



2008 年保利房地产（集团）股份有限公司

公司债券（第一期）上市公告书

	五年期固定利率品种
证券简称	08 保利债
证券代码	122012

上市时间：2008 年 7 月 21 日

上市地：上海证券交易所

上市推荐人：中信证券股份有限公司

债券受托管理人：中信证券股份有限公司

第一节 绪言

重要提示

保利房地产（集团）股份有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）已批准本上市公告书，保证其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

上海证券交易所对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

第二节 发行人简介

一、发行人基本信息

发行人法定名称：保利房地产（集团）股份有限公司

注册地址及办公地址：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 29-33 层

注册资本：2,452,343,186 元

法定代表人：李彬海

二、发行人基本情况

（一）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）。

（二）发行人主要产品

商品房屋、房屋工程设计、旧楼拆迁、道路与土方工程施工，物业管理。酒店管理等。

（三）主营业务基本情况

公司主要从事房地产开发、销售、租赁及其物业管理。近几年来公司业务迅速发展，经济效益显著，2005 年至 2007 年公司累计商品房开工面积 738.07 万平方米，累计竣工面积 319.87 万平方米，累计销售面积 391.85 万平方米（含预售）。按照新会计准则进行追溯调整后，2005 年、2006 年和 2007 年公司实现净利润分别为 40,032.73 万元、67,145.57 万元和 148,908.80 万元。

（四）发行人设立及上市

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，增资后注册资本为 6,000 万元。

2002 年 7 月 1 日，财政部（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，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”，于 2006 年 7 月公司在上海证券交易所上市。

（五）发行人历次股本变动情况

1、首次发行后股本的变化

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 年分红转增后引起股本的变化

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、增发后股本的变化

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、2008 年分红转增后引起股本的变化

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。

第三节 债券发行承销概况

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）（以下简称“本期债券”）。

2、核准情况：本期债券业经中国证券监督管理委员会证监许可[2008] 879 号文核准发行。

3、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。

4、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）。

5、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。

6、发行总额：430,000 万元。

7、债券利率：本期债券 5 年期品种的票面年利率为 7%。

8、票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

9、还本付息的期限和方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

10、起息日：2008 年 7 月 11 日。

11、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）。

12、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）。

13、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。

14、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）。

15、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。

16、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。

17、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

18、向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司（以下简称“登记公司”）提供的债券托管证明，本期 43 亿元公司债券已全部发行完毕。

第四节 债券上市与托管基本情况

一、本期债券上市基本情况

经上海证券交易所（以下简称“上证所”）同意，本期债券将于 2008 年 7 月 21 日起在上证所挂牌交易。本期债券简称“08 保利债”，上市代码“122012”。

二、本期债券托管基本情况

根据登记公司提供的债券托管证明，本期债券已全部托管在登记公司。

第五节 发行人主要财务状况

一、最近三年的审计情况

深圳大华天诚会计师事务所审计了本公司 2005 年 12 月 31 日、2006 年 12 月 31 日的资产负债表，2005 年度、2006 年度的利润及利润分配表和现金流量

表，于 2006 年 1 月 18 日和 2007 年 2 月 9 日出具了编号为深华（2006）股审字 008 号和深华（2007）股审字 008 号的无保留意见审计报告。

大信会计师事务所有限公司审计了本公司 2007 年 12 月 31 日的资产负债表，2007 年度的利润及利润分配表和现金流量表，于 2008 年 2 月 1 日出具了大信京审字（2008）股审字 0035 号的无保留意见审计报告。大信会计师事务所有限公司对 2005 年度数据进行了追溯并出具了审阅报告（大信京阅字(2008)第 0002 号及大信京阅字(2008)第 0004 号）。

二、最近三年的财务报表

1、最近三年合并资产负债表

合并资产负债表 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	4,625,992,464.50	920,469,923.72	714,352,178.88
结算备付金			
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	175,251,336.71	179,452,900.10	156,453,716.29
预付款项	6,389,810,524.03	2,908,576,085.87	488,240,338.14
应收利息			
应收股利	3,564.00	29,691,750.00	
其他应收款	1,344,837,446.65	939,350,834.63	413,160,699.98
买入返售金融资产			
存货	28,084,365,256.05	11,264,792,237.36	6,120,545,232.29
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	40,622,134,543.14	16,243,177,211.68	7,893,706,885.58
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
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	10,751,229.53	146,050,345.98	46,620,345.98
投资性房地产	65,783,305.97	43,886,776.95	21,970,254.58
固定资产	141,181,359.48	41,510,972.85	23,883,154.42
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
无形资产	1,040,165.21	152,493.40	55,689.61
开发支出			
商誉	2,667,154.60	2,631,568.04	2,827,276.40
长期待摊费用	11,019,037.05	9,098,393.53	14,091,778.44
递延所得税资产	40,087,423.52	21,380,578.52	11,312,103.94
其他非流动资产			

