



保利房地产（集团）股份有限公司  
2016 年年度股东大会

会议资料

(2017 年 5 月)

## 保利房地产（集团）股份有限公司

### 2016 年年度股东大会须知

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，特制定会议须知如下，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利益、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

## 2016 年年度股东大会

### 会议议程

#### 一、会议时间：

现场会议召开时间：2017 年 5 月 11 日（星期四），上午 9:30

网络投票时间：采用上海证券交易所网络投票系统，通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段，即 9:15-9:25, 9:30-11:30, 13:00-15:00；通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的 9:15-15:00。

#### 二、会议地点：

广州市黄埔区科学城揽月路 99 号广州保利假日酒店 2 楼会议室

网络投票平台：交易系统投票平台和互联网投票平台

#### 三、与会人员：

（一）截至2017年5月2日（星期二）下午收市时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会议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），或在网络投票时间内参加网络投票；

（二）公司董事、监事和高级管理人员；

（三）公司聘请的律师；

（四）公司邀请的其他人员。

四、主持人：董事长宋广菊女士

五、会议议程：

9:00 股东签到

9:30 会议正式开始

(一) 报告股东现场到会情况

(二) 总经理工作报告

(三) 审议议案

- 1、关于 2016 年度董事会工作报告的议案
- 2、关于 2016 年度监事会工作报告的议案
- 3、关于 2017 年度投资计划的议案
- 4、关于 2016 年度财务决算的议案
- 5、关于 2016 年度利润分配及资本公积金转增股本方案的议案
- 6、关于 2016 年度报告及摘要的议案
- 7、关于公司 2017 年度对外担保的议案
- 8、关于续聘会计师事务所的议案
- 9、关于向中国保利集团公司申请借款及担保的议案
- 10、关于在保利财务有限公司办理相关业务的议案
- 11、关于公司与合营、联营企业关联交易事项的议案

(四) 投票表决和计票

(五) 与股东交流公司情况

(六) 宣读现场投票表决结果

## 议案一

# 关于 2016 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 2016 年度董事会工作报告。一、  
董事会任职及运作情况

### 1、任职情况

2015 年 5 月 28 日，公司 2014 年年度股东大会选举宋广菊、张振高、彭碧宏、张万顺、朱铭新、刘平、张礼卿、谭劲松、朱征夫等九名董事组成公司第五届董事会。2016 年 12 月 29 日，公司 2016 年第二次临时股东大会选举邢怡为公司第五届董事会董事，公司原董事朱铭新先生由于工作调整原因，申请辞去公司董事及董事会战略委员会委员的职务。

董事会下设战略委员会、提名委员会、审计委员会和薪酬与考核委员会四个专门委员会，相关任职情况如下：

委员会	委员
战略委员会	宋广菊（主任委员）、张振高、张万顺、邢怡、谭劲松
提名委员会	朱征夫（主任委员）、宋广菊、张振高、张礼卿、谭劲松
审计委员会	谭劲松（主任委员）、彭碧宏、刘平、张礼卿、朱征夫
薪酬与考核委员会	张礼卿（主任委员）、谭劲松、朱征夫

### 2、运作情况

2016 年，董事会共计召开会议 21 次，其中定期会议 6 次，临时会议 15 次。各董事均勤勉尽责，积极出席董事会会议，年内董事会董事整体出席率达 100%，累计审议议案 60 项。

董事会各专门委员会充分发挥专业优势，积极履行决策和监督功能。2016 年，共计召开战略委员会 1 次、提名委员会 1 次、审计委员会 7 次和薪酬与考核委员会 3 次。

