保利地产 和谐生活 自然舒适

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摘要

(2008年第一期)

第一节 释义

除非特别提示,本募集说明书摘要的下列词语含义如下:

公司、本公司、发行人或股份公司	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)
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《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)》。
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《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摘要(2008年第一期)》。
保利南方集团、控股股东	指	保利南方集团有限公司
保利集团	指	中国保利集团公司
保利科技	指	保利科技有限公司,保利集团的全资子公司
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
保荐人、主承销商或中信证券	指	中信证券股份有限公司
承销团	指	由主承销商为承销本次发行而组织的承销机构的总称
债券受托管理人	指	中信证券股份有限公司
担保人	指	中国保利集团公司
债券受托管理协议	指	发行人与债券受托管理人于2008年4月在北京市签署的《关于2008年保利房地产(集团)股份有限公司公司债券的债券受托管理协议》
公司股东大会	指	保利房地产(集团)股份有限公司股东大会
公司董事会	指	保利房地产(集团)股份有限公司董事会
近三年	指	2005年、2006年和2007年
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
工作日	指	指北京市的商业银行的对公营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)
元	指	如无特别说明,为人民币元

第二节 发行概况

一、本次发行的基本情况

(一)发行人基本情况

1、 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.

2、 注册地址:广州市海珠区阅江中路688号保利国际广场北塔29-33层

3、 办公地址:广州市海珠区阅江中路688号保利国际广场北塔29-33层

4、 法定代表人:李彬海

5、 经营范围:一级房地产开发。出租本公司开发商品房。房屋工程设计、旧楼拆迁、道路与土方工程施工。室内装修。冷气工程及管理安装。物业管理。酒店管理。批发和零售贸易(国家专属专控商品除外)

6、 成立日期:1992年9月14日

7、 注册资本金:2,452,343,186元

8、 企业法人营业执照注册号:4401011109042

9、 股票上市地、股票简称及代码:A股: 上海证券交易所 股票简称:保利地产 股票代码:600048

10、信息披露报刊名称:《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》

11、董事会秘书:岳勇坚

12、联系方式:广州市海珠区阅江中路688号保利国际广场北塔29-33层

电话:020-89898000

传真:020-89898666

电子信箱:stock@polycn.com

邮政编码:510308

13、互联网网址:http:/www.gzpoly.com及http:/www.polycn.com

(二)公司债券发行批准情况

本次公司债券发行经公司董事会于2007年10月11日召开的第二届董事会第九次会议审议通过,并经2007年10月29日召开的2007年第三次临时股东大会表决通过。

董事会决议公告和股东大会决议公告分别刊登在2007年10月13日、2007年10月30日的《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》上。

(三)核准情况及核准规模

2008年7月4日,经中国证监会"证监许可[2008]879号"文核准,发行人将在中国境内公开发行不超过43亿元公司债券。发行人将根据市场等情况确定各期债券的发行时间、发行规模及发行条款。

(四)本期债券基本条款

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、发行规模:430,000万元。

3、票面金额及发行价格:本期债券面值100元,按面值平价发行。

4、债券品种和期限:5年期固定利率债券。

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、本金支付日: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,本期债券的信用等级为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、发行方式与发行对象: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定是否启动网上网下回拨机制,网上与网下之间的回拨采取双向回拨。

本期债券发行对象:(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、承销方式:本期债券由保荐人(主承销商)中信证券股份有限公司组织承销团,采取承销团余额包销的方式承销。

18、发行费用概算:本期债券的发行费用预计为人民币6000万元。

19、上市安排:本次发行结束后,发行人将尽快向上证所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。经监管部门批准,本期债券亦可在适用法律允许的其他交易场所上市交易。

(五)本次发行相关日期

1、 发行公告刊登的日期:2008年7月8日

2、 预计发行日期:2008年7月11日

3、 网下申购日期:2008年7月11日

4、 预计上市日期:2008年7月21日

二、本次发行的有关机构

(一)发行人

保利房地产(集团)股份有限公司

法定代表人:李彬海

办公地址: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:岳勇坚、黄海

电话:020-89898000

传真:020-89898666

网址:http:/www.gzpoly.com及www.polycn.com

电子邮箱:stock@polycn.com

(二)保荐机构(主承销商)和承销团成员

1、 保荐人(主承销商)