非流动资产合计	272,529,675.36	264,711,129.27	120,760,603.37
资产总计	40,894,664,218.50	16,507,888,340.95	8,014,467,488.95
流动负债：			
短期借款	618,109,200.00	655,000,000.00	354,000,000.00
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

注：请参阅发行人经审计的 2007 年财务报告附注。

三、主要财务指标及净资产收益率

(一) 主要财务指标 (%)

指标	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
流动比率	2.15	1.83	1.41
速动比率	0.66	0.56	0.32
资产负债率	68.62	75.66	85.01
利息保障倍数	5.05	5.32	5.63

注：以上财务指标均是按照新会计准则调整后的合并报表数计算。

(二) 净资产收益率 (%)

指标	2007年度	2006年度		2005年度	
		调整前	调整后	调整前	调整后
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
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

第六节 本期债券的偿付风险及偿债计划

一、偿付风险

经中诚信评估综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA+。它表明本期债券的安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。虽然发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但由于本期债券的存续期较长，如果在本期债券的存续期内发行人所处的宏观经济环境、经济政策、房地产市场和资本市场状况等不可控因素发生变化，将可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，可能会影响本期债券本息到期时的按期兑付。

二、偿债计划

公司将以良好的经营业绩和募集资金投向获得的收益、多元化融资渠道以及良好的银企关系为本期债券的到期偿付提供保障，同时，公司将把兑付本期债券的资金安排纳入公司整体资金计划，以保障本期债券投资者的合法权益

(一) 利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为：

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）。

2、债券利息的支付通过本期债券的登记机构办理。利息支付的具体事项将依据法律、法规的规定，由发行人在监管部门指定的媒体上发布付息公告予以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

（二）本金的偿付

1、本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为：

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）。

2、本期债券本金的偿付通过本期债券的登记机构办理。本金偿付的具体事项将按照法律、法规的规定，由发行人在监管部门指定的媒体上发布兑付公告予以说明。

（三）偿债保障措施

为维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券采取了如下的偿债保障措施。

1、设立偿债准备金

发行人于本期债券到期日前一年开始设立偿债准备金，并由发行人在进行资产配置时统筹安排其运作方式，按照计划提前准备偿债资金。

发行人作为上市公司，将以透明的信息披露，使偿债准备金受到债券持有人、债券受托管理人、股东和管理层的监督，健全风险监管和预警体系，防范偿债风险。

（1）偿债准备金的准备

发行人将于本期债券到期日的前 12 个月开始，设立偿债准备金，作为本期债券本息的偿付准备。偿债准备金的形态限定为现金、发行人获得的可随时提取的银行贷款授信额度。

（2）偿债准备金的监督。

发行人将在定期财务报告中披露偿债准备金的情况。债券受托管理人有权对偿债准备金情况进行监督。

（3）偿债准备金的进度安排

发行人将于债券到期日的前 12 个月开始，按相应比例留足偿债准备金。具体安排如下：债券到期日的前 12 个月，偿债准备金总额占债券总额 20%，债券

到期日的前 6 个月，偿债准备金总额占债券总额 50%，债券到期日的前 3 个月，偿债准备金总额占债券总额 100%，债券到期日的前 1 个月，偿债准备金总额占债券总额 150%。

2、设立专项偿债账户

发行人将于本期债券到期日的前 3 个月为支付本期债券的本金设立专项偿债账户，并通过该账户还本付息。

(1) 账户的开立

发行人将开立专项偿债账户。

(2) 资金来源

专项偿债账户的资金来源为偿债准备金。

(3) 账户的管理和监督

发行人对该账户进行的管理及运用，应接受债券受托管理人的监督。

(4) 偿债资金的划入方式及运作计划

在本金支付日前 3 个月，发行人将陆续把偿债准备金划入偿债专用账户。至本金支付日前第 5 个工作日，专项偿债账户中应有足以偿付本金及最后一期利息的资金。

距到期日剩余时间	3 个月	2 个月	1 个月	15 天	5 天
专项偿债账户内资金占债券总额的最低比例	5%	10%	40%	80%	100%

3、严格执行资金管理计划，保障偿债资金来源

本次公司债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理、项目开发进度管理等，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

