
北京德恒律师事务所

关于

保利发展控股集团股份有限公司

2025 年面向专业投资者公开发行人公司债券

的法律意见



北京德恒律师事务所
DeHeng Law Offices

北京市西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 12 层

电话:010-52682888 传真:010-52682999 邮编:100033

目 录

一、 本次发行的批准和授权..... 3

二、 本次发行的主体资格..... 6

三、 本次发行的实质条件..... 6

四、 发行人的设立..... 10

五、 发行人的控股股东和实际控制人..... 11

六、 发行人的股本及演变..... 12

七、 发行人的业务..... 23

八、 发行人董事、监事、高级管理人员的书面确认意见 23

九、 发行人的重大债权债务..... 23

十、 重大资产变化及收购兼并..... 24

十一、 发行人股东会、董事会、监事会规范运作 24

十二、 发行人的税务 24

十三、 发行人募集资金的运用..... 25

十四、 本次发行的中介机构 26

十五、 债券受托管理人及债券持有人会议..... 29

十六、 本次发行的募集说明书的相关内容..... 30

十七、 本次发行的增信措施 30

十八、 诉讼、仲裁或行政处罚..... 30

十九、 结论意见 31

释义

在本法律意见中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

德恒/本所	指	北京德恒律师事务所
发行人/保利发展	指	保利发展控股集团股份有限公司
本次发行	指	发行人 2025 年面向专业投资者公开发行金额不超过 150 亿元（含 150 亿元）的公司债券
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
中登公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》及其不时做出的修订
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》及其不时做出的修订
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《国务院通知》	指	《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
保利集团	指	中国保利集团有限公司
保利南方集团	指	保利南方集团有限公司
牵头主承销商/中信证券	指	中信证券股份有限公司
中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
国泰海通	指	国泰海通证券股份有限公司
申万宏源	指	申万宏源证券有限公司
联席主承销商	指	中金公司、中信建投、国泰海通、申万宏源
天职	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
近三年及一期/报告期	指	2022 年度、2023 年度、2024 年度、2025 年 1-6 月
《募集说明书》	指	《保利发展控股集团股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》
《债券持有人会议规则》	指	《保利发展控股集团股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	《保利发展控股集团股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》

《2022 年度审计报告》	指	天职于 2023 年 3 月 29 日出具的《保利发展控股集团股份有限公司审计报告》（天职业字[2023]17511 号）
《2023 年度审计报告》	指	天职于 2024 年 4 月 20 日出具的《保利发展控股集团股份有限公司审计报告》（天职业字[2024]30498 号）
《2024 年度审计报告》		立信于 2025 年 4 月 27 日出具的《保利发展控股集团股份有限公司审计报告及财务报表二零二四年度》（信会师报字[2025]第 ZG11531 号）
《2025 年半年报》	指	《保利发展控股集团股份有限公司 2025 年半年度报告》
《公司章程》	指	《保利发展控股集团股份有限公司章程》及其不时之修订
中国	指	中华人民共和国（为本法律意见之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省）
元	指	人民币元

北京德恒律师事务所
关于保利发展控股集团股份有限公司
2025 年面向专业投资者公开发行公司债券的
法律意见

德恒 01F20251447-01 号

致：保利发展控股集团股份有限公司

北京德恒律师事务所（以下简称“本所”）受发行人委托，担任发行人 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券事项的专项法律顾问。本所根据《证券法》《公司法》以及中国证监会发布的《管理办法》等相关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本次发行相关事宜出具本法律意见。

对本法律意见，本所及本所律师作出如下声明：

1. 为出具本法律意见，本所律师对发行人提供的与本次发行有关的文件资料内容的真实性、准确性、完整性进行了审慎的核查，就有关事项询问了发行人的相关负责人员和经办人员并进行了必要的讨论。发行人已向本所承诺：（1）其提供的文件资料的复印件与原件在形式上和内容上完全一致；（2）文件资料的内容真实、准确、完整、有效且无遗漏；（3）文件资料上的签字和/或印章真实、有效；（4）签署该等文件的各方已就该等文件的签署取得并完成所需的各项授权及批准程序；（5）一切对本法律意见有影响的事实和文件资料均已向本所律师披露，无任何隐瞒、遗漏、虚假或误导之处，该等事实和文件于提供给本所之日及本法律意见出具日，未发生任何变更。

2. 在进行上述核查的基础上，对于本法律意见至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，或者基于本所及本所律师专业无法核查及作出判断的重要事实，本所依赖于政府部门、发行人、其他有关单位或有关人士出具或提供的证明文件书面说明或专业意见等出具本法律意见。

3. 本所律师依据本法律意见出具日以前已经发生或存在的事实和中国现行

法律、法规和规范性文件的有关规定发表法律意见。

4. 本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，恪守律师职业道德和执业纪律，对发行人本次发行申请的合法、合规、真实、有效性进行了充分的核查，保证本法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并保证所出具文件的真实性、准确性、完整性。

5. 本所在本法律意见中仅就与本次发行有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、资产评估、投资决策、财务分析等法律之外的专业事项和报告发表意见；本所在本法律意见中对于有关会计报表、财务审计和资产评估等文件中的某些数据和结论的引用，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证，对于该内容本所及本所律师无核查和作出判断的适当资格。对于从国家机关、具有管理公共事务职能的组织、会计师事务所、资产评估机构、资信评级机构、公证机构（统称“公共机构”）直接取得或本所律师从公共机构抄录、复制的文书或材料，本所律师直接作为出具本法律意见的依据；对于不是从公共机构直接取得或未经确认的文书，经本所律师核查后方作为出具本法律意见的依据。本所律师保证引用上述文书或材料时，已对与法律相关的业务事项履行了法律专业人士特别的注意义务，对其他业务事项履行了普通人一般的注意义务。

6. 本所同意将本法律意见作为发行人本次发行申请所必备的法律文件，随同其他申请材料一同上报中国证监会及上海证券交易所，并依法对所出具的法律意见的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

7. 本所同意发行人部分或全部在本次发行申请文件中自行引用或按中国证监会的审查要求引用本法律意见的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

8. 本法律意见仅供发行人为本次发行申请之目的使用，未经本所书面同意，任何人不得向第三方披露本法律意见的内容或作片面的、不完整的引述，也不得用于任何其他目的。

基于上述，本所律师根据现行法律、法规、部门规章和规范性文件的要

求，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本次发行相关事宜出具法律意见。

一、 本次发行的批准和授权

（一） 已经取得的批准和授权

1. 2025年9月23日，发行人召开2025年第9次临时董事会会议，审议通过了《关于符合发行公司债券条件的议案》《关于发行公司债券方案的议案》，董事会提请发行人2025年第四次临时股东大会审议批准本次发行。

2. 2025年10月9日，发行人召开2025年第四次临时股东大会，审议通过了《关于符合发行公司债券条件的议案》《关于发行公司债券方案的议案》。

3. 发行人 2025 年第四次临时股东大会审议通过了《关于授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事宜的议案》，同意授权董事会全权办理与本次发行有关的全部事宜，包括但不限于：

（1）依据国家法律、法规及证券监管部门的有关规定和公司股东大会的决议，结合公司需求和债券市场的具体情况，制定及调整本次公司债券的具体发行方案，修订、调整本次公司债券的发行条款，包括但不限于具体发行规模、债券期限、债券品种、债券利率及其确定方式、发行时机、发行安排（包括是否分期发行及各期发行的数量等）、担保安排、还本付息的期限和方式、评级安排、具体申购办法、具体配售安排、是否设置赎回条款、回售条款、调整票面利率选择权等以及设置的具体内容、募集资金用途及金额、偿债保障安排（包括但不限于本次发行方案项下的偿债保障措施）、债券上市等与本次公司债券发行方案有关的全部事宜；

（2）决定聘请中介机构，办理本次发行公司债券的申报及上市相关事宜；为本次发行公司债券选择债券受托管理人，签署债券受托管理协议以及制定债券持有人会议规则；

（3）负责具体实施和执行本次公司债券发行及申请上市事宜，包括但不限于制定、批准、授权、签署、执行、修改、完成与本次公司债券发行及上市相关的所有必要的文件、合同、协议、合约（包括但不限于承销协议、债券受

