保利房地产(集团)股份有限公司 2009年年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 大信会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

1.5 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

1.6 公司负责人李彬海、主管会计工作负责人宋广菊及会计机构负责人彭碧宏声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	保利地产
股票代码	600048
股票上市交易所	上海证券交易所
公司注册地址和办公地址	广州市海珠区阅江中路688号保利国际广场北塔29-33层
邮政编码	510308
公司国际互联网网址	www.polycn.com;www.gzpoly.com
电子信箱	stock@polycn.com

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	岳勇坚	黄海
联系地址	广州市海珠区阅江中路688号保利国际广场北塔30层董秘办公室	广州市海珠区阅江中路688号保利国际广场北塔30层董秘办公室
电话	020-89898833	020-89898833
传真	020-89898666	020-89898666
电子信箱	stock@polycn.com	stock@polycn.com

§3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据 单位:元 币种:人民币

主要会计数据	2009年	2008年	本期比上年同期增减(%)	2007年
营业收入	22,986,607,600.50	15,519,901,076.27	48.11	8,115,234,888.95
利润总额	5,379,047,462.35	4,023,284,829.98	33.70	2,403,090,085.71
归属于上市公司股东的净利润	3,519,226,528.73	2,238,861,382.60	57.19	1,489,088,024.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,414,017,080.71	2,100,358,982.62	62.54	1,234,513,505.29
经营活动产生的现金流量净额	−1,144,791,232.46	−7,590,472,530.90	−84.92	−9,375,802,034.91
	2009年末	2008年末	本期末比上年同期末增减(%)	2007年末
总资产	89,830,723,861.34	53,632,162,746.67	67.49	40,894,664,218.50
所有者权益(或股东权益)	25,088,237,101.19	14,079,365,677.37	78.19	11,925,244,150.07

3.2 主要财务指标

主要财务指标	2009年	2008年	本期比上年同期增减(%)	2007年
基本每股收益(元/股)	1.06	0.70	51.43	0.50
稀释每股收益(元/股)	1.06	0.70	51.43	0.50
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	1.03	0.66	56.06	0.42
加权平均净资产收益率(%)	18.64	17.25	增加1.39个百分点	22.42
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	18.08	16.18	增加1.90个百分点	18.58
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	−0.33	−3.10	89.35	−7.65
	2009年末	2008年末	本期末比上年同期末增减(%)	2007年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	7.13	5.74	24.22	9.73

非经常性损益项目

□适用 √不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

单位:股

	本次变动前		本次变动增减(+,−)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	其他	小计		数量	比例(%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股	1,200,918,088	48.97	62,189,050	360,275,427	−1,561,193,515	−1,138,729,038		62,189,050	1.77
3、其他内资持股	199,540,956	8.14	269,485,908	0	−199,540,956	69,944,952		269,485,908	7.66
其中：境内非国有法人持股	121,540,956	4.96	152,621,195	0	−121,540,956	31,080,239		152,621,195	4.34
境内自然人持股	78,000,000	3.18	116,864,713	0	−78,000,000	38,864,713		116,864,713	3.32
4、外资持股								0	
其中：境外法人持股								0	
境外自然人持股								0	
有限售条件股份合计	1,400,459,044	57.11	331,674,958	360,275,427	−1,760,734,471	492,409,429		331,674,958	9.42
二、无限售条件流通股份									
1、人民币普通股	1,051,884,142	42.89	0	375,427,529	1,760,734,471	2,136,162,000		3,188,046,142	90.58
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
无限售条件流通股份合计	1,051,884,142	42.89	0	375,427,529	1,760,734,471	2,136,162,000		3,188,046,142	90.58
三、股份总数	2,452,343,186	100.00	331,674,958	735,702,956	0	1,067,377,914		3,519,721,100	100.00