## 二、2016 年公司主要经营业绩

2016 年是公司十三五规划的开局之年，面对复杂多变的行业环境和政策形势，在董事会领导下，公司经营班子和全体员工把握机遇，攻坚克难，以“保增长、调结构、强管理、促发展”为目标，全面完成各项经营任务，取得了以下主要成绩：**1、销售业绩持续增长**。全年实现销售签约 2101 亿元，同比增长 36%，市场占有率达 1.79%。**2、经营规模持续增长，资产质量有效提升**。年末总资产 4680 亿元，净资产 1181 亿元，资产负债率 74.76%；全年实现营业收入 1548 亿元，利润总额 233 亿元，归母净利润 124 亿元，在建面积达 5708 万平方米。**3、持续完善区域布局，去库存调结构效果显著**。全年新进入汕头、赣州、临沂、沧州、常德等国内城市，落实美国等海外布点，新拓展项目 112 个，新增容积率面积 2404 万平方米，一二线城市占比 70%，产成品销售金额 334 亿元。**4、融资节奏把握得当**。紧抓窗口期，完成 90 亿元非公开发行、100 亿元公司债券和 30 亿元中期票据，其中 3+2 年期债券发行利率 2.95%，刷新行业融资成本新低，有效节约利息开支。**5、央企并购有序推进，市场份额迅速提升**。完成中航工业下属的中航地产平台 8 个房地产项目公司和 1 个在建工程的收购，增加土地储备达 331 万平方米。**6、品牌影响力持续提升**。公司品牌价值达 445.5 亿元，行业排名第三，连续七年获评“中国房地产行业领导公司品牌”。**7、管理创新成效显著**。实施“总部-大区-平台”的三级管控，建立二期股权激励计划，进一步扩大激励对象范围，强化长效激励机制。**8、“两翼”布局不断完善**。房地产金融方面，房地产基金公司管理规模接近 600 亿元，保利小贷放贷规模达 4.93 亿元；积极参与滴滴出行、粤高速 A、粤港证券等创新投资。社区消费服务方面，保利物业完成股份制改造，新三板挂牌有序推进；“若比邻”、“和熹会”、“健康生活馆”、“和乐少年宫”、“熊猫仓”等加速推

进全国布局。

### 三、2016 年董事会主要工作

#### 1、把握市场机遇，确保行业地位。

作为十三五开局之年，公司董事会高度关注目前国内房地产行业主要竞争对手销售规模快速增长、行业集中度加速提升的新趋势，要求经营层以确保行业和央企地产领军企业为基本目标，力争年销售额突破 2000 亿元。要密切关注区域分化、城市群、因城施策等行业及政策的新特点，加强研究与应对，通过精细化管理和改革创新，把握市场机会，促进企业发展。

同时，要严守自身央企定位，积极落实国家各项调控措施和监管要求，不囤地、不捂盘、不拿地王，杜绝市场销售环节的违规行为，真正将经营重心回归到客户需求和产品质素本身，凭借具有市场竞争力的产品、良好的品牌声誉、优质的社区服务赢得市场的信赖。

#### 2、转变经营方式，落实战略规划。

围绕“一主两翼”的十三五规划，公司董事会积极推进企业发展方式转型，推动战略落地。在房地产开发主业方面，重点明确了新形势下通过并购整合快速拓展土地储备、提高市场占有率的战略格局，以整合中航工业旗下房地产业务为契机，树立央企地产并购的标杆典范，开辟央企地产资源整合的广阔空间。同时，公司要适当增持核心城市的优质物业以及加大海外房地产业务布局。

对于社区消费服务和房地产金融等公司重点培育的产业，要放眼未来长远规划，以专业化和市场化为抓手，内生发展与兼并整合相结合，加快企业转型。

#### 3、把握融资机遇，优化治理结构。

2016 年，公司抓住市场窗口期，完成 90 亿元非公开发行，进一步

补充资本规模，同时积极把握债券市场处于利率低位的有利条件，在银行间市场和交易所市场双管齐下，完成直接债务融资 130 亿元，将直接融资占比提升至 27%，其中 3+2 年期公司债券票面利率低至 2.95%，融资成本屡创行业新低。

公司董事会利用非公开发行业机遇，引入泰康人寿、珠江人寿等成为公司长期战略型股东，其中泰康人寿持股比例超 7%，优化了公司股东结构，有利于公司二级市场稳定及价值挖掘。同时，泰康人寿派出董事参加公司董事会，也进一步优化了公司治理结构。