托管理协议、上市协议及其他法律文件等），并根据监管部门的要求对申报文件进行相应补充或调整；

（4）在本次公司债券发行完成后，办理本次公司债券的上市、还本付息等事宜；

（5）除涉及有关法律、法规及《公司章程》规定须由股东大会重新表决的事项外，依据监管部门意见、政策变化，或市场条件变化，对与本次公开发行公司债券有关的事项进行相应调整，或根据实际情况决定是否继续进行本次发行公司债券的相关工作；

（6）办理与本次发行公司债券有关的其他事项。

股东大会同意授权公司董事长、总经理、财务总监、董事会秘书为本次发行公司债券的获授权人士，代表公司根据股东大会的决议及董事会授权具体处理与本次发行公司债券有关的事务。

以上授权自股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

经核查，本所律师认为，上述股东大会对董事会的授权范围及程序合法有效。

4. 经发行人于 2025 年 10 月 9 日召开的 2025 年第四次临时股东大会审议通过的本次发行方案主要内容如下：

（1）发行规模及票面金额

本次发行的公司债券规模为不超过人民币 150 亿元（含人民币 150 亿元）。具体发行规模由股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司资金需求和发行时市场情况，在前述范围内确定。本次债券票面金额为人民币 100 元。

（2）债券期限

本次发行的公司债券的期限为不超过 10 年（含 10 年），可以为单一期限品种，也可以为多种期限的混合品种。

本次发行的公司债券具体期限构成和各期限品种的发行规模由股东大会授

权董事会或董事会授权人士在发行前根据公司资金需求和发行时市场情况确定。

（3）债券利率及确定方式

本次发行的公司债票面利率将由公司和簿记管理人根据网下询价簿记结果在预设利率区间内协商确定。本次债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

（4）发行方式

本次发行的公司债券采用公开发行方式，在获得中国证监会注册通过后，可以采取一次发行或者分期发行。具体发行方式由股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司资金需求和发行时市场情况确定。

（5）担保安排

本次发行的公司债券为无担保债券。

（6）赎回、回售、调整票面利率等条款

本次发行的公司债券是否涉及赎回条款、回售条款、调整票面利率条款以及相关条款的具体内容由股东大会授权董事会或董事会授权人士确定。

（7）募集资金用途

本次发行的公司债券募集资金拟用于偿还有息债务、补充流动资金、项目建设、并购地产项目及适用的法律法规允许的其他用途。具体用途及金额由股东大会授权董事会或董事会获授权人士根据公司实际需求情况确定。

（8）发行对象及向公司股东配售的安排

本次发行的公司债券的发行对象为符合《管理办法》等规定的专业投资者。本次发行的公司债券不向公司股东优先配售。

（9）承销方式及上市安排

本次发行的公司债券由主承销商或由主承销商组织的承销团以余额包销方式承销。发行完成后，在满足上市条件的前提下，公司将申请本次发行的公司

债券于上交所上市交易。经监管部门批准，在相关法律法规允许的前提下，公司亦可申请本次发行的公司债券于其他交易场所上市交易。

（10）公司资信情况及偿债保障措施

公司最近三年资信情况良好。在偿债保障措施方面，股东大会授权董事会或董事会授权人士在本次发行的公司债券出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息情况时，将至少采取如下保障措施：

- ①不向股东分配利润；
- ②暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- ③调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- ④与公司债券相关的公司主要责任人不得调离。

（11）决议有效期

关于本次发行公司债券事宜的决议有效期为自股东大会审议通过之日起至相关授权事项办理完毕之日止。

经核查，本所律师认为，发行人上述董事会、股东大会决议合法、有效，符合《管理办法》及发行人《公司章程》的相关规定。

（二） 尚需取得的批准和授权

发行人本次发行尚待证券监管部门审核通过并履行注册程序。

基于上述，本所律师认为，发行人本次发行已取得必要的内部批准和授权，尚待证券监管部门审核通过并履行注册程序。

二、 本次发行的主体资格

（一） 发行人是经批准依法设立并有效存续的股份有限公司，其发行的人民币普通股股票已经依法在上交所上市交易，证券代码为“600048”。

（二） 发行人目前持有广州市市场监督管理局于 2022 年 10 月 25 日颁发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91440101741884392G）。根据该《营业执

照》记载，发行人的住所为广州市海珠区阅江中路 832 号保利发展广场 53-59 层；法定代表人为刘平；注册资本为 1,197,010.7583 万元；公司类型为股份有限公司（上市、自然人投资或控股）；成立日期为 1992 年 9 月 14 日，营业期限为自 1992 年 9 月 14 日至长期；经查询国家企业信用信息公示系统公开披露的信息，发行人的经营范围为：“房地产开发经营；物业管理；房屋租赁；建筑物拆除（不含爆破作业）；房屋建筑工程设计服务；铁路、道路、隧道和桥梁工程建设；建筑工程后期装饰、装修和清理；土石方工程服务；建筑物空调设备、通风设备系统安装服务；酒店管理；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）。”

（三） 根据现行有效的《公司章程》规定，发行人为永久存续的股份有限公司。

（四） 经对发行人目前持有的《营业执照》及《公司章程》等文件的审查，截至本法律意见出具日，发行人不存在应当或可能终止的情形。

基于上述，本所律师认为，发行人为一家依据中国法律在中国境内合法设立并有效存续的股份有限公司，具备《公司法》《证券法》以及《管理办法》等相关法律、法规、部门规章和规范性文件规定的作为向合格投资者公开发行公司债券的发行人的主体资格。

三、 本次发行的实质条件

本次发行是公司公开发行公司债券，本所律师根据《证券法》《管理办法》《国务院通知》等相关法律、法规及其他规范性文件的规定，对发行人本次发行的实质条件进行了逐项核查，认为发行人本次发行符合如下所述的公开发行公司债券条件：

（一） 关于发行人组织机构

1.根据发行人《公司章程》等制度文件及相关股东大会、董事会、监事会会议文件，发行人已建立了股东大会、董事会、监事会和经营管理机构，并组建具体的经营管理职能部门，具有健全的组织机构。据此，本所律师认为，发行人具有健全的组织机构。

2.根据发行人最近三年及一期股东大会、董事会、监事会会议公告文件，发行人最近三年及一期召开的主要股东大会、董事会及监事会会议的召集、召开程序符合《公司法》和当时有效的《公司章程》的规定，会议决议内容及其签署合法、有效。据此，本所经办律师认为，发行人组织机构运行良好。

基于上述，本所律师认为，发行人具备健全且运行良好的组织机构，符合《证券法》第十五条第一款第（一）项及《管理办法》第十四条第一款第（一）项的规定。

（二）关于发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润

1. 根据发行人《2022 年度审计报告》《2023 年度审计报告》及《2024 年度审计报告》，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 118.05 亿元。经合理测算，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润足以支付本次债券一年的利息。

基于上述，本所律师认为，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润足以支付本次债券一年的利息，符合《证券法》第十五条第一款第（二）项及《管理办法》第十四条第一款第（二）项的规定。

（三）关于资产负债结构和现金流量

根据发行人《2025 年度半年报》，截至 2025 年 6 月 30 日，发行人的净资产额为 34,559,678.49 万元，期末现金及现金等价物余额为 13,660,779.34 万元。

基于上述，本所律师认为，发行人具备合理的资产负债结构和正常的现金流量，符合《国务院通知》第二条第（二）项及《管理办法》第十四条第一款第（三）项的规定。

（四）关于本次发行募集资金用途及募集资金账户管理

根据《募集说明书》的记载：“本次公司债券募集资金拟全部用于偿还或置换到期或回售的公司债券。根据本次债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还到期或回售的公司债券、偿还有息债务、项目建设及运营和收购地产项目等的具体金额或调整具体明细。”，“发行人将在发行前签订《募集资

金三方监管协议》，并设立专项账户，用于募集资金的接收、存储和划转，并聘请本次债券的募集资金专项账户监管人”。

根据发行人提供的募集资金使用相关资料、发行人的书面说明并经本所律师核查，发行人前次发行的公司债券的募集资金截至目前已根据前次募集说明书约定的用途使用完毕，且报告期内不存在违规使用募集资金的情况。