限售股份变动情况表

√适用 □不适用

单位:股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
中国保利集团公司	0	0	62,189,050	62,189,050	注1	2012年7月14日
南方基金管理有限公司	0	0	53,756,482	53,756,482	注2	2010年7月14日
刘益谦	0	0	45,000,000	45,000,000	注2	2010年7月14日
方德基	0	0	42,000,000	42,000,000	注2	2010年7月14日
国信证券股份有限公司	0	0	40,000,000	40,000,000	注2	2010年7月14日
博时基金管理有限公司	0	0	29,864,713	29,864,713	注2	2010年7月14日
朱前记	0	0	29,864,713	29,864,713	注2	2010年7月14日
百年化妆护理品有限公司	0	0	29,000,000	29,000,000	注2	2010年7月14日
保利南方集团有限公司	1,200,918,088	1,561,193,515	360,275,427	0	注3	2009年7月31日
广东华美国际投资集团有限公司	121,540,956	121,540,956	0	0	注4	2009年1月27日
张克强	36,000,000	36,000,000	0	0	注4	2009年1月27日
李彬海	4,720,000	4,720,000	0	0	注4	2009年1月27日
宋广菊	3,440,000	3,440,000	0	0	注4	2009年1月27日
单卓和	3,120,000	3,120,000	0	0	注4	2009年1月27日
贺平	3,120,000	3,120,000	0	0	注4	2009年1月27日
王小朝	3,120,000	3,120,000	0	0	注4	2009年1月27日
王旭	3,120,000	3,120,000	0	0	注4	2009年1月27日
韩清涛	3,120,000	3,120,000	0	0	注4	2009年1月27日
张玲	2,320,000	2,320,000	0	0	注4	2009年1月27日
罗卫民	2,320,000	2,320,000	0	0	注4	2009年1月27日
陈凯	2,320,000	2,320,000	0	0	注4	2009年1月27日
杨小虎	2,320,000	2,320,000	0	0	注4	2009年1月27日
官集保	2,240,000	2,240,000	0	0	注4	2009年1月27日
刘平	2,240,000	2,240,000	0	0	注4	2009年1月27日
张万顺	2,240,000	2,240,000	0	0	注4	2009年1月27日
谭艳	2,240,000	2,240,000	0	0	注4	2009年1月27日
合计	1,400,459,044	1,760,734,471	691,950,385	331,674,958	/	/

限售原因说明

注1:2009年非公开发行限售36个月。

注2:2009年非公开发行限售12个月(其中,南方基金管理有限公司和博时基金管理有限公司所持限售股数均为其管理的基金参与公司2009年非公开发行认购合计股数)。

注3:控股股东首发承诺限售36个月到期解除限售及报告期内公司实施送红股。

注4:首发承诺50%持股限售至2009年1月27日到期解除限售。

4.2 股东数量和持股情况

单位:股

报告期末股东总数	194,994 户					
前十名股东持股情况						
股东名称(全称)	股东性质	比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
保利南方集团有限公司	国有法人	44.36	1,561,193,515	0	冻结 60,000,000	
广东华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	2.48	87,350,538	0	质押 30,290,000	
中国保利集团公司	国有法人	1.95	68,556,056	62,189,050		
张克强	境内自然人	1.50	52,777,243	0	质押 30,355,000	
刘益谦	境内自然人	1.28	45,000,000	45,000,000	质押 45,000,000	
方德基	境内自然人	1.20	42,150,000	42,000,000	0	
国信证券股份有限公司	其他	1.14	40,000,000	40,000,000	0	
朱前记	境内自然人	0.85	29,864,713	29,864,713	0	
中国工商银行-广发策略优选混合型证券投资基金	其他	0.83	29,277,731	0	0	
百年化妆护理品有限公司	境内非国有法人	0.82	29,000,000	29,000,000	0	

备注:保利南方集团有限公司持有的本公司6000万股是根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》的规定而实施承结。

单位:股

前十名无限售条件股东持股情况		
股东名称	期末持有无限售条件股份的数量	股份种类
保利南方集团有限公司	1,561,193,515	人民币普通股
广东华美国际投资集团有限公司	87,350,538	人民币普通股
张克强	52,777,243	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	29,277,731	人民币普通股
中国银行-嘉实稳健开放式证券投资基金	23,349,644	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	21,769,126	人民币普通股
中国农业银行-富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	20,231,488	人民币普通股
中国建设银行股份有限公司-华夏盛世精选股票型证券投资基金	18,499,853	人民币普通股
交通银行-易方达50指数证券投资基金	16,491,068	人民币普通股
中国农业银行-大成创新成长混合型证券投资基金	16,000,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	本公司第三大股东中国保利集团公司持有本公司第一大股东保利南方集团有限公司100%的股权;本公司第四大股东张克强持有本公司第二大股东广东华美国际投资集团有限公司90%的股权,中国工商银行-广发策略优选混合型证券投资基金和中国工商银行-广发聚丰股票型证券投资基金同为广发基金管理有限公司管理的基金;未知其它股东之间是否存在关联关系,也未知其它股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□适用 √不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