#### **4、推动机制创新，激发企业活力。**

公司董事会审议批准了第二期股票期权激励计划，激励对象达 688 人，覆盖了管理总部和一线公司部门经理以上的全部管理骨干和业务骨干。在激励考核指标设置上既充分考虑行业和公司所处的发展现状，又保持了积极增长的压力态势，切实发挥激励效果，而绝不是一项奖励。

同时，公司董事会积极推动管理机制改革创新，支持管理层实施内部考核激励机制改革，积极探讨项目跟投、员工持股、混合所有制等改革措施。

#### **5、提高分红比例，注重股东回报。**

公司董事会始终高度重视股东利益，持续加大股东回馈力度。公司 2015 年度实施现金分红 37 亿元，现金分红占当年归母净利润的比例由往年的 20%提升至 30%。同时，公司董事会修订了《2015-2017 年股东回报规划》，明确了 2016 年度、2017 年度公司的现金分红比例均不低于当年归母净利润的 30%，切切实实让股东分享公司的经营成果。

### **四、2017 年董事会工作计划**

2017 年，面对复杂的经济形势和行业深度调控影响，公司董事会认为应当密切关注市场动态，严控经营风险，把握市场调控中的发展机遇，



继续推进管理机制的改革创新，不断提升开发效率和产品竞争力，始终保持公司的行业领导地位和可持续发展能力。

1、加强市场及行业研判，深入掌握企业经营情况，及时决策，推动企业经营目标的实现。

2、加强战略指导，加大并购力度，保持行业地位，提升市场占有率。

3、持续推进资本市场融资，密切关注资本市场监管动态，积极推进公司债、可转债、DFI 等各类融资产品，优化资本结构，降低融资成本。

4、持续深化法人治理建设，提高信息披露质量，继续保持行业标杆地位。强化投资者关系建设，提升资本市场美誉度。

5、强化管理机制创新，加强人才梯队的培养，优化业绩考核机制，积极探索跟投机制、混合所有制等创新激励方式，激发企业活力。

**请各位股东审议。**

**保利房地产（集团）股份有限公司**

**二〇一七年五月十一日**

## 议案二

# 关于 2016 年度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 2016 年度监事会工作报告。

### 一、监事会任职及运作情况

#### 1、任职情况

2015 年 5 月 28 日，公司 2014 年年度股东大会选举付俊、刘军才为公司第五届监事会监事，同时公司第三届职工代表大会第二次会议选举郭猛超为公司职工监事，共同组成公司第五届监事会。

#### 2、运作情况

2016 年，监事会共计召开会议 6 次，各监事整体出席率达 100%，累计审议议案 17 项。监事会严格按照相关规定，针对公司定期报告、财务决算、利润分配、内部控制评价及审计报告、股权激励等重要事项履行决策程序，并与董事会、管理层就相关事项进行深入沟通，积极发挥监督职能。

### 二、2016 年监事会主要工作

报告期内，公司监事会依照《公司法》、《公司章程》及《监事会议事规则》等有关规定，勤勉履职，针对公司规范运作情况进行全面监督和重点审查，充分发挥监督指导职能，切实维护广大股东的合法权益。

#### 1、加强监督力度，保障规范运作。

报告期内，公司监事会持续强化对公司合法经营、重大决策、董事和高级管理人员勤勉履职等方面的监督，重点关注公司决策程序规范性，以及董事和高级管理人员在工作绩效、廉洁从业等方面的履职行为。监事会认为公司依法经营，相关决策程序规范，董事和高级管理人员严于

律己、遵纪守法、勤勉尽责、廉洁从业，为公司发展做出了积极贡献。

## **2、把握经营动态，提升履职能力。**

报告期内，监事会成员积极参加公司股东大会、董事会、总经理办公会和经营形势分析会等重要会议，通过会前认真审阅会议材料、会上积极沟通交流，及时掌握公司发展状况，跟踪经营动态。同时，积极深入项目一线，及时掌握项目运作情况，并会同公司审计管理中心，参与内部审计和专项检查工作，通过多渠道深入掌握公司经营情况，不断提升履职监督能力。