基于上述，本所律师认为，发行人本次公司债券募集资金拟用于偿还到期或回售的公司债券及其他有息债务，不用于弥补亏损和非生产性支出，不转借他人（不包括募集资金用于并表子公司的情形），符合发行人股东大会批准的用途，且符合国家产业政策，且将设立募集资金专项账户进行管理，符合《国务院通知》第二条第（二）款的规定，符合《管理办法》第十三条的规定，符合《证券法》关于公司债券募集资金使用的情形。

（五）公司不存在禁止公开发行公司债券的情形

根据发行人说明，并经本所律师核查，发行人不存在《证券法》第十七条、《管理办法》第十五条规定的禁止公开发行公司债券的如下情形：

1. 对已公开发行的公司债券或其它债务有违约或者迟延履行本息的事实，仍处于继续状态。

2. 违反《证券法》规定，改变公开发行公司债券所募资金的用途。

（六）公司符合发行公司债券的基础范围且不存在上交所规定的禁止发行公司债券的情形

1. 根据上交所发布的《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》（以下简称“《分类监管函》”）第一条规定，“发行人应资质良好、主体评级 AA 及以上并能够严格执行国家房地产行业政策和市场调控政策的以下类型的房地产企业：（1）境内外上市的房地产企业；（2）以房地产为主业的中央企业；（3）省级政府（含直辖市）、省会城市、副省级城市及计划单列市的地方政府所属的房地产企业；（4）中国房地产业协会排名前 100 名的其他民营非上市房地产企业。”

经本所律师核查，发行人为在上交所上市的房地产企业，主营业务为房地产开发，发行人资质良好，能够严格执行国家房地产行业政策和市场调控政策，根据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《2024 年度保利发展控股集团股份有限公司信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，符合《分类监管函》中关于房地产企业申报公司债券的基础范围的要求。

2. 根据《分类监管函》第一条规定，“对于存在以下情形的房地产企业不得发行公司债券：（1）报告期内违反“国办发[2013]17 号”规定的重大违法违规行为，或经国土资源部门查处且尚未按规定整改；（2）房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为；（3）前次公司债券募集资金尚未使用完毕或者报告期内存在违规使用募集资金问题。”

经本所律师核查，报告期内发行人及合并范围内所有子公司不存在因违反“国办发[2013]17 号”规定的土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的重大违法违规行为而受到主管部门重大行政处罚的情况或经国土资源部门查处尚未按规定整改的情况；报告期内，发行人及合并范围内所有子公司于重点调控的热点城市（北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、济南、无锡、福州、成都、石家庄、南昌、长沙、青岛）不存在竞拍“地王”、哄抬地价的行为；发行人前次发行的公司债券的募集资金截至目前已根据前次募集说明书约定的用途使用完毕，且在报告期内不存在违规使用募集资金的情况。

基于上述，本所律师认为，发行人本次发行符合《证券法》《管理办法》《国务院通知》《分类监管函》等相关法律、法规、部门规章和规范性文件规定的公开发行公司债券的实质条件。

四、 发行人的设立

发行人的前身是广州保利房地产开发公司（以下简称“广州保利地产”），由保利南方集团全额出资，经广州市城乡建设委员会“穗建开复[1992]125 号”文件批准，于 1992 年 9 月 14 日在广州市工商行政管理局注册成立，设立时的注册资本为 1,000 万元。1997 年 9 月，保利南方集团对广州保利地产进行增资，其中以现金增资 4,959.72 万元，以盈余公积金转增注册资本 40.28 万元。

本次增资完成后，广州保利地产的注册资本增加至 6,000 万元。

2002 年 3 月 31 日，保利南方集团将其下属主要的房地产开发经营资产和业务纳入广州保利地产，同时将广州保利地产的非房地产开发经营资产和业务剥离。

2002 年 8 月 20 日，经原国家经济贸易委员会“国经贸企改[2002]616”号文件批准，由保利南方集团作为主发起人，联合广东华美国际投资集团有限公司（以下简称“华美国际”，原名称为“广东华美教育产业集团有限公司”）和 16 位自然人共 18 个发起人共同发起设立保利地产（设立时的名称为“保利房地产股份有限公司”）。其中，保利南方集团以广州保利地产截至 2002 年 3 月 31 日经评估的净资产 22,517.21 万元作为出资，华美国际及 16 位自然人以货币资金 7,482.79 万元作为出资，并按照 66.67%的比例折为股本，合计折为股本 20,000.00 万元。公司依法于 2002 年 8 月 31 日在广州市工商行政管理局领取了《企业法人营业执照》（注册号为 4401011109042）。

2018 年 10 月 10 日，经发行人 2018 年第二次临时股东大会同意，发行人的名称变更为“保利发展控股集团股份有限公司”。

经核查，本所律师认为，发行人的设立符合其设立当时的法律、法规和规范性文件的规定，并已得到有权部门的批准。

五、 发行人的控股股东和实际控制人

经本所律师核查，发行人的控股股东为保利南方集团，实际控制人为保利集团，具体情况如下：

（一）发行人控股股东

截至 2025 年 6 月 30 日，保利南方集团持有发行人股份 4,511,874,673 股，占发行人总股本的 37.69%，为发行人的控股股东。

保利南方集团成立于 1992 年 7 月 9 日，企业类型为有限责任公司（法人独资），目前持有广州市市场监督管理局签发的《营业执照》，统一社会信用代码为 91440101190472278T，经营期限为 1992 年 7 月 9 日至长期。

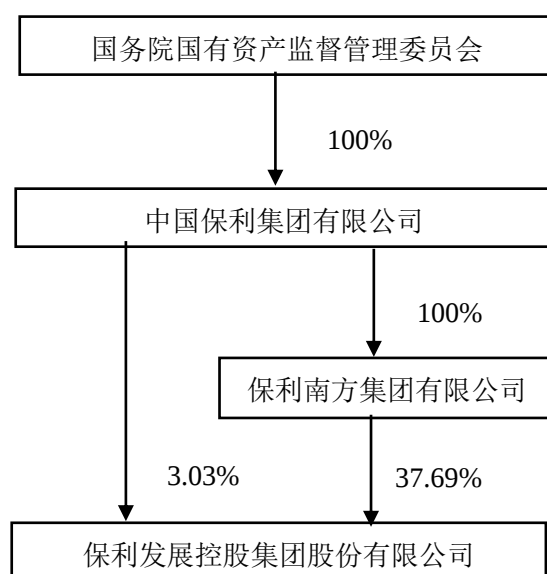
经核查，本所律师认为，发行人控股股东不存在根据法律、法规、部门规章和规范性文件或其公司章程规定的应当终止或解散的情形，为依法设立并有效存续的有限责任公司。

（二）发行人实际控制人

保利南方集团为发行人的控股股东，保利集团持有保利南方集团 100% 的股权，为发行人的实际控制人。

经核查，截至 2025 年 6 月 30 日，保利南方集团持有发行人股份 4,511,874,673 股，占发行人总股本的 37.69%；保利集团直接持有发行人股份 363,067,789 股，占发行人总股本的 3.03%；保利集团实际直接和间接持有发行人的股份合计为 4,874,942,462 股，占发行人总股本的 40.73%。

发行人与实际控制人之间的产权及控制关系情况如下：



1. 保利集团的设立得到了国务院经济贸易办公室《关于同意成立中国保利集团和中国保利集团公司的批复》（国经贸企[1993]12 号）的批准。保利集团现为国务院国资委监管的中央企业之一。

2. 1993 年 2 月 9 日，保利集团在中华人民共和国国家工商行政管理总局登记注册，并领取了注册号为 100000000012881 的《企业法人营业执照》。

3. 经对保利集团现行有效的公司章程及《营业执照》的核查，保利集团不

存在应当或可能终止的情形。本所律师认为，保利集团不存在根据法律、法规、部门规章和规范性文件或其公司章程规定的应当终止或解散的情形。

基于上述，本所律师认为，截至本法律意见出具日，发行人控股股东保利南方集团不存在依据法律、法规、部门规章和规范性文件或其公司章程规定需要终止或解散的情形，为依法设立并有效存续的有限责任公司；发行人实际控制人保利集团为在中国境内合法成立并有效存续的有限责任公司，不存在依据法律、法规、部门规章和规范性文件或其公司章程规定需要终止或解散的情形。

