



保利房地产（集团）股份有限公司
2009 年度股东大会

会议资料

(2010 年 3 月)

保利房地产（集团）股份有限公司 2009 年度股东大会须知

根据中国证券监督管理委员会《上市公司股东大会规则》和《公司章程》的有关规定，为确保公司股东大会顺利召开，特制定大会须知如下，望出席股东大会的全体人员遵守执行：

一、股东参加股东大会，应当认真履行其法定义务，不得侵犯其他股东权益；

二、股东大会期间，全体出席人员应以维护股东的合法权益、确保大会正常秩序和议事效率为原则，认真履行法定职责；

三、出席大会的股东依法享有发言权、咨询权、表决权等各项权利，但需由公司统一安排发言和解答；

四、任何人不得扰乱大会的正常秩序和会议程序；会议期间请关闭手机或将其调至振动状态。

保利房地产（集团）股份有限公司

2009 年度股东大会

会议议程

一、会议时间：

现场会议召开时间为：2010 年 3 月 2 日上午 9: 00

二、现场会议地点：

广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 18 层会议室

三、与会人员：

（一）截至2010年2月24日（星期三）下午交易结束后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司股东均有权以本通知公布的方式出席本次会议及参加表决；不能亲自出席本次会议现场会议的股东可授权他人代为出席（被授权人不必为本公司股东）；

（二）公司董事会、监事会成员及高级管理人员；

（三）公司聘请的律师；

（四）公司董事会邀请的其他人员。

四、主持人：董事长李彬海先生

五、会议议程：

（一）报告股东现场到会情况

（二）工作报告

（三）审议议案

（四）投票表决和计票

(五) 与股东交流公司情况

(六) 宣读投票表决结果和会议决议

议案一

关于 2009 年度董事会工作报告的议案

各位股东：

受董事会委托，本人谨代表董事会作 2009 年度董事会工作报告。

一、2009 年公司主要经营业绩：

报告期内，公司创造了销售业绩的新纪录。2009 年公司实现房地产签约面积 526.69 万平方米，签约金额 433.82 亿元，分别比去年同期增长 131.08%和 141.38%。

报告期内，公司盈利能力持续提高。2009 年公司实现营业收入 229.87 亿元，实现净利润 35.19 亿元，同比分别增长 48.11%和 57.19%。截至 2009 年 12 月 31 日，公司总资产 898.31 亿元，净资产 250.88 亿元，分别比去年同期增长 67.49%和 78.19%。

报告期内，公司积极扩大经营规模，持续发展能力显著提升。2009 年公司新拓展项目 38 个，新进南京、大连和阳江三个城市，新增土地储备权益容积率面积 1338 万平方米。截至 2009 年 12 月 31 日，公司拥有在建拟建项目 102 个，在建面积 1223 万平方米。报告期内公司新开工面积 564 万平方米，竣工面积 377 万平方米。

报告期内，公司财务状况稳健。2009 年公司完成直接投资 395 亿元，销售回笼 422 亿元，非公开发行 80 亿元，净增银行贷款 59 亿元，公司全年财务收支平稳，财务状况稳健。

报告期内，公司商业地产经营实现较大突破，市场地位和品牌价值继续提升。截至 2009 年 12 月 31 日，“保利地产”品牌价值升至 90.23 亿元，较上年同期增长约 50%。

报告期内，公司顺利完成非公开发行。2009 年 7 月 6 日，公司以 24.12 元的发行价，成功向中国保利集团等 8 家特定对象非公开发行 3.32 亿股，募集资金净额 78.15 亿元。

二、董事会主要工作情况

1、加强战略管理，准确指导公司经营方向。

面对 2008 年全球金融危机和国内房地产市场的深度调整，公司董事会经过充分论证，坚信中国房地产行业仍处于快速发展阶段，仍然是国民经济的重要支柱，“中国房地产市场中长期向好”的行业基本判断不改变，坚定了“做大做强房地产主业”的基本方向不动摇。