## **3、强化内控监督，严控经营风险。**

报告期内，面对行业的波动调整，公司监事会持续加大对项目投资决策、运营管控、财务风险管理等方面的关注力度，高度关注内部控制运作的有效性，通过内控监督细化项目进度管理、提升开发效率，将严控经营风险落到实处。监事会认为公司的内控体系健全、有序，符合有关上市公司治理规范的要求，切实发挥了风险防控功能。

## **4、监督关联交易，强化审查程序。**

报告期内，监事会强化对关联交易的事前、事中和事后审查，重点把控关联交易定价机制及决策程序，针对保利财务有限公司为公司提供资金支持、公司与合营、联营企业的关联交易事项等进行了严格审查。监事会认为公司所发生的关联交易定价公允，已充分履行回避程序及相关信息披露义务，不存在损害公司和中小股东利益的行为。

## **5、跟进股权激励，审查业绩考核。**

报告期内，监事会对公司首期股票期权激励计划的进展情况进行了持续监督，对行权价格调整和年度业绩考核进行认真审查，同时对公司第二期股票期权激励计划的设立、激励对象名单、激励对象调整等相关事项进行审查。监事会认为，公司股票期权激励计划及相关调整变动的

审议程序符合相关法律法规，并履行了相应披露义务。

### 6、监督分红方案，保障股东权益。

报告期内，公司于 2016 年 5 月实施完成 2015 年度利润分配方案，现金分红比例超过 30%。同时，为明确公司未来现金分红预期，保持现金分红政策的持续性和稳定性，公司修订了《2015-2017 年股东回报规划》，明确了公司 2016 年度、2017 年度的现金分红占当年归属于上市公司股东净利润的比例均不低于 30%。监事会认为公司有效执行了利润分配政策和股东回报规划，决策程序合法规范，切实保障了中小股东的权益。

### 7、严控内幕信息，杜绝内幕交易。

报告期内，监事会对公司内幕信息管理工作进行了有效监督，认为公司严格落实了《内幕信息及知情人管理制度》的要求，知情人登记报备工作规范有序，有效杜绝了内幕交易行为。

## 三、2017 年监事会工作计划

2017 年，公司监事会将继续保持勤勉尽职的工作作风，持续加大监督力度，维护公司及股东的合法权益。主要工作计划如下：

1、及时召开监事会会议，针对相关重大事项履行监督审议职能；列席公司股东大会、董事会等相关重要会议，监督公司重大决策程序的规范性。

2、持续提升履职能力。密切关注行业政策及市场走势，及时掌握公司发展状况，积极参加专业学习和培训，提高业务水平。

3、持续深化内控建设。加大对投资决策、运营管控等核心业务流程的监督力度，积极参与公司内部管理巡检，防范经营风险。

4、不断提升规范运作水平。有效监督公司关联交易、内幕信息及知情人管理等事项，切实保护投资者合法权益。

请各位股东审议。

保利房地产（集团）股份有限公司

二〇一七年五月十一日

### 议案三

## 关于 2017 年度投资计划的议案

#### 各位股东：

根据公司发展规划和 2017 年经营计划，公司制定了 2017 年度投资计划。2017 年公司计划直接投资总额 2100 亿元。

提请股东大会授权经营层具体执行 2017 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

二〇一七年五月十一日

## 议案四

### 关于 2016 年度财务决算的议案

各位股东：

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2016 年度财务决算结果进行了审计，并出具了标准无保留意见审计报告（信会师报字[2017]第 ZG24589 号审计报告），具体财务决算情况报告如下：