六、 发行人的股本及演变

（一）发行人改制设立

发行人改制设立为股份有限公司时的股权设置及股本结构为：股本总额 20,000 万股，每股 1 元。其中，国有法人股 15,011.4761 万股；法人股 3,038.5239 万股；自然人股 1,950 万股。上述股权设置及股本结构已得到财政部“财企[2002]256 号”文的批准。本所律师认为，发行人改制设立为股份有限公司时的股权设置和股本结构已得到主管部门批准，合法有效，产权界定和确认不存在纠纷及风险。

（二）发行人首次公开发行股票并上市

2006 年 7 月 4 日，经中国证监会《关于核准保利房地产（集团）股份有限公司首次公开发行股票的通知》（证监发行字[2006]30 号）核准，发行人首次向社会公开发行 15,000 万股人民币普通股股票。2006 年 7 月 31 日，发行人首次公开发行股票中的无限售股票在上交所上市交易，股票简称为“保利地产”，股票代码为“600048”。

（三）发行人的股本演变

1. 2005 年度资本公积转增股本

经发行人于 2005 年 12 月 13 日召开的 2005 年第二次临时股东大会审议通过，以截至 2005 年 6 月 30 日的总股本 20,000 万股为基数，每 10 股派发 5 股红利股，增加股本 10,000 万元，并每 10 股以资本公积转增 5 股，增加股本 10,000

万元。经本次派发红股及资本公积转增股本后，发行人总股本从 20,000 万股增加至 40,000 万股。上述增资事项业经深圳大华天诚会计师事务所于 2005 年 12 月 31 日出具的“深华-1（2005）验字第 519 号”《验资报告》验证；发行人已办理完毕相应的工商变更登记手续。

2. 2006 年首次公开发行股票并上市

经发行人于 2006 年 2 月 27 日召开的 2005 年度股东大会审议通过，并经中国证监会“证监发行字[2006]30 号”文批准，发行人向社会公开发行 15,000 万股人民币普通股股票。经本次公开发行股票后，发行人总股本从 40,000 万股增加至 55,000 万股。上述增资事项业经深圳大华天诚会计师事务所于 2006 年 7 月 25 日出具的“深华（2006）验字 903 号”《验资报告》验证；发行人已办理完毕相应的工商变更登记手续。

3. 2006 年度资本公积转增股本

经发行人于 2007 年 3 月 8 日召开的 2006 年度股东大会审议通过，以截至 2006 年 12 月 31 日的总股本 55,000 万股为基数，每 10 股以资本公积转增 10 股。经本次资本公积转增股本后，发行人总股本从 55,000 万股增加至 110,000 万股。上述增资事项业经深圳大华天诚会计师事务所于 2007 年 4 月 4 日出具的“深华（2007）验字 028 号”《验资报告》验证；发行人已办理完毕相应的工商变更登记手续。

4. 2007 年度公开增发股票

经发行人于 2007 年 3 月 8 日召开的 2006 年度股东大会审议通过，并经中国证监会“证监发行字[2007]202 号”文核准，发行人向社会公开发行 12,617.1593 万股人民币普通股股票。经本次公开增发后，发行人总股本从 110,000 万股增加至 122,617.1593 万股。上述增资事项业经深圳大华天诚会计师事务所于 2007 年 8 月 7 日出具的“深华（2007）验字 904 号”《验资报告》验证；发行人已办理完毕相应的工商变更登记手续。

5. 2007 年度资本公积转增股本

经发行人于 2008 年 2 月 29 日召开的 2007 年度股东大会审议通过，以截至

2007 年 12 月 31 日的总股本 122,617.1593 万股为基数，每 10 股以资本公积转增 10 股。经本次资本公积转增股本后，发行人总股本从 122,617.1593 万股增加至 245,234.3186 万股。上述增资事项业经大信会计师事务所有限公司于 2008 年 3 月 11 日出具的“大信京验字（2008）0004 号”《验资报告》验证；发行人已办理完毕相应的工商变更登记手续。

6. 2008 年度送红股

经发行人于 2009 年 3 月 10 日召开的 2008 年度股东大会审议通过，以截至 2008 年 12 月 31 日的总股本 245,234.3186 万股为基数，每 10 股送红股 3 股。经本次送红股后，发行人总股本从 245,234.3186 万股增加至 318,804.6142 万股。上述增资事项业经大信会计师事务所有限公司于 2009 年 5 月 4 日出具的“大信验字[2009]第 1-0011 号”《验资报告》验证；发行人已办理完毕相应的工商变更登记手续。

7. 2009 年度非公开发行股票

经发行人于 2009 年 3 月 10 日召开的 2008 年度股东大会审议通过，并经中国证监会《关于核准保利房地产（集团）股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2009]573 号）核准，发行人向实际控制人保利集团在内的八名特定对象非公开发行 33,167.4958 万股人民币普通股股票。经本次非公开发行股票后，发行人总股本从 318,804.6142 万股增加至 351,972.1100 万股。上述增资事项业经大信会计师事务所有限公司于 2009 年 7 月 10 日出具的“大信验字[2009]第 1-0018 号”《验资报告》验证；发行人已办理完毕相应的工商变更登记手续。

8. 2009 年度资本公积转增股本

经发行人于 2010 年 3 月 2 日召开的 2009 年度股东大会审议通过，以截至 2009 年 12 月 31 日的总股本 351,972.1100 万股为基数，每 10 股以资本公积转增 3 股。经本次资本公积转增股本后，发行人的总股本将从 351,972.1100 万股增加至 457,563.7430 万股。上述增资事项业经大信会计师事务所有限公司于 2010 年 5 月 4 日出具的“大信验字[2010]第 1-0022 号”《验资报告》验证；发行人已办理完毕相应的工商变更登记手续。

9. 2010 年度资本公积转增股本

经发行人于 2011 年 3 月 22 日召开的 2010 年度股东大会审议通过，以截至 2010 年 12 月 31 日的总股本 457,563.7430 万股为基数，以资本公积每 10 股转增 3 股。经本次资本公积转增股本后，发行人的总股本将从 457,563.7430 万股增加至 594,832.8659 万股。上述增资事项业经大信会计师事务所有限公司于 2011 年 5 月 24 日出具的“大信验字[2011]第 1-0046 号”《验资报告》验证；发行人已办理完毕相应的工商变更登记手续。

10. 2011 年度资本公积转增股本

经发行人于 2012 年 4 月 26 日召开的 2011 年度股东大会审议通过，以截至 2011 年 12 月 31 日的总股本 594,832.8659 万股为基数，以资本公积每 10 股转增 2 股。经本次资本公积转增股本后，发行人的总股本将从 594,832.8659 万股增加至 713,799.4391 万股。上述增资事项业经立信于 2012 年 6 月 19 日出具的“信会师报字[2012]第 210559 号”《验资报告》验证；发行人已办理完毕相应的工商变更登记手续。

11. 2013 年度资本公积转增股本

经发行人于 2014 年 4 月 21 日召开的 2013 年度股东大会审议通过，以截至 2013 年 12 月 31 日的总股本 713,799.4391 万股为基数，每 10 股以资本公积转增 5 股，经本次资本公积转增股本后，发行人的总股本从 713,799.4391 万股增加至 1,070,699.1587 万股。上述增资事项业经立信于 2014 年 5 月 23 日出具的“信会师报字[2014]第 711000 号”《验资报告》验证；发行人已办理完毕相应的工商变更登记手续。

12. 股票期权激励计划的行权

根据发行人于 2014 年 9 月 17 日发布的《股权激励计划行权结果暨股份上市公告》、于 2014 年 11 月 28 日发布的《股权激励计划首个行权期第二次行权结果暨股份上市公告》、于 2015 年 2 月 9 日发布的《股权激励计划首个行权期第三次行权结果暨股份上市公告》、于 2015 年 6 月 17 日发布的《股权激励计划首个行权期第四次和第二个行权期第一次的行权结果暨股份上市公告》、于