名称:中信证券股份有限公司

住所:广东省深圳市罗湖区湖贝路1030号海龙王大厦

办公地址:北京市朝阳区新源里16号琨莎中心17层

法定代表人:王东明

项目主办人:刘威、柏勇、张娜

项目组成员:窦长宏、汤峻、刘忠江

电话:010-84588888

传真:010-84683733

邮政编码:100027

2、分销商

(1)名称:中银国际证券有限责任公司

住所:上海市浦东新区银城中路200号中银大厦39层

法定代表人:唐新宇

联系人:陈晓洁、吴荻、赵昭

电话:010-66229135、66229127、66229150

传真:010-66578972

邮政编码:100140

(2)名称:中信建投证券有限责任公司

住所:北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人:张佑君

联系人:张全、杨蓉

电话:010-85130653、85130651

传真:010-85130542

邮政编码:100010

(3)名称:光大证券股份有限公司

住所:上海市静安区新闸路1508号

法定代表人:王明

联系人:王忠、刘利峰、刘濂

电话:021-68822659、68824452、010-68567265

传真:021-68690008

邮政编码:200120

(4)名称:第一创业证券有限责任公司

住所:深圳市罗湖区笋岗路12号中民时代广场B座25、26楼

法定代表人:刘学民

联系人:梁学来、陈曦

电话:0755-25832911、25832903

传真:0755-25832940

邮政编码:518028

(5)名称:国信证券股份有限公司

住所:深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦16-26层

法定代表人:何如

联系人:樊莉萍、樊起虹、刘宸宇、陈玫颖

电话:010-66211553、66211559、66211327、66211426

传真:010-66211553、66214702

邮政编码:100032

(三)律师事务所

1、 发行人律师

名称:北京市颐合律师事务所

住所:北京市东城区建内大街7号光华长安大厦2座1910室

负责人:付朝晖

经办律师:李清荣、朱敏

电话:010-65178866

传真:010-65180276

2、 承销团律师

名称:北京市中伦金通律师事务所

住所:北京市朝阳区建国路118号招商局中心01楼12层

负责人:张学兵

经办律师:叶俊成、郑晓槿

电话:010-65681188

传真:010-65681022

邮政编码:100022

(四)会计师事务所

1、大信会计师事务有限公司

注册地址:武汉市中山大道1056号金源世界中心AB座

联系地址:北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1505

法定代表人:吴益格

电话:010-82330558

传真:010-82327668

经办注册会计师:陈星辉、邓涛

2、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

(五)担保人

名称:中国保利集团公司

住所:北京东城区朝阳门北大街1号新保利大厦28层

法定代表人:陈洪生

经办人:王一夫

电话:010-64082288

传真:010-64082008

邮政编码:100010

(六)资信评级机构

名称:中诚信证券评估有限公司

住所:上海市肯南区新业路599号1幢968室

法定代表人:毛振华

经办人:杨柳

电话:010-66428877

传真:010-66426100

邮政编码:100031

(七)债券受托管理人

名称:中信证券股份有限公司

住所:广东省深圳市罗湖区湖贝路1030号海龙王大厦

办公地址:北京市朝阳区新源里16号琨莎中心17层

法定代表人:王东明

联系人:柏勇、张娜、刘忠江

电话:010-84588888

传真:010-84683733

邮政编码:100027

(八)公司债券申请上市的证券交易所

名称:上海证券交易所

办公地址:上海市浦东南路528号上海证券大厦

法定代表人:张育军

电话:(021)68808888

传真:(021)68807813

(九)公司债券登记机构

名称:中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所:上海市浦建路727号

法定代表人:王迪彬

电话:021-58708888

传真:021-58899400

第三节 担保及评级情况

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。

一、担保人的基本情况

保利集团是本公司的实际控制人,其全资子公司保利南方集团持有本公司股份占总股本的48.97%。保利集团是经国务院批准,在保利科技基础上于1993年2月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2007年12月31日,保利集团总资产为682.6亿元,所有者权益合计为223.3亿元,扣除少数股东权益的净资产为120.17亿元,2007年度实现利润总额37.83亿元。(经大信会计师事务有限公司审计)