#### （一）财务状况

至 2016 年 12 月 31 日，公司主要财务状况如下（合并数）：

资产总额：467,996,774,750.41 元

负债总额：349,894,827,521.96 元

所有者权益：118,101,947,228.45 元

其中：归属于母公司所有者权益：89,253,187,376.76 元

少数股东权益：28,848,759,851.69 元

#### （二）经营成果

2016 年公司主要经营成果如下（合并数）：

营业收入：154,752,138,129.80 元

营业成本：109,880,680,194.30 元

投资收益：1,246,921,177.65 元

营业利润：23,123,218,338.74 元

利润总额：23,310,567,318.58 元

税后净利润：17,073,049,723.99 元

其中：归属于母公司所有者的净利润：12,421,551,064.86 元

少数股东损益：4,651,498,659.13 元

加权平均净资产收益率：15.53%

基本每股收益：1.10 元

(三) 现金流量

2016 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：9,773,256,180.09 元

其中：

经营活动产生的现金流量净额：34,053,957,194.00 元

投资活动产生的现金流量净额：-13,058,728,645.61 元

筹资活动产生的现金流量净额：-11,328,683,949.64 元

汇率变动对现金及现金等价物的影响：106,711,581.34 元

请各位股东审议。

保利房地产（集团）股份有限公司

二〇一七年五月十一日



## 议案五

### 关于 2016 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：

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2016 年度（母公司数，下同）实现利润总额 6,417,101,984.13 元，净利润 6,277,693,844.39 元，根据《公司章程》按本年净利润的 10%提取法定盈余公积金，加公司以前年度累计未分配利润，公司 2016 年底可供分配利润总计为 10,485,037,230.46 元，资本公积金余额为 15,296,424,074.17 元。

为增强投资者信心，持续稳定股东回报预期，有效维护公司资本市场形象，根据《2015-2017 年股东回报规划》，结合公司目前的资金状况，公司拟以截至 2017 年 2 月 7 日总股本 11,858,441,061 股为基数，每 10 股派发现金红利 3.15 元（含税），共计分配利润 3,735,408,934.22 元（占当年归属于上市公司股东净利润的 30.07%）。本次利润分配方案实施后公司仍有未分配利润（合并）55,988,056,156.29 元，全部结转以后年度分配。同时，本年拟不进行资本公积金转增股本。

请各位股东审议。

保利房地产（集团）股份有限公司

二〇一七年五月十一日

## 议案六

### 关于 2016 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发布的《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》及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 2016 年度报告及摘要，并已于 2017 年 4 月 18 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）。

请各位股东审议。

保利房地产（集团）股份有限公司

二〇一七年五月十一日

## 议案七

### 关于公司 2017 年度对外担保的议案

各位股东：

截至 2016 年 12 月 31 日，公司在 2016 年度新增对子公司（含其下属公司）担保 406.16 亿元（含控股子公司为本公司担保和子公司间相互担保），解除担保额度 467.53 亿元，净减少担保 61.37 亿元，担保余额为 795.29 亿元。

为满足 2017 年度公司融资需要，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）本公司与全资子公司（含其全资子公司）相互间提供单笔担保额度为不超过 80 亿元；

（2）本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 50 亿元；

（3）本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 30 亿元的担保；

（4）本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 20 亿元。

2、在 2017 年度股东大会召开前，在 2016 年底担保余额基础上净增加公司对外担保额度 800 亿元（含控股子公司为本公司担保和子公司间相互担保）。

3、在股东大会批准上述担保事项的前提下，单笔金额不超过 30 亿元的对外担保由董事长审批，同时授权董事长签署相关法律文件。

4、上述授权均自 2017 年 1 月 1 日起生效。

请各位股东审议。

保利房地产（集团）股份有限公司

二〇一七年五月十一日

## 议案八

### 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立信会计师事务所（特殊普通合伙）2016 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，并较好完成了各项审计任务。

为保持公司审计工作的连续性，公司拟续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司（含下属子公司）2017 年度财务和内控审计机构，相关审计费用提请公司股东大会授权公司经营层根据会计师事务所全年工作量协商确定。