4.3.2.1 控股股东及实际控制人具体情况介绍

中国保利集团公司持有保利南方集团有限公司100%股权,是本公司的实际控制人。中国保利集团是经国务院批准于1993年2月在保利科技基础上组建的现由国务院国有资产监督管理委员会管理的大型中央企业之一。

4.3.2.2 控股股东情况

○ 法人

单位:亿元 币种:人民币

名称	保利南方集团有限公司
单位负责人或法定代表人	张振高
成立日期	1992年7月9日
注册资本	1.005
主要经营业务或管理活动	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)。

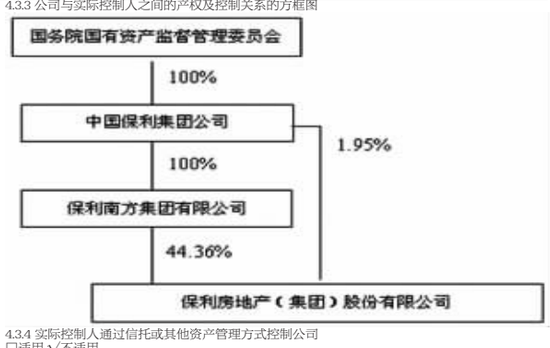
4.3.2.3 实际控制人情况

○ 法人

单位:亿元 币种:人民币

名称	中国保利集团公司
单位负责人或法定代表人	陈洪生
成立日期	1993年2月9日
注册资本	15
主要经营业务或管理活动	贸易、地产、文化艺术、酒店管理等业务。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



4.3.4 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
李彬海	董事长	男	60	2009年3月10日~2012年3月9日	9,680,000	10,530,000	注1,注2	186	否
王小朝	董事	男	56	2009年3月10日~2012年3月9日	6,240,000	8,112,000	注1	–	是
张振高	董事	男	47	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		–	是
宋广菊	董事兼总经理	女	49	2009年3月10日~2012年3月9日	6,240,000	7,000,000	注1,注2	154	否
张玲	董事	男	55	2009年3月10日~2012年3月9日	3,915,704	3,977,787	注1,注2	–	是
罗峰	董事	男	41	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		–	是
戴逢	独立董事	男	67	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		6	否
魏明海	独立董事	男	45	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		6	否
秦荣生	独立董事	男	47	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		6	否
陈凯	监事会主席	男	55	2009年3月10日~2012年3月9日	4,120,000	4,900,000	注1,注2	122	否
刘军才	监事	男	44	2009年3月10日~2012年3月9日	–	0	注3	–	是
李晶	监事	女	30	2009年3月10日~2012年3月9日	–	0	注3	50	否
朱铭新	副总经理	男	41	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		112	否
彭碧宏	财务总监	男	46	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		112	否
刘平	副总经理	男	41	2009年3月10日~2012年3月9日	2,382,700	2,408,510	注1,注2	116	否
余英	副总经理	男	47	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		110	否
陈冬桔	副总经理	女	45	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		116	否
王健	副总经理	男	37	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		108	否
胡在新	营销总监	男	40	2009年3月10日~2012年3月9日	0	0		101	否
吴章焰	技术总监	男	37	2009年3月10日~2012年3月9日	–	0	注3	101	否
岳勇坚	董事会秘书	男	34	2009年3月10日~2012年3月9日	1,200	1,560	注1	101	否
陈宜	离任监事	女	39	2006年2月27日~2009年3月10日	0	0		–	是
黎家河	离任监事	男	49	2006年2月27日~2009年3月10日	22,000	28,600	注1	68	否
杨小虎	离任副总经理	男	47	2006年2月27日~2009年3月10日	4,843,200	5,916,160	注1,注2	32	否
官集保	离任技术总监	男	57	2006年2月27日~2009年3月10日	4,132,000	5,241,600	注1,注2	33	否
合计	/	/	/	/	/	48,116,217	/	/	/

注1:派送红股;

注2:符合公司《董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理办法》要求的二级市场买卖;

注3:公司监事刘军才先生、李晶女士和高级管理人员吴章焰先生自2009年3月10日任职起未持有公司股票。

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

一、市场形势分析:

回顾2009年,为抵御全球金融危机对我国的不利影响,促进经济平稳较快增长,政府果断采取了积极的财政政策和适度宽松的货币政策。在“扩内需、保增长”十项措施、四万亿投资、十大产业振兴规划和全年9.59万亿信贷投放等一揽子计划的刺激下,中国GDP实现了全年8.7%的增长,成功完成了经济“保八”目标。