结合宏观经济形势、房地产市场和公司的实际情况，董事会提出“用三到五年，再造一个保利地产”的发展目标，并且着手编制公司新的“五年发展规划”，继续定位保利地产为“成长型”企业，提出了“以房地产为主业，以中心城市为主，以住宅开发为主；扩大经营规模与提高开发效益相结合，开发性收入和经营性收入相结合，资产经营和资本经营相结合”的“三个为主，三个结合”的发展方针。

2、灵活把握经营节奏，大幅提升公司持续竞争力。

面对 2009 年跌宕起伏的房地产市场，董事会准确把握形势，与经营层保持通畅沟通，根据年初、年中和年末不同阶段的市场特点及时决策，授权经营层结合市场变化情况和公司经营需要，采取不同经

营策略，及时占领市场份额和积极进行项目拓展，大幅提高公司的经营规模和品牌影响力，并有效地补充了公司的土地资源，大幅提升公司持续竞争力。

3、坚持资产经营与资本运作相结合。

房地产市场波动加剧和竞争日益激烈的情况下，只有增强公司的资本实力和总资产规模，才能有效提高公司的竞争力和抗风险能力。为此，董事会年初果断提出 80 亿元的非公开发行，并于 7 月份顺利实施，有效地促进了公司的规模及业务扩张，实现了资产经营和资本运作的有机结合。

4、大幅提升公司的决策水平和治理水平。

充分发挥战略委员会、审计委员会、提名委员会和薪酬与考核委员会四个专门委员会的专业作用，报告期内分别对公司的发展规划、投资立项、财务审计、董事及高管换届和薪酬改革进行研究并召开相关会议。

2009 年还重点加强了区域子公司法人治理的完善，规范子公司的基本管理制度和“三会”运作，大幅提高治理水平和有效控制风险。

5、推进品牌战略和企业文化建设。

报告期内持续推进品牌战略，“保利地产”品牌价值增至 90.23 亿元，连续四年蝉联国有房地产企业品牌价值榜首。积极维护投资者关系，巩固了保利地产绩优蓝筹地产龙头的资本市场形象。

报告期内重点关注优秀企业文化的总结、宣传和传承，极大地提高了企业的凝聚力。

6、推动创新业务，构建企业新的盈利增长点。

在住宅开发主业快速发展的同时，积极推动房地产基金、专业子公司分拆上市、房地产信托投资基金、养老地产和旅游地产等创新业务研发，拓宽融资渠道，构建企业新的利润增长点，为公司的持续快速发展奠定基础。

三、董事会日常工作

2009 年共计召开董事会 12 次（5 次定期会议和 7 次临时会议），审议议案 78 项，各董事参会率达到 98.15%。

共计召开战略委员会 1 次、审计委员会 4 次、提名委员会 1 次和薪酬与考核委员会 1 次。

报告期内共计召开股东大会 1 次，相关决议均得到有效落实。董事会超额完成了股东大会下达的年度经营计划，完成了 2009 年内非公开发行股票的融资目标，完成了董事会换届选举，同时根据有关规定完善了公司法人治理。

四、2010 年主要工作思路

2010 年房地产市场将面临较为复杂的市场和政策环境，宏观经济恢复快速增长、城市化进程加速、通胀预期、加大土地供应、保障性住房比重增加等均支持行业继续保持平稳较快发展，但通货膨胀和房价过快上涨压力下带来的包括信贷、产业和税收调控政策在内的宏观调控，将对市场产生较大影响，房地产市场不排除在整体稳定的情况下出现阶段性和局部的波动。