(1) 严格执行资金管理计划

公司将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，并按资金计划安排项目拓展及在建、拟建项目的开发进度，保证资金运用不影响公司债券本息偿付。另外，公司产品以销售为主，对产品的投资将在经营周期内有效回笼并得到增值，公司将加强销售资金回笼管理，一方面加快在售项目房款回笼速度，另一方面按计划、有步骤的推出新楼盘以实现销售收入，为设立偿债准备金提供资金保障。

(2) 保障偿债资金来源

公司偿债资金主要来源为公司房地产销售回笼款、持有物业的租金收入及银行贷款等。

公司坚持以普通住宅开发为主，综合开发实力强，品牌美誉度高，产品市场定位准确，销售快速，资金回笼畅顺。2004年、2005年、2006年和2007年公司实现房地产销售（签约认购额）分别为248,716万元、426,510万元、836,568万元和1,703,812万元；实现资金回笼分别为190,561万元、346,800万元、644,647万元和1,377,424万元；公司良好的销售及充足的资金回笼将成为偿债资金的有效保障。同时，随着公司适度开发商业地产，预计至2010年公司持有经营商业地产面积将超过70万平方米，且主要为位于广州地区的会展展馆、高级写字楼、大型购物商场和五星级酒店，每年可产生超过10亿元的租金收入。

公司银行融资渠道畅通，已与工商银行、中国银行、农业银行、建设银行、等四大国有商业银行及多家股份制银行建立战略合作关系，成功实施了“总对总”等高效、灵活的合作模式，并获得了各家银行较大规模的授信额度。公司资信优良，多年来一直是银行总行级重点客户和优质客户。若公司经营现金流不足以偿还到期利息或本金，可通过银行借款等融资渠道筹集资金用于偿付公司债券本金及利息。

（四）违约责任及解决措施

发行人保证按照本期债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金，若公司不能按时支付本期债券利息或本期债券到期不能兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，公司将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息。

当发行人未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向发行人和/或担保人进行追索。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向发行人和/或担保人进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信评估将在本期债券的存续期内对本期债券每年定期或不定期进行跟踪评级。

中诚信评估将在公司债券的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信评估将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信评估，并提供相关

资料。中诚信评估将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信评估公司网站或监管部门指定的信息披露媒体和网站上对外公布。

第八节 债券担保人基本情况及资信情况

中国保利集团公司（以下简称为“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有限公司（以下简称“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。（经大信会计师事务所有限公司审计）

最近一年的主要财务指标

金额单位：亿元

	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

第九节 发行人近三年是否存在违法违规情况的说明

截至本上市公告书公告之日，发行人最近三年在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

第十节 募集资金的运用

经过品种间回拨和超额增发，本期债券的最终发行规模为 43 亿元。本期债券募集资金款项，在扣除必要的发行费用后，剩余部分由公司拟安排 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。

第十一节 其他重要事项

本期债券发行后至本上市公告书公告之日，公司运转正常，未发生可能对本期债券的按期足额还本付息产生重大影响的重要事项。

第十二节 有关当事人

一、发行人

名称：保利房地产（集团）股份有限公司
住所：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 29-33 层
法定代表人：李彬海
联系人：岳勇坚、黄海
电话：020-89898000
传真：020-89898666

二、保荐机构（主承销商）/上市推荐人/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
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

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：叶倍成、郑晓槿

电话：010—65681188

传真：010—65681022

邮政编码：100022

五、会计师事务所

1、大信会计师事务所有限公司

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、祁涛

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

六、资信评级机构

名称：中诚信证券评估有限公司

住所：上海市青浦区新业路 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、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

(本页无正文，为保利房地产（集团）股份有限公司关于《2008年保利房地产（集团）股份有限公司公司债券（第一期）上市公告书》之盖章页)



保利房地产(集团)股份有限公司

2008年7月18日

（本页无正文，为中信证券股份有限公司关于《2008年保利房地产（集团）股份有限公司公司债券（第一期）上市公告书》盖章页）



中信证券股份有限公司

2008年7月18日