最近二年的主要财务指标

金额单位:百万元

	2006年12月31日	2007年12月31日
净资产额(扣除少数股东权益)	75.66	120.17
资产负债率	64.47%	67.28%
净资产收益率	11.53%	12.75%
流动比率	1.65	1.77
速动比率	0.75	0.76

上述财务指标计算方法:

资产负债率=总负债/总资产

净资产收益率=净利润/净资产额

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

二、担保函的主要内容

(一)担保范围

担保人承担保证义务的保证范围为本期债券本金及其利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用及其他应支付的费用。

(二)担保期限

保证期间自本期债券发行首日至本期债券到期日后六个月止。

(三)担保方式

担保人为本期债券提供担保的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(四)发行人、担保人、债券受托管理人、债券持有人之间的权利义务关系

在保函的有效期内,如发行人在本期债券到期时不能足额兑付本期债券本息,担保人将在收到债券持有人符合下列条件的索赔通知后7个银行工作日内,凭债券持有人持有本期债券凭证的原件向债券持有人(通过本期债券受托管理人指定的账户)支付保函担保范围内债券持有人索赔的金额:

(1)债券持有人的索赔通知必须以书面形式提出;

(2)债券持有人的索赔通知必须在保函有效期内送达担保人;

(3)债券持有人的索赔通知必须同时附有:

I、声明债券持有人索赔的本期债券本息款额并未由发行人或其代理人以任何方式直接或间接地支付给债券持有人;

II、证明发行人在本期债券到期时未全部兑付债券本息以及未兑付本息金额的证据。

(五)反担保和共同担保的情况

根据发行人与担保人订立的担保协议,本期债券无反担保和共同担保安排。

三、评级情况

经中诚信证券评估有限公司综合评定,发行人的主体信用级别为AA,本期债券的信用等级为AA+。

第四节 发行人基本情况

一、公司概况

(一)历史沿革

公司前身为广州保利房地产开发公司,是由保利集团全资子公司保利南方集团(原名为"保利科技南方公司")于1992年9月14日在广州市注册成立的全民所有制企业,成立时注册资本为1,000万元;1997年9月,保利南方集团对本公司进行增资,其中以现金增资4,959.72万元,以盈余公积转增资本40.28万元,增资后注册资本为6,000万元。

2002年7月1日,财政部下发《财政部关于保利房地产股份有限公司(筹)国有股权管理有关问题的批复》(财企[2002]256号),同意保利南方集团作为主发起人,联合广东华美教育产业集团有限公司以及其他发起人,共同发起设立保利房地产股份有限公司,同意保利南方集团以广州保利房地产开发公司以截止2002年3月31日经评估的净资产225,172,141.84元,其他股东以货币资金74,827,858.16元,按66.67%的比例折为股本,合计折成股本20,000万股。其中:保利南方集团所持股份占总股本的75.06%,华美集团所持股份占总股本的15.19%,自然人所持股份占总股本的9.75%。2002年8月20日,原国家经济贸易委员会下发《关于同意设立保利房地产股份有限公司的批复》(国经贸企改[2002]616号),同意保利南方集团、广东华美教育产业集团有限公司和张克强等16个自然人作为发起人,以发起方式设立保利房地产股份有限公司。股份公司股份总额20,000万元,其中保利南方集团持有15,011.48万股,占总股本的75.06%,广东华美教育产业集团有限公司持有3,038.52万股,占总股本的15.19%。

2005年12月,公司以截止2005年6月30日公司总股本20,000万股为基数,每10股派发红利股5股,同时每10股以资本公积金转增5股。经本次派发红股及资本公积金转增股本后公司股本从20,000万元增加至40,000万元,折合40,000万股。

2006年3月,公司更名为"保利房地产(集团)股份有限公司"。

(二)自首次公开发行起的历次股本变动情况

1. 经中国证券监督管理委员会证监发行字[2006]30号文核准,公司于2006年7月首次公开发行人民币普通股(A股)15,000万股,每股面值1元。2006年7月,本公司股票在上海证券交易所上市交易,证券代码600048,股票简称"保利地产"。本次股票发行后,公司总股本增至55,000万股,折合55,000万股。

2. 2007年4月,公司以截止2006年12月31日55,000万股总股本为基数,以资本公积金每10股转增10股,转增后公司总股本增加至110,000万股。

3. 经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]202号文核准,公司于2007年8月以公开募集的方式发行人民币普通股126,171,593股。本次发行后,公司总股本增加至1,226,171,593股。