公司董事会仍然坚定地看好中国房地产业中长期的发展前景，

2010 年董事会的重点工作是：

1、加强政策研究和战略管理，准确把握公司经营节奏。根据 2010 年复杂的外部环境和公司新的发展阶段的需要，加强政策研究和战略管理，合理准确地把握企业经营节奏。

2、优化组织架构和管理机制，适应企业规模经营需要。根据公司目前的资产和经营规模的需要，在不影响公司扁平管理架构和高效决策的前提下，探讨实行区域管理的可行性。

3、加强精细化和标准化管理，提升经营管理水平。通过项目管理、销售和财务三大信息化系统，提高公司精细化和标准化管理水平。

4、完善法人治理，防范经营风险。继续在全集团范围内加强法人治理建设，明晰权责，规范管理，防范风险。

5、拓展投融资渠道，推进创新业务。积极推进公司开拓商业地产、地产基金、养老地产、REITs 等创新业务和新的投融资渠道。

6、加强管理团队和企业文化建设。坚持大力弘扬公司优秀的企业文化，增强企业的凝聚力，优化人才的吸引、考评和培养机制，提升企业的持续竞争力。

请各位股东审议。

保利房地产（集团）股份有限公司

二〇一〇年三月二日

议案二

关于监事会工作报告的议案

各位股东：

受监事会委托，本人谨代表监事会作 2009 年度监事会工作报告。

一、报告期内所开展的工作

(一) 2009 年内监事会召开了五次会议。按照监事会议事规则的要求，对于公司全年度的定期报告、财务决算预算情况、利润分配方案、重大关联交易和募集资金投向等重大事项进行了审议。

(二) 参加公司召开的各种类型的会议。全面参加了公司 2009 年度内董事会召开的所有会议和公司召开的所有办公会，及时掌握了董事会和经营班子开展经营工作的情况，为切实履行监督职责提供了基础。

(三) 推动内部审计深入开展、检查监督公司财务状况。本着认真负责、查错防弊的态度，监事会会同公司内部审计部门，对 25 个子公司进行了内审。监事会还认真审阅了公司所有的定期报告和会计师事务所提交的审计报告，充分发挥了监事会的财务监督职能。

(四) 督促经营管理者遵纪守法、勤勉尽责，组织对下属公司经营班子进行年度考评。为监督公司经营管理者履职情况，监事会会同人力资源中心共同对下属一级子公司的经营班子及成员进行了年度考评。

(五) 审查公司重大关联交易。对于公司发生的重大关联交易, 监事通过列席董事会、股东大会了解相关情况, 并重点对关联交易定价是否公允及是否损害中小股东利益进行了审查。

(六) 审核公司募集资金投向。监事会对公司 2009 年度通过非公开发行 A 股募集资金的投向及使用情况进行了审核, 确保募集资金使用与公司承诺一致。

二、报告期内发表独立意见

报告期内, 监事会全面熟悉、掌握了公司本级和各控股(子)公司的财务状况以及经营业务开展的最新情况, 勤勉尽责地开展工作, 发表了如下独立意见:

(一) 依法运作情况

公司董事会在报告期内能严格按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及其他有关法律法规和制度的要求, 规范运作。公司重大决策科学合理, 决策程序合法有效; 公司董事会、经营班子履行职务时能够勤勉尽责, 没有发现违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

(二) 财务报告审计情况

监事会对公司的财务制度和财务状况进行了认真核查, 认为公司 2009 年度财务报告真实地反映了公司的财务状况和经营成果, 大信会计师事务所出具的审计意见和对有关事项作出的评价是客观公正的。

(三) 关联交易情况

报告期内公司所有关联交易均按规定履行了决策程序，定价公允，不存在损害公司和中小股东的行为。

（四）募集资金的存放与使用情况

公司 2009 年度非公开发行募集资金净额 78.15 亿元，均根据相关规定存放于董事会指定的募集资金专户，并根据相关规定进行管理。本次募集资金已按计划逐步用于 8 个募投项目的开发建设，没有发现改变募集资金投向的情形，其中 5 个项目募集资金已全部投入。募投项目中有 7 个已实现销售签约，签约额达到 129.67 亿元，广州保利威座项目为写字楼项目，目前正处于主体施工建设阶段。

（五）内部控制情况

公司根据中国证监会、上海证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，按照自身的实际情况，建立和完善了覆盖公司各环节的各项内部管理和内部控制制度，保证了公司业务活动的正常进行，保护了公司资产的安全和完整。