在宽松的货币政策和巨大的刚性需求作用下,2009年房地产市场实现了较快发展,包括房地产成交量、成交额和房地产开发投资额等多项指标均创下历史新高。2009年全国商品住宅销售面积8.53亿平方米,同比增长43.9%,商品住宅销售额3.82万亿元,同比增长80.0%。12月份,全国70大中城市新建住宅销售价格同比上涨9.1%,环比上涨1.9%,连续10个月实现环比上涨。2009年全国完成房地产开发投资3.62万亿元,同比增长16.1%。2009年全国住宅新开工面积和竣工面积分别为9.25亿平方米和5.77亿平方米,同比分别增长10.5%和6.2%。

2009年房地产行业担当了拉动宏观经济增长的中坚力量,2010年房地产投资对经济的拉动作用依然巨大。公司认为,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。

公司认为,决定中国房地产行业长期发展的深层次因素并未发生任何根本性转变,尽管短期内行业可能面临一定波动,但中长期发展依然坚定看好。

二、报告期内经营业绩回顾

报告期内,公司坚持以发展为主题,以“强化管理、降本增效、严控风险、把握机遇”为指导思想,紧紧抓住市场发展良机,及时调整工作计划,准确把握经营力度,取得了良好的经营业绩。

(1)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%。其中上海叶上海、北京西山林语、杭州东湾、上海林语溪、佛山保利花园和成都公园198等6个项目单盘签约额突破20亿元。报告期内公司的市场份额继续大幅提升,其中全国市场占有率达到1.3%,同比提升了30%;2009年,公司成为国内唯一一家在北京、上海、广州三大中心城市均排名销售额前三位的房地产龙头企业。

(2)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%。报告期内,公司实现房地产结转面积274.85万平方米,结转收入223.43亿元,同比分别增长42.68%和47.83%。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%。

(3)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。

(4)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。

(5)报告期内,公司商业地产经营实现较大突破。广州保利世贸中心一期博览馆实现经营收入近2亿元,二期品牌展示馆与华南区最大的家具经销商吉盛伟邦签订八年期租赁协议,年平均租金近亿元。佛山保利水城购物中心于2009年4月正式开业,目前签约率超过95%,开业率超过75%。

(6)报告期内,公司市场地位和品牌价值继续提升,龙头地位进一步凸显。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%,是2006年上市时品牌价值的4.6倍。报告期内,公司实现连续第四年登顶“国有房地产企业品牌价值TOP10”榜首,并首次荣获“成长力领航品牌”称号;荣获“2009中国房地产上市公司TOP10研究”排行榜综合实力、经营规模、投资价值和财富创造能力四项第二名;首次荣获第一财经日报“2009中国房地产上市公司综合价值TOP10”第一名;首次入选恒生指数有限公司的恒生A股行业龙头指数成份股。

(7)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。

三、公司优势与风险分析

1、公司的主要优势

(1)卓越的战略管理能力。公司具备准确的市场前瞻性和战略规划能力,坚持“三个为主,三个结合”的发展战略,形成了公司以房地产主业为主,适度拓展相关行业;以中心城市为主,逐步辐射二三线城市;以住宅开发为主,积极拓展多元业态的发展模式。并在经营管理中坚持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发展方式,使公司迅速成长为国内房地产龙头企业。面对行业多变的发展形势,公司始终坚持战略方向不动摇,并根据市场及时把握经营形势,迅速调整经营策略,灵活把握经营力度,保持公司平稳较快发展。

(2)高效的管理团队和强大的执行力。公司扁平化的管理模式保证了公司快速高效的决策,总部重点把握班子配备、项目立项、资金调配和品牌管理四大方面,子公司在具体经营中享有充分的自主权,可有效地突破管理规模瓶颈,实现公司的持续快速发展。同时公司以优秀的军旅文化形成企业强大的执行力和凝聚力,使公司发展战略和经营策略得到有效实施。

(3)优质的可持续发展资源。公司具备多元化的项目拓展能力,除了公开市场招拍挂以外,还通过旧城改造、概念地产和合作开发等灵活的拓展方式获取土地,使项目具备较好的成本优势、区域布局和产品结构,为公司带来优质的发展资源。截至报告期末,公司拥有可结算资源2918万平方米,为公司未来可持续发展奠定了基础。

(4)健全的治理结构。科学健全的法人治理结构和内控制度保证了公司的持续健康稳定发展。公司严格按照法律法规及监管要求,构建了健全的治理结构和完善的治理制度,形成集团本级和下属公司二级治理架构,整体治理水平不断提升。