请各位股东审议。

保利房地产（集团）股份有限公司

二〇一七年五月十一日

## 议案九

### 关于向中国保利集团公司申请借款及担保的议案

各位股东：

公司 2013 年度股东大会于 2014 年 4 月 21 日审议批准了公司向中国保利集团公司及其下属公司（不含保利财务有限公司）申请分别不超过 100 亿元的借款和担保支持。根据公司经营情况及资金需求，公司拟将继续向中国保利集团公司及其下属公司（不含保利财务有限公司）申请借款和担保，额度保持不变，分别为不超过 100 亿元。

根据中国保利集团公司相关规定，中国保利集团公司对下属企业提供的转贷款，利率为其实际融资成本增加 1 个百分点；为下属企业提供担保统一按年担保金额的 1%收取担保费。根据上述规定，中国保利集团公司对公司的借款年利率按其实际融资成本增加不超过 1 个百分点收取；对公司提供的担保按不超过年实际担保金额的 1%收取担保费。

由于中国保利集团公司属公司实际控制人，相关交易事项构成重大关联交易，根据公司《关联交易决策制度》，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

二〇一七年五月十一日

## 议案十

### 关于在保利财务有限公司办理相关业务的议案

各位股东：

公司 2015 年年度股东大会于 2016 年 5 月 5 日审议批准了公司可与保利财务有限公司（以下简称“财务公司”）开展担保、贷款、存款与委托贷款等业务。目前各项业务开展良好，财务公司给公司提供了较好的金融服务支持。

考虑到公司开发项目增多以及企业发展的资金需要，拟将接受财务公司提供的贷款等资金支持业务额度由 50 亿元增加到 100 亿元，其他业务与额度保持不变。各项具体业务额度为：

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 亿元范围内接受财务公司提供的担保业务，以及可在 100 亿元范围内接受财务公司提供的贷款等资金支持业务。

2、公司在财务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，与财务公司进行存款、资金池等结算业务。

3、公司在 260 亿元贷款余额范围内以财务公司为受托人办理各种委托贷款业务（含中国保利集团公司及财务公司外的其他下属公司向公司发放的委托贷款）。

4、除上述担保、贷款、存款、委托贷款等业务以外，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，可接受财务公司提供的营业范围内的其他业务。

由于财务公司属公司关联方，相关交易事项构成重大关联交易，根

据公司《关联交易决策制度》，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

二〇一七年五月十一日



## 议案十一

### 关于公司与合营、联营企业关联交易事项的议案

各位股东：

为进一步强化公司关联交易管理的规范性，根据《上海证券交易所股票上市规则》和公司《关联交易决策制度》的有关规定，并结合合作项目的开发需要，公司针对与合营、联营企业及其子企业等控制主体、与联营企业及其他关联人之间发生的提供担保、接受股权投资、合营联营项目接受合作方股东的财务资助、合营联营项目我方股东提供的财务资助、管理及销售服务、尾盘项目的车位和商铺等资产及相关股权出售、采购商品及接受劳务等关联交易事项进行总体授权，提请股东大会批准公司2017年度与合营、联营企业及其子企业等控制主体、与联营企业及其他关联人之间发生的关联交易事项金额不超过800亿元，具体业务额度为：

关联人	业务额度
合营、联营企业及其子企业等控制主体	提供担保余额不超过 120 亿元
	接受股权投资发生额不超过 50 亿元
	合营联营项目接受合作方股东的财务资助余额不超过 240 亿元
	合营联营项目我方股东提供的财务资助余额不超过 350 亿元
	管理及销售等服务发生额不超过 10 亿元
联营企业及其他关联人	尾盘项目的车位、商铺等资产及相关股权出售发生额不超过 20 亿元
	采购商品及接受劳务发生额不超过 10 亿元

上述与合营、联营企业及其子企业等控制主体、其他关联人开展的关联交易事项主要是为了满足公司合作项目经营和业务发展的需要，相关定价公允，不存在损害公司和中小股东利益的行为。

由于公司关联自然人担任董事的合营、联营企业为公司关联法人，部分联营企业与本公司同受公司实际控制人中国保利集团公司实质控

制，相关交易事项构成重大关联交易，根据公司《关联交易决策制度》，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

二〇一七年五月十一日