行人净资产的40%

第七节 本次募集资金运用

一、公司债券募集资金数额

根据《公司债券发行试点办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司董事会审议，并经2007年第三次临时股东大会批准，公司向中国证监会一次申请不超过43亿元的公司债券发行额度，本期发行不低于43亿元的50%。

二、本次募集资金运用计划

公司拟安排债券募集资金中的13亿元偿还借款，优化公司债务结构，其余募集资金用于补充公司流动资金。

三、本次募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并报表的资产负债率水平预计将上升2-3个百分点。但由于公司长期债权融资比例的提高，使得公司短期偿债能力增强，长、短期债务结构也将逐步得到改善。另外本次债券发行利率预计低于同期银行贷款利率，可降低公司财务费用，改善公司整体债务情况。

第八节 备查文件

自募集说明书摘要公告之日起，投资者可至发行人、保荐机构依据查阅募集说明书全文及备查文件，亦可访问网站（http://www.gzpoly.com/和www.polycn.com）查阅部分相关文件。

有关备查文件目录如下：

（一）发行人最近三年的财务审计报告；

（二）中信证券股份有限公司出具的发行保荐书；

（三）担保人出具的担保函；

（四）北京市颐合律师事务所的法律意见书；

（五）中城信证券评估有限公司出具的资信评级报告；

（六）中国证监会核准本次发行的文件；

（七）债券受托管理协议（附有债券持有人会议规则）。

发行人：保利房地产（集团）股份有限公司

保荐人（主承销商）：中信证券股份有限公司

二〇〇八年七月八日

证券代码：600048　　证券简称：保利地产　　公告编号：2008-028

保利房地产（集团）股份有限公司公开发行公司债券发行公告

（2008年第一期）

发行人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。

重 要 提 示

1、保利房地产（集团）股份有限公司（以下简称“发行人”或“保利地产”）发行公司债券已获得中国证券监督管理委员会证监许可字〔2008〕879号文核准。

2、本期债券的发行总额为430,000万元，每张面值为100元，共计4,300万张，发行价格为100元张。

3、本期债券为5年期固定利率债券，票面利率询价区间为6.50%-7.00%。本期债券的最终票面利率将由发行人和保荐人（主承销商）根据网下询价簿记情况在上述利率询价区间范围内协商确定。

发行人和保荐人（主承销商）将于2008年7月9日（T-2日）向网下机构投资者询价，并根据询价簿记情况确定本期债券最终的票面利率。发行人和保荐人（主承销商）将于2008年7月11日（T日）在《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》上公告本期债券最终的票面利率，敬请投资者关注。

4、本期债券发行采取网上面向社会公众投资者公开发行和网下面向机构投资者询价配售相结合的方式。网上认购按“时间优先”的原则实时成交，网下申购由发行人与保荐人（主承销商）根据簿记建档情况进行配售。

网上认购按照“时间优先”的原则，先进行网上申报的投资者的认购数量将优先得到满足，上交所交易系统将实时确认成交。

5、本期债券网上发行规模预设为不低于本期债券发行总额的10%。发行人和保荐人（主承销商）将根据网上网下发行情况决定是否启动网上网下回拨机制，网上和网下的回拨采取双向回拨。

6、网上投资者通过上海证券交易所交易系统参加认购。本期债券网上发行代码为“751992”，简称为“08保利债”。参与本次网上发行的每个证券账户最小认购单位为1手（10张，1,000元），超过1手的必须是1手的整数倍。网上认购次数不受限制。

7、网下发行仅面向机构投资者。机构投资者通过向保荐人（主承销商）提交《询价申购表》的方式参与网下询价申购。机构投资者网下最低申购金额为100万元（含100万元），超过100万元的必须是100万元的整数倍。

8、投资者不得非法利用他人账户或资金进行认购，也不得违规融资或替他人违规融资认购。投资者认购并持有本期债券应遵守相关法律法规和中国证监会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。

9、敬请投资者注意本公告中本期债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购款缴纳等具体规定。

10、发行人将在本期债券发行结束后尽快办理有关上市手续，本期债券具体上市时间另行公告。

11、本公告仅对本期债券发行的有关事宜进行说明，不构成针对本期债券的任何投资建议。投资者欲详细了解本期债券情况，请仔细阅读《保利房地产（集团）股份有限公司公开发行公司债券募集说明书（2008年第一期）》，该募集说明书摘要已刊登在2008年7月8日的《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》上。有关本次发行的相关资料，投资者亦可到上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）、发行人网站（http://www.gzpoly.com）和中信证券股份有限公司网站（http://www.cs.ecitic.com）查询。

12、有关本次发行的其他事宜，发行人和保荐人（主承销商）将视需要在《中国证券报》和/或《上海证券报》和/或《证券时报》上及时公告，敬请投资者关注。

释 义

除非另有说明，下列简称在本公告中具有如下含义：

发行人/保利地产/公司	指	保利房地产（集团）股份有限公司	
本期债券	指	2008年保利房地产（集团）股份有限公司公司债券（第一期）	
本次发行	指	本期债券的发行	
中国证监会	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	
中信证券/保荐人/主承销商	指	中信证券股份有限公司	
网下询价申购日（T-2日）	指	2008年7月9日，为本次发行接受机构投资者网下询价申购的日期	
网上认购日（T日）	指	2008年7月11日，为本次发行接受投资者网上认购的日期	
承销团	指	主承销商为本次发行根据承销团协议组织的、由签署承销团协议的各方组成的承销团	
元	指	人民币元	

一、本次发行基本情况

1、债券名称：2008年保利房地产（集团）股份有限公司公司债券（第一期）。

2、发行总额：430,000万元。

3、债券品种：5年期固定利率债券。

4、票面金额及发行价格：本期债券面值100元，按面值平价发行。

5、债券利率或其确定方式：本期债券票面利率询价区间为6.50%-7.00%，最终票面年利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与保荐人（主承销商）按照国家有关规定协商一致，并经监管部门备案后在上述利率询价区间内确定，在债券存续期内固定不变。

6、还本付息的期限和方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

7、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时各自所持有的本期债券票面总额与票面年利率的乘积之和，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时各自持有的本期债券到期最后一期利息及等于票面总额的本金。

8、起息日：2008年7月11日。

9、利息登记日：2009年至2012年每年7月11日之前的第1个工作日为上一个计息年度的利息登记日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

10、付息日：2009年至2013年每年的7月11日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

11、兑付登记日：2013年7月11日之前的第6个工作日为本期债券本金及最后一期利息的兑付登记日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

12、兑付日：2013年7月11日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

13、担保人及担保方式：保利集团为本期债券的还本付息提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，担保范围包括本期债券本金及其利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。

14、信用级别及资信评级机构：经中诚信证券评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AA+，发行人的主体信用等级为AA。

15、债券受托管理人：中信证券股份有限公司

16、本次发行对象：

（1）网上发行：持有登记公司开立的首位为A、B、D、F证券账户的社会公众投资者（法律、法规禁止购买者除外）。（2）网下发行：在登记公司开立合格证券账户的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

17、向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

18、发行方式：

本期债券发行采取网上面向社会公众投资者公开发行和网下面向机构投资者询价配售相结合的方式。网上认购按“时间优先”的原则实时成交，网下申购由发行人与保荐人（主承销商）根据询价簿记情况进行债券配售。

本期债券网上发行规模预设为不低于本期债券发行总额的10%。发行人和保荐人（主承销商）将根据网上网下发行情况决