2015 年 9 月 17 日发布的《股权激励计划首个行权期第五次和第二个行权期第二次的行权结果暨股份上市公告》、于 2016 年 1 月 5 日发布的《股权激励计划首个行权期第六次和第二个行权期第三次的行权结果暨股份上市公告》记载，发行人股票期权激励计划第一个行权期共进行了六次行权，第二个行权期进行了三次行权，新增股份分别为 1,963.3320 万股、312.0120 万股、403.0290 万股、1,891.1536 万股、255.9090 万股、146.9250 万股，上述行权结束后，发行人总股本由 1,070,699.1587 万股增加至 1,075,671.5193 万股。经核查，上述增资事项业经立信于 2014 年 9 月 11 日出具的“信会师报字[2014]第 711193 号”《验资报告》、于 2014 年 11 月 24 日出具的“信会师报字[2014]第 724153 号”《验资报告》、于 2015 年 2 月 2 日出具的“信会师报字[2015]第 720103 号”《验资报告》、于 2015 年 6 月 9 日出具的“信会师报字[2015]第 725189 号”《验资报告》、于 2015 年 9 月 6 日出具的“信会师报字[2015]第 725477 号”《验资报告》、于 2015 年 12 月 16 日出具的“信会师报字[2015]第 725726 号”《验资报告》验证，上述行权的股份分别于 2014 年 9 月 16 日、2014 年 11 月 27 日、2015 年 2 月 6 日、2015 年 6 月 16 日、2015 年 9 月 15 日、2016 年 1 月 4 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续，发行人已办理最新一期行权增资的工商变更登记手续。

13. 2016 年非公开发行股票

经发行人于 2015 年 5 月 28 日召开的 2014 年年度股东大会审议通过，并经中国证监会《关于核准保利房地产（集团）股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2016]42 号）核准，发行人向实际控制人保利集团在内的四名特定对象非公开发行 109,890.1172 万股人民币普通股股票。经本次非公开发行股票后，发行人总股本从 1,075,671.5193 万股增加至 1,185,561.6365 万股。上述增资事项业经立信于 2016 年 6 月 16 日出具的“信会师报字[2016]728165 号”《验资报告》验证；上述非公开发行的股份于 2016 年 6 月 20 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续，发行人已办理本次增资的工商变更登记手续。

14. 2016 年 7 月股票期权激励计划的行权

根据发行人于 2016 年 7 月 26 日发布的《股权激励计划第二个行权期第四

次的行权结果暨股份上市公告》，发行人股票期权激励计划第二个行权期第四次行权共计行权 219.5713 万股，上述行权结束后，发行人总股本由 1,185,561.6365 万股增加至 1,185,781.2078 万股。经核查，上述增资事项业经立信于 2016 年 7 月 15 日出具的“信会师报字[2016]第 728219 号”《验资报告》验证；上述行权的股份于 2016 年 7 月 22 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续，发行人已办理上述行权增资的工商变更登记手续。

15. 2017 年 1 月股票期权激励计划的行权

根据发行人于 2017 年 1 月 26 日发布的《股权激励计划第二个行权期第五次的行权结果暨股份上市公告》，发行人股票期权激励计划第二个行权期第五次行权共计行权 62.8983 万股，上述行权结束后，发行人总股本由 1,185,781.2078 万股增加至 1,185,844.1061 万股。经核查，上述增资事项业经立信于 2017 年 1 月 18 日出具的“信会师报字[2017]第 ZG10006 号”《验资报告》验证，上述行权的股份于 2017 年 1 月 24 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续，发行人已办理上述行权增资的工商变更登记手续。

16. 2018 年 9 月第二期股票期权激励计划的行权

经发行人于 2016 年 8 月 12 日召开了 2016 年第一次临时股东大会、2018 年 9 月 1 日召开的 2018 年第 10 次临时董事会会议审议通过，公司以向 617 名激励对象定向发行公司股票的方式，进行第二期股票期权激励计划的第一次行权。根据发行人于 2018 年 9 月 12 日发布的《第二期股票期权激励计划第一个行权期第一次行权结果暨股份上市公告》，发行人第二期股票期权激励计划第一个行权期第一次行权共计行权 3,382.3364 万股，上述行权结束后，发行人总股本由 1,185,844.1061 万股增加至 1,189,226.4425 万股。经核查，上述增资事项业经立信于 2018 年 9 月 4 日出具的“信会师报字[2018]第 ZG11746 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2018 年 9 月 11 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续，并办理了上述行权增资的工商变更登记手续。

17. 2018 年 12 月第二期股票期权激励计划的行权

根据发行人于 2018 年 12 月 19 日发布的《第二期股票期权激励计划第一个行权期第二次行权结果暨股份上市公告》，发行人第二期股票期权激励计划第一

个行权期第二次行权共计行权 276.4673 万股，上述行权结束后，发行人总股本由 1,189,226.4425 万股增加至 1,189,502.9098 万股。经核查，上述增资事项业经立信于 2018 年 12 月 11 日出具的“信会师报字[2018]第 ZG29782 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2018 年 12 月 17 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续，并办理了上述行权增资的工商变更登记手续。

18. 2019 年 7 月第二期股票期权激励计划的行权

根据发行人于 2019 年 7 月 10 日发布的《第二期股票期权激励计划第一个行权期第三次行权结果暨股份上市公告》，发行人第二期股票期权激励计划第一个行权期第三次行权共计行权 122.8966 万股，上述行权结束后，发行人总股本由 1,189,502.9098 万股增加至 1,189,625.8064 万股。经核查，上述增资事项业经立信于 2019 年 6 月 25 日出具的“信会师报字[2019]第 ZG29883 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2019 年 7 月 5 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续，并办理了上述行权增资的工商变更登记手续。

19. 2019 年 9 月第二期股票期权激励计划的行权

根据发行人于 2019 年 9 月 21 日发布的《第二期股票期权激励计划第一个行权期第四次行权及第二个行权期第一次行权结果暨股份上市公告》，发行人第二期股票期权激励计划第一个行权期第四次行权和第二个行权期第一次行权共计行权 3483.9388 万股，上述行权结束后，发行人总股本由 1,189,625.8064 万股增加至 1,193,109.7452 万股。经核查，上述增资事项业经立信于 2019 年 9 月 5 日出具的“信会师报字[2019]第 ZG210330 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2019 年 9 月 19 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续，并办理了上述行权增资的工商变更登记手续。

20. 2019 年 12 月第二期股票期权激励计划的行权

根据发行人于 2019 年 12 月 18 日发布的《第二期股票期权激励计划第一个行权期第五次行权及第二个行权期第二次行权结果暨股份上市公告》，发行人第二期股票期权激励计划第一个行权期第五次行权和第二个行权期第二次行权共计行权 157.7710 万股，上述行权结束后，发行人总股本由 1,193,109.7452 万股增加至 1,193,267.5162 万股。经核查，上述增资事项业经立信于 2019 年 12 月 4

日出具的“信会师报字[2019]第 ZG11841 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2019 年 12 月 16 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续，并办理了上述行权增资的工商变更登记手续。

21. 2020 年 6 月第二期股票期权激励计划的行权

根据发行人于 2020 年 6 月 24 日发布的《第二期股票期权激励计划第一个行权期第六次行权及第二个行权期第三次行权结果暨股份上市公告》，发行人第二期股票期权激励计划第一个行权期第六次行权和第二个行权期第三次行权共计行权 155.4927 股，上述行权结束后，发行人总股本由 1,193,267.5162 万股增加至 1,193,423.0089 万股。经核查，上述增资事项业经立信于 2020 年 6 月 12 日出具的“信会师报字[2020]第 ZL10407 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2020 年 6 月 22 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续，并办理了上述行权增资的工商变更登记手续。

22. 2020 年 9 月第二期股票期权激励计划的行权

根据发行人于 2020 年 9 月 18 日发布的《第二期股票期权激励计划第二个行权期第四次行权及第三个行权期第一次行权结果暨股份上市公告》，发行人第二期股票期权激励计划第二个行权期第四次行权和第三个行权期第一次行权共计行权 3,265.9924 股，上述行权结束后，发行人总股本由 1,193,423.0089 万股增加至 1,196,689.0013 万股。经核查，上述增资事项业经立信于 2020 年 9 月 10 日出具的“信会师报字[2020]第 ZL20323 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2020 年 9 月 16 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续，并办理了上述行权增资的工商变更登记手续。