4. 经2007年度股东大会通过《关于2007年利润分配及资本公积金转增股本方案的议案》,2008年3月10日公司以截至2007年12月31日公司1,226,171,593股总股本为基数,以资本公积金每10股转增10股。本次转增完成后,公司总股本从1,226,171,593股增加至2,452,343,186股。

二、本次发行前公司的股本情况

(一)本次发行前公司的股本结构

截止2007年12月31日,本公司的股本结构如下:

	持股数(股)	持股比例(%)
一、有限售条件的流通股份		
1、国有法人持股	600,459,044	48.97
2、其他内资持股	99,770,478	8.14
其中:		
境内法人持股	60,770,478	4.96
境内自然人持股	39,000,000	3.18
有限售条件的流通股份合计	700,229,522	57.11
二、无限售条件的流通股份		
1、人民币普通股	525,942,071	42.89
无限售条件的股份合计	525,942,071	42.89
三、股份总数	1,226,171,593	100.00

注:本公司2007年度股东大会通过《关于2007年利润分配及资本公积金转增股本方案的议案》,并于2008年3月10日实施了该方案,以截至2007年12月31日公司1,226,171,593股为基数,以资本公积金每10股转增10股,截至2008年3月31日公司股本总额为2,452,343,186股。

(二)本次发行前公司前10大股东持股情况

1、截止2007年12月31日,本公司前十大股东持股情况如下:

股东名称	股份性质	持股数(股)	所占比例(%)	有限售条件股数
保利南方集团有限公司	国有法人股	600,459,044	48.97	600,459,044
广东华美国际投资集团有限公司	法人股	108,685,817	8.86	60,770,478
张克强	自然人股	30,616,251	2.50	18,000,000
中国工商银行-南方绩优成长股票型证券投资基金	社会法人股	21,987,652	1.79	-
中国工商银行-广发策略优选混合型证券投资基金	社会法人股	19,066,943	1.55	-
中国工商银行-广发聚丰股票型证券投资基金	社会法人股	17,752,729	1.45	-
中国工商银行-广发稳健增长证券投资基金	社会法人股	16,039,343	1.31	-
中国工商银行-汇添富成长焦点股票型证券投资基金	社会法人股	12,843,751	1.05	-
中国工商银行-汇添富均衡增长股票型证券投资基金	社会法人股	10,779,998	0.88	-
交通银行-易方达50指数证券投资基金	社会法人股	9,309,888	0.76	-

注:①公司控股股东保利南方集团及实质控制人保利集团承诺: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。公司其他发起人股东均承诺: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,自工商变更登记完成之日(2006年1月27日)起三十六个月内不转让;其他股份自股票上市之日(2006年7月31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。

②本公司2007年度股东大会通过《关于2007年利润分配及资本公积金转增股本方案的议案》,并于2008年3月10日实施了该方案,以截至2007年12月31日公司1,226,171,593股为基数,以资本公积金每10股转增10股,截至2008年3月31日公司股本总额为2,452,343,186股。

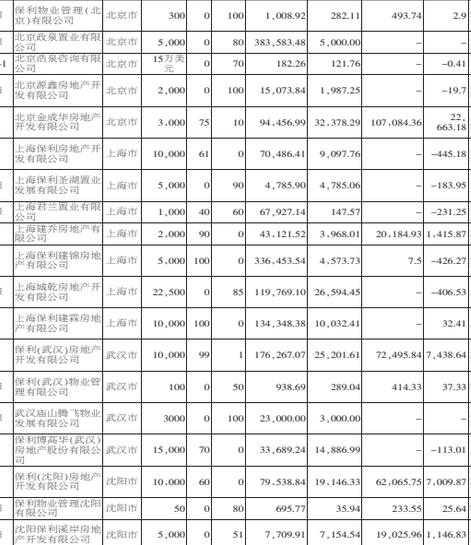
2、截止2007年12月31日,本公司前十名无限售条件股东持股情况如下:

股东名称	股份数量(股)	所占比例(%)	股份种类
广东华美国际投资集团有限公司	47,915,339	3.91	人民币普通股
中国工商银行-南方绩优成长股票型证券投资基金	21,987,652	1.79	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	19,066,943	1.55	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	17,752,729	1.45	人民币普通股
中国工商银行-广发稳健增长证券投资基金	16,039,343	1.31	人民币普通股
中国工商银行-汇添富成长焦点股票型证券投资基金	12,843,751	1.05	人民币普通股
张克强	12,616,251	1.03	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	10,779,998	0.88	人民币普通股
交通银行-易方达50指数证券投资基金	9,309,888	0.76	人民币普通股
中国建设银行-银华核心价值优选股票型证券投资基金	9,190,724	0.75	人民币普通股

注:本公司2007年度股东大会通过《关于2007年利润分配及资本公积金转增股本方案的议案》,并于2008年3月10日实施了该方案,以截至2007年12月31日公司1,226,171,593股为基数,以资本公积金每10股转增10股,截至2008年3月31日公司股本总额为2,452,343,186股。

三、发行人的组织结构及对其他企业的重要权益投资情况

(一)发行人的组织结构



(二)发行人对其他企业的重要权益投资情况

截止2008年2月29日,公司控股子公司共计58家,基本情况如下:

序号	公司名称	注册地	注册资本	拥有权益(%) 直接	拥有权益(%) 间接	总资产	净资产	营业收入	净利润	主营业务
1	广州科学城保利房地产有限公司	广州市	5,000	60	0	100,757.36	18,504.63	35,747.07	7,205.14	房地产开发和经营
2	保利广州房地产开发有限公司	广州市	2,000	51	0	253,449.93	6,590.27	-	1,943.03	房地产开发和经营
3	广州市保利国贸投资有限公司	广州市	10,000	51	0	111,797.03	9,327.75	25	-661.33	房地产开发和经营
4	广州华储房地产开发有限公司	广州市	800	87.5	12.5	25,572.94	3,955.63	24,170.33	3,670.69	房地产经营
5	保利广州物业管理有限公司	广州市	500	90	10	9,534.76	1,800.60	4,927.09	135.65	物业管理
6	广州富利建筑安装工程有限公司	广州市	10,000	50	8.335	93,612.68	16,615.37	182,587.55	4,553.85	土木工程建筑
7	广州市佳利装饰工程有限公司	广州市	2,400	50	25.42	8,820.50	4,028.68	13,890.53	342.68	室内装饰
8	广州保利地产代理有限公司(原名:广州思睿达地产代理有限公司)	广州市	100	60	0	2,371.50	1,920.19	4,467.34	1,454.26	房地产销售代理
9	广州保利数码科技有限公司	广州市	800	50	50	1,353.30	822.28	1,727.40	162.57	安装小区智能化系统、计算机信息咨询服务等
10	广州保利地产会所管理有限公司	广州市	300	80	20	1,113.24	324.67	1,303.32	9.15	会所管理
11	广州富利建筑设计有限公司	广州市	100	60	40	270.3	270.23	51.87	45.53	建筑设计
12	广州德利建设监理有限公司	广州市	100	60	0	100.24	99.81	-	0.08	建筑监理
13	广州保利会展服务有限公司	广州市	100	100	0	8,231.49	7,592.27	8,840.76	7,492.27	展览服务
14	保利华南实业有限公司	佛山市	10,000	95	5	346,893.68	7,098.44	-	-2,719.22	房地产开发和经营
1月14日	佛山市顺德区保利房地产有限公司	佛山市	5492.16	51	0	30,016.52	1,998.03	-	-1.97	房地产开发和经营
15	保利(北京)房地产开发有限公司	北京市	30,000	99.17	0.83	888,475.78	77,294.87	101,542.19	33,572.40	房地产开发和经营
1月15日	保利物业管理(北京)有限公司	北京市	300	0	100	1,008.92	282.11	493.74	2.9	物业管理
2月15日	北京政泰置业有限公司	北京市	5,000	0	80	383,583.48	5,000.00	-	-	房地产开发和经营
2015-2-1	北京酒泉咨询有限公司	北京市	15万美元	0	70	182.26	121.76	-	-0.41	
3月15日	北京源鑫房地产开发有限公司	北京市	2,000	0	100	15,073.84	1,987.25	-	-19.7	房地产开发和经营
16	北京金成华房地产开发有限公司	北京市	3,000	75	10	94,456.99	32,378.29	107,084.36	22,663.18	房地产开发和经营
17	上海保利房地产开发有限公司	上海市	10,000	61	0	70,486.41	9,097.76	-	-445.18	房地产开发和经营
1月17日	上海保利圣湖置业发展有限公司	上海市	5,000	0	90	4,785.90	4,785.06	-	-183.95	房地产开发和经营
2月17日	上海君兰置业有限公司	上海市	1,000	40	60	67,927.14	147.57	-	-231.25	房地产开发和经营
18	上海建乔房地产有限公司	上海市	2,000	90	0	43,121.52	3,968.01	20,184.93	1,415.87	房地产开发和经营
19	上海保利建锦房地产有限公司	上海市	5,000	100	0	336,453.54	4,573.73	7.5	-426.27	房地产开发和经营
1月19日	上海城乾房地产开发有限公司	上海市	22,500	0	85	119,769.10	26,594.45	-	-406.53	房地产开发
20	上海保利建霖房地产有限公司	上海市	10,000	100	0	134,348.38	10,032.41	-	32.41	房地产开发
21	保利(武汉)房地产开发有限公司	武汉市	10,000	99	1	176,267.07	25,201.61	72,495.84	7,438.64	房地产开发和经营
1月21日	保利(武汉)物业管理有限公司	武汉市	100	0	50	938.69	289.04	414.33	37.33	物业管理
2月21日	武汉庙山腾飞物业发展有限公司	武汉市	3000	0	100	23,000.00	3,000.00	-	-	房地产开发和经营
22	保利博高华(武汉)房地产股份有限公司	武汉市	15,000	70	0	33,689.24	14,886.99	-	-113.01	房地产开发
23	保利(沈阳)房地产开发有限公司	沈阳市	10,000	60	0	79,538.84	19,146.33	62,065.75	7,009.87	房地产开发和经营
1月23日	保利物业管理沈阳有限公司	沈阳市	50	0	80	695.77	35.94	233.55	25.64	物业管理
2月23日	沈阳保利溪岸房地产开发有限公司	沈阳市	5,000	0	51	7,709.91	7,154.54	19,025.96	1,146.83	房地产开发和经营
24	恒利(香港)置业有限公司	香港	100万港币	100	0	36,850.29	-10.63	-	-10.63	房地产销售及租赁代理
1月24日	沈阳恒富房地产开发有限公司	沈阳市	4000万美元	0	100	35,389.37	-10.63	-	-10.63	房地产开发
25	辽宁保利房地产开发有限公司	沈阳市	10,000	80	20	60,540.14	9,147.21	-	-852.79	房地产开发和商品房销售
26	沈阳保利盛华房地产开发有限公司	沈阳市	1,000	50	0	66,489.51	1,914.13	27,104.56	1,567.63	房地产开发和经营
1月26日	沈阳盛兴图书城投资开发有限公司	沈阳市	800	0	90	8,868.07	742.89	-	-31.54	主营业务房屋开发、商品房租售、管理
27	沈阳广田房地产开发有限公司	沈阳市	1,000	100	0	14,082.00	1,000.00	-	-	主营业务为商品房开发、销售
28	湖南保利房地产开发有限公司	长沙市	5,000	80	0	92,664.81	7,894.64	20,202.91	1,382.18	房地产开发和经营
1月28日	长沙市保利物业管理有限公司	长沙市	300	0	96.67	824.62	340.13	605.15	35.56	物业管理
2月28日	岳阳保利置业有限公司	岳阳市	2,000	0	100	28,720.52	1,524.35	-	-447.45	房地产开发和经营
3月28日	长沙永峰生态动物园建设开发有限公司	长沙市	2,000	0	70	44,451.74	3,587.22	14,450.05	1,759.71	房地产开发和经营
4月28日	长沙金利和泰房地产开发有限公司	长沙市	1,000	70	0	6,099.81	999.81	-	-0.19	房地产开发和经营
29	保利(重庆)投资实业有限公司	重庆市	10,000	97.5	2.5	227,799.09	37,904.07	92,685.75	20,746.41	项目投资、房地产开发等
1月29日	保利重庆物业管理有限公司	重庆市	300		100	315.32	-196.17	505.78	-80.71	物业管理
2月29日	重庆盛创鑫浩房地产开发有限责任公司	重庆市	2,000	99	0	15,520.52	1,739.89	-	-260.11	房地产开发、房地产经纪、销售建筑材料和物业管理
30	重庆保利高尔夫球会有限公司	重庆市	6,000	90	10	20,976.01	4,155.97	1,261.89	-295.43	高尔夫球场经营及相关配套服务
31	保利(包头)房地产开发有限公司	包头市	8,000	55	0	129,040.53	10,080.48	35,101.31	2,635.31	房地产开发和经营
1月31日	保利包头物业管理有限公司	包头市	20	0	100	28.96	-42.24	-	-62.24	物业管理
32	南昌铭雅欧洲城实业有限公司	南昌市	2500万美元	60	0	91,357.34	14,459.68	9,176.82	618.38	房地产开发
Jan-32	南昌凯斯物业管理有限公司	南昌市	121.33	0	100	45.9	-2.06	7.58	-44.31	物业管理
Feb-32	南昌雅高实业有限公司	南昌市	60.68	0	100	552.64	-302.48	146.49	38.09	体育场馆管理服务
33	江西金通泰置业有限公司	南昌市	3,000	75	0	3,638.24	2,999.53	-	-0.47	房地产开发
34	保利安信(青岛)房地产开发有限公司	青岛市	10,000	51	13	13,599.25	9,999.25	-	-0.75	房地产开发
35	保利(成都)实业有限公司	成都市	20,000	85	0	35,871.24	19,779.26	-	-220.74	房地产开发
35-1	保利(成都)石象湖旅游发展有限公司	成都市	10,000	0	100	14,471.07	10,000.00	-	-	房地产开发和经营
36	保利(长春)地产投资有限公司	长春市	10,000	60	0	54,757.03	7,974.11	-	-425.89	房地产开发
37	保利(西安)房地产开发有限公司	西安市	100	70	0	308.71	18.71	-	-81.29	房地产开发
38	广州天利房地产开发有限公司	广州市	5000	80	0	18,883.89	5,148.40	-	-15.61	房地产开发和经营
39	保利(杭州)房地产开发有限公司	杭州市	10,000	100	0	160,518.16	9,911.82	-	-88.18	房地产开发和经营
40	保利(天津)房地产开发有限公司	天津市	10,000	100	0	-	10,000.00	-	-	房地产开发和经营,物业管理