公司内部控制组织机构完整，内部审计部门及人员配备到位，保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效，全年未有违反上海证券交易所《上市公司内部控制指引》及公司内部控制制度的情形发生。

监事会认为，公司内部控制自我评价全面、真实、准确，反映了公司内部控制的实际情况。

（六）廉洁自律情况

公司的董事、高管人员一贯高度自觉地严格要求自己，遵纪守法，

清正廉洁，勤勉尽责，未发现因个人私利违法乱纪的行为，为公司员工树立了榜样。

三、2010 年工作计划

2010 年，监事会将继续遵照公司章程和有关法律法规，进一步规范监事会的工作，与公司审计中心一道，加大监督和内审力度，切实保障好公司及股东的权益。

(一) 继续积极参加公司组织召开的各种工作会议，及时掌握公司经营动态，并深入到一线公司检查了解情况，确保公司各个层级规范运作，特别加强对重点项目和重点控股子公司的监督检查。

(二) 加强对公司定期财务报告的审核监督，提高信息披露质量。

(三) 充分发挥在公司重大关联交易事项中的监督作用。

(四) 完善对公司董事和高级管理人员遵纪守法和勤勉尽责的监督检查体系。

(五) 全面与公司审计中心的工作结合起来，切实发挥内部审计在企业经营过程中查错防弊、防范风险的作用。

(六) 推动下属子公司监事会的建设，完善公司监督管理体系，切实促进公司法人治理水平的不断提升。

请各位股东审议。

保利房地产（集团）股份有限公司

二〇一〇年三月二日

议案三

关于 2010 年度投资计划的议案

各位股东：

根据公司发展规划和 2010 年经营计划，制定了公司 2010 年度投资计划。2010 年公司计划房地产直接投资总额 655 亿元，其中在建项目 175 亿元，拟建项目 280 亿元，拓展项目 200 亿元（在公司实现再融资且资金宽裕的情况下可相应加大项目拓展投入）。

董事会拟提请股东大会授权经营层具体执行 2010 年度投资计划，并给予如下具体授权：

（1）在不超出年度投资计划总额的前提下，授权经营层根据具体情况适当调整各项目之间的投资。

（2）授权董事会根据市场变化和公司项目建设及项目拓展需要，在不超出年度投资计划 20% 的范围内调整总投资。

请各位股东审议。

保利房地产（集团）股份有限公司

二〇一〇年三月二日

议案四

关于 2009 年度财务决算的议案

各位股东：

现将公司 2009 年度财务决算情况报告如下：

（一）财务状况

截止 2009 年 12 月 31 日，公司主要财务状况如下（合并数）：

资产总额：89,830,723,861.34 元

负债总额：62,869,175,061.39 元

所有者权益：26,961,548,799.95 元

其中：归属于母公司所有者权益 25,088,237,101.19 元

少数股东权益 1,873,311,698.76 元

（二）经营成果

2009 年公司主要经营成果如下（合并数）：

营业收入：22,986,607,600.50 元

结转营业成本：14,524,055,170.56 元

投资收益：1,632,858,86 元

营业外收入：194,737,769.42 元

实现税前利润：5,379,047,462.35 元

税后净利润：4,007,727,232.01 元

其中：归属于母公司所有者的净利润 3,519,226,528.73 元

少数股东损益 488,500,703.28 元

净资产收益率（全面摊薄）：14.03 %

基本每股收益：1.06 元

(三) 现金流量

2009 年度公司现金流量情况如下 (合并数):

现金及现金等价物净增加: 9,758,151,441.85 元

其中:

经营活动产生的现金流量净额: -1,144,791,232.46 元

投资活动产生的现金流量净额: -402,910,497.41 元

筹资活动产生的现金流量净额: 11,305,854,479.92 元

汇率变动对现金及现金等价物的影响: -1,308.20 元

请各位股东审议。

保利房地产(集团)股份有限公司

二〇一〇年三月二日

议案五

关于 2009 年度利润分配及 资本公积金转增股本方案的议案

各位股东：

经大信会计师事务所审计，公司 2009 年度（母公司数，下同）实现利润总额 1,987,933,486.76 元，净利润 1,679,508,920.43 元。根据《公司章程》按本年净利润的 10%提取法定盈余公积金，加公司年初未分配利润，公司 2009 年底可供分配利润总计为 1,640,931,641.38 元，资本公积金余额为 14,267,332,423.09 元。

为使股东分享公司快速发展的经营成果，根据公司目前的资金状况，董事会提出以截止至 2009 年 12 月 31 日公司 3,519,721,100 股总股本为基数，每 10 股派发现金红利 1.0 元（含税）的利润分配方案，共计分配利润 351,972,110 元。本次利润分配方案实施后公司仍有未分配利润 1,288,959,531.38 元，全部结转以后年度分配。

同时董事会提出以截止至 2009 年 12 月 31 日公司 3,519,721,100 股总股本为基数，以资本公积金每 10 股转增 3 股，转增后公司资本公积金余额为 13,211,416,093.09 元，公司总股本增加至 4,575,637,430 股。

提请股东大会授权经营层根据利润分配及资本公积金转增股本的实施情况修改公司章程中关于注册资本的相关条款并办理相关的工商变更登记。

公司拟对《公司章程》相关条款进行修订，具体如下：

原第六条 公司注册资本为人民币 3,519,721,100 元。

公司因增加或者减少注册资本而导致注册资本总额变更的,可以在股东大会通过同意增加或减少注册资本决议后,再就因此而需要修改本章程的事项通过一项决议,并说明授权董事会具体办理注册资本的变更登记手续。

修订为 公司注册资本为人民币 4,575,637,430 元。

公司因增加或者减少注册资本而导致注册资本总额变更的,可以在股东大会通过同意增加或减少注册资本决议后,再就因此而需要修改本章程的事项通过一项决议,并说明授权董事会具体办理注册资本的变更登记手续。

原第十九条 公司股份总数为 3,519,721,100 股,公司的股本结构为:普通股 3,519,721,100 股,无其他种类股。

修订为 公司股份总数为 4,575,637,430 股,公司的股本结构为:普通股 4,575,637,430 股,无其他种类股。

请各位股东审议。

保利房地产(集团)股份有限公司

二〇一〇年三月二日

议案六

关于 2009 年度报告及摘要的议案

各位股东：

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、中国证券监督管理委员会《上市公司信息披露》、《上海证券交易所股票上市规则》及中国证券监督管理委员会发布的公开发行证券公司信息披露内容与格式准则、编报规则、规范问答和公司章程等有关规定，公司编制了 2009 年度报告及摘要，并已于 2010 年 2 月 4 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

请各位股东审议。

保利房地产（集团）股份有限公司

二〇一〇年三月二日

议案七

关于续聘会计师事务所的议案

各位股东：

董事会审计委员会已对大信会计师事务所有限责任公司 2009 年度的审计工作进行了调查和评估，认为该所遵循职业准则，并完成了各项审计任务。大信会计师事务所已连续为我司提供服务 3 年。

为保持公司审计工作的连续性，公司拟续聘大信会计师事务所为公司（含下属子公司）2010 年度审计机构，年度审计费用确定为 120 万元（不含差旅费等工作费用）。

请各位股东审议。

保利房地产（集团）股份有限公司

二〇一〇年三月二日

议案八

关于在保利财务有限公司办理相关业务的议案

各位股东：

保利财务有限公司于 2008 年 3 月 28 日正式开业，经过近两年的业务开展，在资金结算方面体现出较大的便利性，效率较高；公司在财务公司存款享有高于外部银行标准的存款利率水平，获得相对较高的存款收益，与外部银行相比具有一定的优势。此外，随着保利财务有限公司的发展，综合实力不断增强，对公司融资、担保等财务支持能力得到较大提高，与保利财务有限公司的合作，有利于提高公司融资能力，提高资金使用效率，降低财务费用，对公司资金运作产生积极作用。