23. 2020 年 11 月第二期股票期权激励计划的行权

根据发行人于 2020 年 11 月 10 日发布的《第二期股票期权激励计划第二个行权期第五次行权及第三个行权期第二次行权结果暨股份上市公告》，发行人第二期股票期权激励计划第二个行权期第五次行权和第三个行权期第二次行权共计行权 72.5678 股，上述行权结束后，发行人总股本由 1,196,689.0013 万股增加至 1,196,761.5691 万股。经核查，上述增资事项业经立信于 2020 年 11 月 2 日出具的“信会师报字[2020]第 ZL21012 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份

已于 2020 年 11 月 6 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续，并办理了上述行权增资的工商变更登记手续。

24. 2021 年 2 月第二期股票期权激励计划的行权

根据发行人于 2021 年 2 月 4 日发布的《第二期股票期权激励计划第二个行权期第六次行权及第三个行权期第三次行权结果暨股份上市公告》，发行人第二期股票期权激励计划第二个行权期第六次行权和第三个行权期第三次行权共计行权 187.7597 股，上述行权结束后，发行人总股本由 1,196,761.5691 万股增加至 1,196,949.3288 万股。经核查，上述增资事项业经立信于 2021 年 1 月 23 日出具的“信会师报字[2021]第 ZL20007 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2021 年 2 月 2 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续，并办理了上述行权增资的工商变更登记手续。

25. 2021 年 7 月第二期股票期权激励计划的行权

根据发行人于 2021 年 7 月 8 日发布的《第二期股票期权激励计划第二个行权期第七次行权及第三个行权期第四次行权结果暨股份上市公告》，发行人第二期股票期权激励计划第二个行权期第七次行权和第三个行权期第四次行权共计行权 61.4295 万股，上述行权结束后，发行人总股本由 1,196,949.3288 万股增加至 1,197,010.7583 万股。经核查，上述增资事项业经立信于 2021 年 6 月 25 日出具的“信会师报字[2021]第 ZL21914 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2021 年 7 月 6 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续，并办理了上述行权增资的工商变更登记手续。

26. 2022 年 1 月第二期股票期权激励计划的行权

根据发行人于 2022 年 1 月 21 日发布的《第二期股票期权激励计划第三个行权期第五次行权结果暨股份上市公告》，发行人第二期股票期权激励计划第三个行权期第五次行权共计行权 17.6109 万股，上述行权结束后，发行人总股本由 1,197,010.7583 万股增加至 1,197,028.3692 万股。经核查，上述增资事项业经立信于 2022 年 1 月 12 日出具的“信会师报字[2022]第 ZL20003 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2022 年 1 月 19 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续，并办理了上述行权增资的工商变更登记手续。

27. 2022 年 7 月第二期股票期权激励计划的行权

根据发行人于 2022 年 7 月 29 日发布的《第二期股票期权激励计划第三个行权期第六次行权结果暨股份上市公告》，发行人第二期股票期权激励计划第三个行权期第六次行权共计行权 15.9726 万股，上述行权结束后，发行人总股本由 1,197,028.3692 万股增加至 1,197,044.3418 万股。经核查，上述增资事项业经立信于 2022 年 7 月 18 日出具的“信会师报字[2022]第 ZL20031 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2022 年 7 月 27 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续，并办理了上述行权增资的工商变更登记手续。

经核查，本所律师认为，上述发行人历次股本变动均履行了相关法律手续，股本变动合法、合规，真实、有效。

(四) 发行人最新股本结构

根据发行人提供的资料，截至 2025 年 6 月 30 日，发行人的总股本为 11,970,443,418 股，发行人前十大股东持股情况如下：

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	单位：股 质押、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
保利南方集团有限公司	国有法人	37.69	4,511,874,673	0	无	
香港中央结算有限公司	境外法人	4.30	514,389,223	0	无	
中国保利集团有限公司	国有法人	3.03	363,067,789	0	无	
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.98	357,138,810	0	无	
华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	1.69	202,472,515	0	质押	99,900,000
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.47	175,821,300	0	无	
中国工商银行—上证 50 交易型开放式指数证券投资基金	其他	1.18	140,870,773	0	无	
中国工商银行股份有限公司—华泰柏瑞沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	其他	1.07	128,429,273	0	无	
全国社保基金四一三组合	其他	0.87	104,086,412	0	无	
中国建设银行股份有限公司—易方达沪深 300 交易型开放式指数发起式证券投资基金	其他	0.76	91,224,378	0	无	

(五) 发行人主要股东的股份质押情况

经核查，截至 2025 年 6 月 30 日，持有发行人 5%以上股份的股东以及发行人的实际控制人未将其持有的发行人股份进行质押。

七、 发行人的业务

（一）经核查发行人《营业执照》《公司章程》和相关业务资质等文件，本所律师认为，发行人的经营范围和经营方式已经有关部门批准，发行人具有从事经营范围内业务的相关资质，符合有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定。

（三）根据发行人现行有效的《公司章程》及《营业执照》，发行人为合法有效存续的有限责任公司，经本所律师核查，发行人不存在需要终止的情形，不存在持续经营的法律障碍。根据发行人近三年的《审计报告》，发行人近三年连续盈利。

基于上述，本所律师认为，发行人合法拥有相关业务资质，并在其经核准的经营范围内从事业务，不存在持续经营的法律障碍。

八、 发行人董事、监事、高级管理人员的书面确认意见

经核查发行人董事、监事、高级管理人员签署的相关文件，发行人的董事、监事、高级管理人员对本次发行申报文件进行了核查和审阅，确认该等申报文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性依法承担相应的法律责任。

九、 发行人的重大债权债务

（一） 借款情况

根据发行人《2025 年半年报》，截至 2025 年 6 月 30 日，发行人的短期借款金额为 479,905.27 万元，长期借款金额为 20,996,587.28 万元，应付债券金额为 6,113,280.23 万元。

根据发行人说明、《企业信用报告》及本所律师核查，截至 2025 年 6 月 30 日，发行人未发生还本付息违约情形。

（二） 重大对外担保

1. 根据发行人提供的部分对外担保合同和《2024 年度审计报告》，截至 2024 年 12 月 31 日，发行人及下属子公司为联营、合营企业提供担保余额为 522,769.60 万元。

2. 发行人及下属房地产子公司按照房地产经营惯例为商品房购买人提供抵押贷款担保。截至 2024 年 12 月 31 日，发行人及下属房地产子公司累计为商品房购买人提供的按揭贷款担保余额为 1,472.50 亿元。

经本所律师核查，发行人及下属子公司的上述对外担保已按照《公司法》、中国证监会与上交所相关规定及发行人《公司章程》等内部管理制度的相关规定履行了相应的内部批准程序。

十、 重大资产变化及收购兼并

根据发行人近三年《审计报告》并经本所律师核查，报告期内，发行人未发生购买、出售的资产总额、资产净额及营业收入占发行人最近一个会计年度经审计合并报表的相应指标 50%以上的重大购买或出售资产的情况。

十一、 发行人股东大会、董事会、监事会规范运作

（一） 经本所律师核查，发行人的最高权力机构是股东大会，由股东大会选举产生的董事组成董事会，并成立了战略委员会、提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会共计 4 个董事会专门委员会；由股东大会选举产生的监事和职工代表大会选举产生的监事组成监事会。由董事会聘任总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书，并组建具体的经营管理职能部门，发行人具有健全的组织机构。

（二） 经本所律师核查报告期内发行人股东大会、董事会、监事会会议公告文件，发行人报告期内召开的主要股东大会、董事会、监事会会议的召开程序、决议内容及签署均合法、合规、真实、有效；对需要独立董事发表独立意见的事项，独立董事均发表了独立意见。

（三） 根据发行人的说明并经本所律师核查，发行人现任董事、监事及高级管理人员符合《公司法》规定的董事、监事及高级管理人员任职资格，不存在重大违法违规违纪行为。

十二、 发行人的税务

根据发行人说明，并经本所律师核查国家税务总局官方网站“重大税收违法案件信息公布栏”公布的税收违法案件信息，无与发行人及其下属主要子公司相关的税收违法案件信息；发行人报告期内能够遵守中国税收法律、法规，依法纳税，无偷税、漏税、抗税及拖欠税款的重大违法行为，不存在因违反税收征管的法律、法规而受到重大税收行政处罚的行为。