注:①序号形式为"X"的公司表示保利地产的一级控股子公司;序号形式为"X-Y"的公司表示保利地产二级控股子公司,其直接控股公司为序号为"X"的公司;序号形式为"X-Y-Z"的公司表示保利地产的三级控股子公司,其直接控股公司为序号为"X-Y"的公司。

②上述财务数据都是截止2007年12月31日数据,且经大信会计师事务有限公司审计。

四、公司第一大股东及实际控制人的基本情况

(一)公司第一大股东情况介绍

截至2007年12月31日,保利南方集团持有本公司股份占总股本的48.97%,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,法定代表人张振高。截至2007年12月31日,保利集团持有保利南方集团100%股权。作为一家投资控股公司,保利南方集团主要从事房地产开发经营,物业管理,房地产中介服务,自有资金投资与管理,企业管理服务,批发和零售贸易(国家专营专控商品除外)等业务。

截至2007年12月31日,保利南方集团的合并报表总资产为445.53亿元,净资产为62.14亿元,2007年度实现营业收入85.45亿元,实现净利润9.01亿元;保利南方集团母公司报表总资产98.85亿元,净资产62.43亿元,2007年度实现净利润9.01亿元(以上财务数据经大信会计师事务有限公司审计)。

截止2008年4月1日,保利南方集团所持有的本公司股票未被质押。

(二)公司实际控制人情况介绍

保利集团持有保利南方集团100%股权,是本公司的实际控制人。保利集团是经国务院批准,在保利科技基础上于1993年2月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2007年12月31日,保利集团总资产为682.6亿元,所有者权益合计为223.3亿元,扣除少数股东权益的净资产为120.17亿元,2007年度实现利润总额37.83亿元。(经大信会计师事务有限公司审计)。

截止2007年12月31日,保利集团未直接持有本公司股票。

(三)公司、公司第一大股东及实际控制人的股权关系

截止2007年12月