(5)持续提升的品牌影响力。强大的品牌影响力使公司产品获得了较好的市场知名度和竞争力,公司坚持“和谐生活、自然舒适”的品牌理念,致力于为消费者提供性价比高的产品,赢得了较高的品牌认同度和满意度,实现了公司产品的快速销售周转。

2、公司面临的挑战及对策

(1)行业政策更加复杂多变

中央经济工作会议、国务院常务会议“国四条”、五部委联合通知、国务院办公厅“国十一条”,一系列针对房地产行业的政策出台,意味着房地产行业已经告别2009年度宽松的政策环境,对于房地产行业的宏观调控重新成为“常态”。2010年复杂的经济形势决定了行业的政策也将更加复杂多变,市场变化与调控政策也将相互影响。

面对复杂的市场形势,公司将密切关注经济形势和行业政策变化,及时调整经营节奏。坚持以销售为中心的工作部署,继续实行“抢销售、抢资金、抢进度”的经营策略,以标准化、信息化和精细化管理为手段,提高企业执行力和管理水平,实现企业的平稳较快发展。

(2)房地产市场竞争更加激烈

受行业景气度、流动性过剩和实体经济缓慢复苏等因素的影响,房地产行业的竞争日趋激烈。

为应对行业激烈竞争,一方面,公司将继续做大做强现有城市,提升市场占有率,并适度向其他二三线城市辐射;同时积极把握城镇化和保障性住房的发展机遇,实现公司规模平稳较快发展。另一方面,公司将不断提高产品质素,在保持快速周转的前提下,通过提高产品性价比和产品附加值,增强公司产品竞争力。此外,公司还将进一步提高商业地产的运营水平,为公司带来持续提升的经营性收入;适度拓展养老地产等概念地产业务,增加新的盈利增长点。

(3)低碳经济下的行业发展

房地产行业在低碳经济下将面临新的挑战和发展机遇,公司将争取抢占行业革新和发展的制高点。公司将投入专项资金和技术力量进行低碳节能建筑的研发,建立节能措施应用评价体系,在成本可控的前提下重点关注:①节地与室外环境质量②节能与再生资源利用③室内环境质量与能耗④建造过程的节能减排。

四、财务状况分析

(一)主要财务状况、经营成果指标比较情况 (单位:万元)

(下转B18版)

证券代码:600048 证券简称:保利地产 公告编号:2010-004
债券代码:122012 债券简称:08保利债

保利房地产(集团)股份有限公司第三届董事会第五次会议决议公告暨召开2009年度股东大会通知

本公司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。

保利房地产(集团)股份有限公司第三届董事会第五次会议于2010年2月2日在广州市阅江中路688号保利国际广场北塔31层召开。会议召集人为董事长李彬海先生。会议应到董事九人,实到九人,符合《中华人民共和国公司法》及《公司章程》的有关规定。公司监事及高级管理人员列席会议,会议由董事长李彬海先生主持。会议逐项审议通过以下议案:

一、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2009年度董事会工作报告的议案》。

二、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2010年度投资计划的议案》。

2010年公司计划房地产直接投资总额655亿元。

董事会提请股东大会授权经营层具体执行2010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,在不超过年度投资计划20%的范围内调整总投资。

三、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2009年度财务决算的议案》。

本次财务决算结果经委托大信会计师事务所审计,并以大信审字(2010)第1-0082号审计报告予以确认。

四、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2009年度利润分配及资本公积金转增股本预案的议案》。

同意以截止至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1.00元(含税),剩余未分配利润全部结转以后年度分配。

同意以截止至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。

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。

五、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2009年度报告及摘要的议案》。

2009年度报告及摘要详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

六、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于公司2010年度对外担保的议案》。

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、同意净增加公司对外担保额度250亿元(含控股子公司担保和控股子公司间相互担保)。

3、在股东大会批准上述担保事项的前提下,由董事长审批具体的对外担保事宜并签署相关法律文件。

七、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于审计委员会<关于大信会计师事务所2009年度审计工作总结>的议案》。

八、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于续聘会计师事务所的议案》。

公司同意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,年度审计费用为120万元(不含差旅费等工作费用)。

九、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于内部控制自我评估报告的议案》。

内部控制自我评估报告及会计师事务所的鉴证报告详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

十、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2009年度社会责任报告的议案》。

2009年度社会责任报告详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

十一、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于公司募集资金存放与实际使用情况专项报告的议案》。详见编号2010-006号临时公告。