十三、 发行人募集资金的运用

根据发行人 2025 年第四次临时股东会决议，发行人本次发行拟募集资金总额不超过 150 亿元（含 150 亿元），本次发行的公司债券募集资金拟用于偿还有息债务、补充流动资金、项目建设、并购地产项目及适用的法律法规允许的其他用途。具体用途及金额由股东大会授权董事会或董事会获授权人士根据公司实际需求情况确定。

根据《募集说明书》，“本次债券注册总额不超过 150 亿元（含 150 亿元），采取分期发行。”

“本次公司债券募集资金拟全部用于偿还或置换到期或回售的公司债券。根据本次债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还到期或回售的公司债券、偿还有息债务、项目建设及运营和收购地产项目等的具体金额或调整具体明细。本次债券募集资金拟偿还或置换到期或回售的公司债券包括但不限于如下：

单位：亿元、年

证券简称	发行期限	发行规模	当前余额	起息日	回售日	到期日
16 保利 04	10	30.00	30.00	2016-02-25	-	2026-02-25
21 保利 03	3+2	10.00	7.66	2021-03-16	-	2026-03-16
21 保利 05	3+2	25.00	20.00	2021-06-01	-	2026-06-01
21 保利 07	3+2	6.00	6.00	2021-07-16	-	2026-07-16
22 保利 03	3+2	15.00	2.10	2022-06-01	-	2027-06-01
20 保利 06	5+2	16.10	0.50	2020-09-29	2025-09-29	2027-09-29
22 保利 11	3+2	15.00	15.00	2022-12-14	2025-12-14	2027-12-14

21 保利 02	5+2	9.00	9.00	2021-01-29	2026-01-29	2028-01-29
21 保利 04	5+2	9.40	9.40	2021-03-16	2026-03-16	2028-03-16
23 保利 01	3+2	15.00	15.00	2023-03-28	2026-03-28	2028-03-28
23 保利 02	3+2	15.00	15.00	2023-05-29	2026-05-29	2028-05-29
21 保利 06	5+2	5.30	5.30	2021-06-01	2026-06-01	2028-06-01
21 保利 08	5+2	5.90	5.90	2021-07-16	2026-07-16	2028-07-16
24 保利 01	3+2	15.00	15.00	2024-02-02	2027-02-02	2029-02-02
24 保利 02	3+2	12.00	12.00	2024-03-21	2027-03-21	2029-03-21
24 保利 04	3+2	9.00	9.00	2024-04-02	2027-04-02	2029-04-02
22 保利 02	5+2	10.00	10.00	2022-04-21	2027-04-21	2029-04-21
合计	-	222.70	186.86	-	-	-

注：“20 保利 06”期限为 7 年期，附第 5 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。发行人于 2025 年 9 月 29 日完成回售资金及利息兑付，本期债券回售规模为 15.60 亿元，回售实施完毕后，债券余额为 0.50 亿元。

在有息债务偿付日前或根据募投项目建设进度，发行人可在不影响偿债计划或项目建设的前提下，根据公司财务管理制度，经公司董事会或者董事会授权人士批准，将闲置的债券募集资金用于临时补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。发行人将提前做好临时补流资金的回收安排，于临时补流之日起 12 个月内或者募集说明书约定用途的相应付款节点（如有）的孰早日前，回收临时补流资金并归集至募集资金专户。”

基于上述，本所律师认为，发行人本次发行的募集资金用于偿还或置换到期或回售的公司债券，募集资金用途符合法律法规、规范性文件和产业政策的规定。

十四、本次发行的中介机构

（一）主承销商

本次发行的牵头主承销商为中信证券，联席主承销商为中金公司、中信建投、国泰海通、申万宏源。

1. 中信证券是一家依据中国法律在中国境内合法成立并有效存续的股份有限公司，具有独立的法人资格，中信证券持有深圳市市场监督管理局颁发的统

一社会信用代码为914403001017814402的《营业执照》。

中信证券持有中国证监会颁发的《中华人民共和国经营证券期货业务许可证》（流水号000000059611），中信证券具备公司债券承销业务资格。

2.中金公司是一家依据中国法律在中国境内合法成立并有效存续的股份有限公司，具有独立的法人资格，中金公司持有北京市市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为91110000625909986U的《营业执照》。

中金公司持有中国证监会颁发的《中华人民共和国经营证券期货业务许可证》（流水号000000059670），中金公司具备公司债券承销业务资格。

3.中信建投是一家依据中国法律在中国境内合法成立并有效存续的股份有限公司，具有独立的法人资格，中信建投持有北京市朝阳区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为91110000781703453H的《营业执照》。

中信建投持有中国证监会颁发的《中华人民共和国经营证券期货业务许可证》（流水号000000073803），中信建投具备公司债券承销业务资格。

4.国泰海通是一家依据中国法律在中国境内合法成立并有效存续的股份有限公司，具有独立的法人资格，国泰海通持有上海市市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为9131000063159284XQ的《营业执照》。

国泰海通持有中国证监会颁发的《中华人民共和国经营证券期货业务许可证》（流水号000000073757），国泰海通具备公司债券承销业务资格。

5.申万宏源是一家依据中国法律在中国境内合法成立并有效存续的有限责任公司，具有独立的法人资格，申万宏源持有上海市徐汇区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为913100003244445565的《营业执照》。

申万宏源持有中国证监会颁发的《中华人民共和国经营证券期货业务许可证》（流水号000000059708），申万宏源具备公司债券承销业务资格。

根据发行人与牵头主承销商、联席主承销商签署的《保利发展控股集团股份有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券之承销协议》的约定，牵头主承销商、联席主承销商将以余额包销的方式承销本次债券。本所认为，上

述承销协议合法有效，对协议签署各方具有约束效力。

基于上述，本所认为，本次发行的牵头主承销商中信证券、联席主承销商中金公司、中信建投、国泰海通、申万宏源具备承销公司债券的资格，承销方式合法有效，符合《管理办法》第三十九条的规定。

（二）审计机构

天职为发行人出具了《2022 年度审计报告》《2023 年度审计报告》，立信为发行人出具了《2024 年度审计报告》。

1.天职目前持有北京市海淀区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为“911101085923425568”的《营业执照》和北京市财政局颁发的证书序号为“0000175”号、执业证书编号为“11010150”号的《会计师事务所执业证书》，并完成在中国财政部的从事证券服务业务会计师事务所备案手续，具有从事证券、期货相关业务的资格。

2.立信目前持有上海市黄浦区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为“91310101568093764U”的《营业执照》和上海市财政局颁发的证书序号为“0001247”号、执业证书编号为“31000006”号的《会计师事务所执业证书》，并完成在中国财政部的从事证券服务业务会计师事务所备案手续，具有从事证券、期货相关业务的资格。

基于上述，本所律师认为，天职、立信具备为发行人提供审计服务的相关资质。

根据主承销商、审计机构的说明并经本所律师核查，本次发行的主承销商、审计机构报告期内曾受到监管部门的行政处罚或行政监管措施，但不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情况，不会对本次债券发行构成实质性障碍。

经本所律师自查，截至本法律意见出具日，本所及本法律意见签字律师不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情况，具备出具本次公司债券申报法律意见资格。

十五、债券受托管理人及债券持有人会议

（一）债券受托管理人及《债券受托管理协议》

根据《管理办法》的规定，发行人应当为债券持有人聘请债券受托管理人，并订立债券受托管理协议；在债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护全体债券持有人的利益。

发行人为债券持有人聘请的债券受托管理人为本次发行的主承销商中信证券，并与中信证券签订了《债券受托管理协议》，该协议约定在债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