2009 年度，保利财务有限公司实现营业收入 10,463 万元，净利润 3,003 万元。截至 2009 年 12 月 31 日，保利财务有限公司总资产 49.4 亿元，净资产 3.86 亿元，资本充足率 49%。

公司 2008 年度第一次临时股东大会审议通过了关于我司与保利财务有限公司的业务往来的相关事项。随着公司业务规模的不断发展，现结合公司实际情况，提请股东大会调整公司与保利财务有限公司的业务往来的相关额度：

- 1、按照正常商业条件以及不差于公司可从独立第三方得到的条款，公司可在 50 亿元范围内接受保利财务有限公司提供的担保业务，

以及可在 50 亿元范围内接受保利财务有限公司提供的贷款等资金支持业务。

2、公司在保利财务有限公司的日存款余额不超过上年度净资产的 40%，按照正常商业条件以及不差于公司可从独立第三方得到的条款，与保利财务有限公司进行存款等结算业务。

3、除上述存款、担保、贷款等业务以外，授权公司在 50 亿元范围内，按照正常商业条件以及不差于公司可从独立第三方得到的条款，可接受保利财务有限公司提供的营业范围内的其他业务。

由于保利财务有限公司属公司关联方，该交易构成关联交易，关联股东中国保利集团公司、保利南方集团有限公司须回避表决。

请各位股东审议。

保利房地产（集团）股份有限公司

二〇一〇年三月二日

议案九

关于更换独立董事的议案

各位股东：

戴逢先生为公司第三届董事会独立董事，任期将于 2012 年 3 月 9 日届满，由于年龄原因，戴逢先生向董事会提出辞去公司独立董事职务。董事会同意戴逢先生辞职并对其担任公司独立董事期间为公司及董事会工作做出的贡献表示衷心感谢，戴逢先生的辞职申请将于公司股东大会选举产生新任独立董事后生效。

公司董事会提名张恒山先生（简历附后）为公司独立董事候选人，任期至 2012 年 3 月 9 日。

公司独立董事已对上述候选人的任职资格发表独立意见。独立董事候选人资料已报上海证券交易所审核无异议。

请各位股东审议。

保利房地产（集团）股份有限公司

二〇一〇年三月二日

张恒山先生，中国国籍，1954 年出生，博士学历，现任中共中央党校政法部副主任，教授，博士生导师。目前还兼任国务院学位委员会法学学科评议组成员、中国法理学会常务理事、中国法学会审判理论研究会常务理事、北京市法理学会副会长、中国社会科学院法学研究所特聘研究员、合肥工业大学兼职教授、国际关系学院兼职教授、江苏省、云南省法官培训学院兼职教授。

议案十

关于公司 2010 年度对外担保的议案

各位股东：

截止 2009 年 12 月 31 日，公司在 2009 年度新增对控股子公司（含其下属公司）担保 159.46 亿元（含控股子公司为股份公司担保和控股子公司间相互担保），解除担保额度 103.78 亿元，担保余额为 204.39 亿元。

为满足 2010 年度公司融资需要，董事会提请股东大会批准公司如下对外担保：

1、单笔对外担保具体金额如下：

（1）股份公司与全资子公司（含其全资子公司）相互间提供单笔担保额度为不超过股份公司最近一期经审计净资产的 20%；

（2）股份公司与控股房地产开发公司（含其下属房地产公司）相互间提供单笔担保额度为不超过 20 亿元；

（3）股份公司对非控股房地产开发公司可按股权比例对等提供单笔不超过 10 亿元的担保；

（4）股份公司与控股专业公司（含其下属公司）相互间提供单笔担保额度为不超过 5 亿元。

2、净增加公司对外担保额度 250 亿元（含控股子公司为股份公司担保和控股子公司间相互担保）。

3、由董事长审批具体的对外担保事宜并签署相关法律文件。

请各位股东审议。

保利房地产（集团）股份有限公司

二〇一〇年三月二日