十二、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于调整公司组织结构的议案》。

同意设立审计管理中心,组织架构调整后的设置为:1、董事会秘书办公室;2、总经理办公室;3、人力资源中心;4、投资管理中心;5、财务管理中心;6、审计管理中心;7、品牌管理中心;8、技术研发中心;9、广州事业部(以分公司形式运作)。

十三、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于制订(年报信息披露重大差错责任追究制度)的议案》。详见上海证券交易所网站。

十四、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于更换独立董事的议案》。

同意戴逢先生辞去公司独立董事职务,其辞职申请于新任独立董事经股东大会选举产生后生效。本公司董事会对戴逢先生在任期间的工作表示感谢。

同意提名张恒山先生为公司独立董事候选人。

独立董事候选人的提名程序和任职资格符合有关法律法规和公司章程的规定(独立董事候选人简历及独立董事意见详见附件1、独立董事提名人声明详见附件2、独立董事候选人声明详见附件3)。公司将独立董事候选人资料报送上海证券交易所,经审核无异议后提交股东大会审议。

十五、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于授权公司经营层积极进行项目拓展的议案》。

同意授权经营层在满足以下条件的情况下,采取事后通报备案的形式,积极进行项目拓展:

1、项目税前成本利润率原则上不低于20%,资源紧缺的区域可适当放宽至15%。

2、在年度投资计划范围内且满足公司整体资金安排,新项目的资金支付不影响公司现有项目投资计划和年度经营任务的完成。

十六、关联董事回避,非关联董事一致同意通过《关于在保利财务有限公司办理相关业务的议案》。

随着公司业务规模的不断发展,结合公司实际情况,同意对公司与保利财务有限公司的业务往来的相关额度调整为:

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。

公司独立董事关于此项日常性关联交易的独立意见详见附件4。

十七、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于召开2009年度股东大会的议案》。

公司拟于2010年3月2日(星期二)在广州市召开公司2009年度股东大会,具体事项如下:

(一)会议召集人:公司董事会

(二)会议方式:采取现场会议的方式召开。

(三)会议时间:2010年3月2日(星期二)上午9:00

(四)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

(五)会议议程:

第一部分 工作报告

1、总经理工作报告

第二部分 年度股东大会会议内容

①普通决议案

2、关于2009年度董事会工作报告的议案;

3、关于2009年度监事会工作报告的议案;

4、关于2010年度投资计划的议案;

5、关于2009年度财务决算的议案;

6、关于2009年度利润分配及资本公积金转增股本预案的议案;

7、关于2009年度报告及摘要的议案;

8、关于续聘会计师事务所的议案;

9、关于在保利财务有限公司办理相关业务的议案;

10、关于更换独立董事的议案;

②特别决议案

11、关于公司2010年度对外担保的议案。

(六)股权登记日:本次股东大会的股权登记日为2010年2月24日。

(七)出席会议的对象:

1、截至2010年2月24日下午3时整上海证券交易所A股交易结束后,在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册,持有本公司股票的股东均有权出席本次股东大会及参加表决,不能亲自出席现场会议的股东可授权他人代为出席(被授权人不必为公司股东,授权委托书见附件5);

2、公司董事、监事、高级管理人员;

3、公司聘任的律师及董事会邀请的其他人员。

(八)本次股东大会现场登记方法(股东登记表见附件6)

1、登记手续

(1)法人股东应持股东账户卡、持股凭证、加盖公司公章的营业执照复印件、授权委托书和出席人身份证办理登记手续。

(2)个人股东需持本人身份证、股票账户卡和持股凭证办理登记,个人股东的授权代理人须持身份证、委托人持股凭证、授权委托书、委托人证券账户卡办理登记手续,异地股东可采用信函或传真方式登记。

2、登记地点及授权委托书送达地点:

地址:广州市海珠区阅江中路688号保利国际广场北塔30层董秘办

邮政编码:510308

联系电话:020-89898833 传真:020-89898666-8831

联系人:郭宁 尹超

3、登记时间

2010年2月25日至2010年2月26日之间,上午8:00-12:00,下午2:30-5:30

4、注意事项

请出席会议的股东及股东代理人携带相关证件原件到会议现场。

(九)其他事项

出席本次股东大会现场会议的所有股东的费用自理。

特此公告。

保利房地产(集团)股份有限公司
董事会