经本所律师核查，《债券受托管理协议》的主要内容包括受托管理事项、发行人的权利和义务、债券受托管理人的职责、权利和义务、受托管理事务报告、利益冲突的风险防范机制、受托管理人的变更、陈述与保证、不可抗力、违约责任、法律适用和争议解决、协议的生效、变更及终止等，对于债券受托管理人为保护债券持有人利益需履行的职责和义务作出了明确约定。《募集说明书》中已经披露了《债券受托管理协议》的主要内容，并且说明投资者认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《受托管理协议》对本次债券各项权利义务的规定，符合《管理办法》第五十七条的规定。《债券受托管理协议》自本次债券发行的初始登记日（如系分期发行，则为首期发行的初始登记日）起生效。中信证券作为本次发行的主承销商和中国证券业协会会员且与发行人之间不存在关联关系，具备作为债券受托管理人的资格，符合《管理办法》第五十八条之规定。《债券受托管理协议》的主要内容符合《上海证券交易所公司债券上市规则》和《公司债券受托管理人执业行为准则》的相关规定，《债券受托管理协议》载有中国证券业协会公布的发行公司债券受托管理协议必备条款。

（二）债券持有人会议及会议规则

《管理办法》第六十二条规定：“发行公司债券，应当在债券募集说明书中约定债券持有人会议规则。债券持有人会议规则应当公平、合理。债券持有人会议规则应当明确债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策生效条件与决策程序、决策效力范围和其他重要事

项。”

为了保证债券持有人履行其合法权利，发行人已经与本次债券的受托管理人中信证券制定了《债券持有人会议规则》。

经本所律师核查，《债券持有人会议规则》的主要内容包括债券持有人会议的权限范围，债券持有人会议的筹备，债券持有人会议的召开及决议，债券持有人会议的会后事项与决议落实、特别约定、发行人违约责任、附则等。《募集说明书》已经披露了《债券持有人会议规则》的主要内容，并且说明投资者认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》对本次债券各项权利义务的规定，符合《管理办法》第五十七条、第六十二条、第六十三条的规定。《债券持有人会议规则》的主要内容符合《上海证券交易所公司债券上市规则》《上海证券交易所公司债券存续期业务指南第 1 号——公司债券持有人会议规则（参考文本）》的相关规定。

十六、本次发行的募集说明书的相关内容

经本所律师查阅《募集说明书》，《募集说明书》中关于发行条款的约定符合《证券法》《管理办法》等法律、法规、规范性文件的规定。发行人在《募集说明书》中对是否存在重大未决诉讼、仲裁事项进行了披露，《募集说明书》中约定的发行人与投资者的争议解决机制符合法律、法规的相关规定。

十七、本次发行的增信措施

根据发行人 2025 年第四次临时股东大会审议通过的本次发行方案及《募集说明书》，本次发行无增信措施。

十八、诉讼、仲裁或行政处罚

（一）根据发行人出具的说明、提供的相关案件资料并经本所律师查阅公开信息及中国裁判文书网、中国执行信息公开网等，截至 2025 年 6 月 30 日，发行人不存在尚未了结的或可预见的对发行人的持续经营产生重大影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。

（二）经查询国家企业信用信息公示系统、全国法院失信被执行人名单公

布与查询系统、生态环境部网站、“信用中国”网站、应急管理部网站、住房和城乡建设部网站、国家税务总局广东省税务局网站，发行人及其主要子公司不存在被认定为失信被执行人、安全生产领域失信生产经营单位、环境保护领域失信生产经营单位、重大税收违法案件当事人、失信房地产企业的情况。

十九、结论意见

综上所述，本所认为：

（一）本次发行已取得《证券法》《管理办法》等法律、法规、规范性文件及发行人《公司章程》规定的发行公司债券的公司内部批准和授权。

（二）发行人为一家依据中国法律依法设立并有效存续的股份有限公司，具备《证券法》《管理办法》《分类监管函》等法律、法规和规范性文件规定的发行公司债券的主体资格。

（三）本次发行符合《证券法》《管理办法》《国务院通知》《分类监管函》等法律、法规和规范性文件规定的向特定对象公开发行公司债券的条件；本次发行的募集资金用途符合法律、法规、规范性文件和国家产业政策的规定。

（四）发行人合法拥有相关业务资质，并在其经核准的经营范围内从事业务；发行人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；发行人不存在被认定为失信被执行人、安全生产领域失信生产经营单位、环境保护领域失信生产经营单位、重大税收违法案件当事人、失信房地产企业的情况。

（五）本次发行涉及的中介机构均具备从事公司债券发行相关业务的法定资格。

（六）发行人聘请中信证券为本次债券持有人的受托管理人，与之签署的《债券受托管理协议》与《债券持有人会议规则》合法、有效；《募集说明书》中关于投资者认购本次债券视作同意《债券受托管理协议》与《债券持有人会议规则》的约定符合《管理办法》的规定。

（七）本次债券的《债券受托管理协议》《债券持有人会议规则》的主要内容符合《上海证券交易所公司债券上市规则》《公司债券受托管理人执业行

为准则》和《管理办法》第七章关于债券持有人权益保护的相关规定。

发行人本次发行尚需证券监管部门审核通过并履行注册程序。

本法律意见正本一式贰份，经本所负责人和承办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京德恒律师事务所关于保利发展控股集团股份有限公司
2025 年面向专业投资者公开发行公司债券的法律意见》之签署页）



负责人：_____

王 丽

承办律师：_____

朱 敏

承办律师：_____

荣秋立

2025 年 10 月 31 日

律师事务所 执业许可证

(副本)

仅供保利发展2025年小公募律师出具文件盖章用

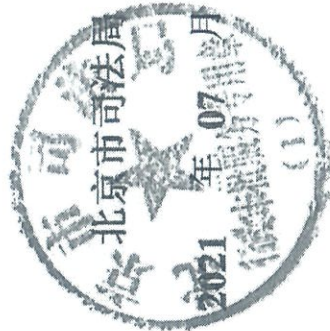
统一社会信用代码: 311100004000000448M



北京德恒

律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件, 准予设立并执业。



发证机关:

发证日期:

12 日



律师事务所变更登记（八）

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
仅供保利发展2025年小公募律师出具文件盖章用	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度考核记录

考核年度	二〇二一年度
考核结果	合格
考核机关	北京市西城区司法局
考核日期	2021年6月-2022年5月

考核年度	二〇二一年度
考核结果	合格
考核机关	北京市西城区司法局
考核日期	2021年6月-2023年5月

考核年度	二〇二一年度
考核结果	合格
考核机关	北京市西城区司法局
考核日期	2023年6月-2024年5月

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

律师事务所年度考核记录

考核年度	二〇二四年度
考核结果	合格
考核机关	会专用章
考核日期	2024年6月-2025年5月

考核年度	二〇二四年度
考核结果	合格
考核机关	会专用章
考核日期	2025年6月-2026年5月

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

备 注

注 意 事 项

一、《律师事务所执业许可证》是律师事务所依法获准设立和执业的有效凭证。本证应当加盖发证机关印章，并应当加盖律师事务所年度检查考核专用章（首次发证之日起首次年度检查考核完成前除外）。

二、《律师事务所执业许可证》分正本和副本，正本和副本具有同等的法律效力。律师事务所应将正本置放于该所执业场所的醒目位置，副本用于查验。

三、《律师事务所执业许可证》不得伪造、变造、涂改、出租、出借、抵押、转让和损毁。本证如有遗失，应立即向所在地县（区）司法行政机关报告，并依照有关规定申请补发。律师事务所变更登记事项，应持本证到原发证机关办理变更登记。律师事务所申请换发新证，应当将本证交回原发证机关。

四、律师事务所受到停业整顿处罚的，由执业机构所在地县（区）司法行政机关收回其执业许可证，并于处罚期满时发还。律师事务所受到吊销执业许可证处罚或者因其他原因终止的，应当将其执业许可证交回原发证机关注销。除司法行政机关外，其他任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销本证。

五、了解律师事务所详细信息，请登录

核验网址：_____。

No. 50124472

仅供保利发展2025年小公募律师出具
文件盖章用



执业机构 北京德恒律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101200711778937

法律职业资格 A20054290052948
或律师资格证号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2025 年 07 月 03 日



持证人 朱敏

性 别 女

身份证号 429005198105230422



仅供保利发展2025年小公募律师出具文件盖章用

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市西城区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月 - 2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构北京德恒律师事务所

执业证类别专职律师

执业证号11101201910121868

法律职业资格A20101101145279
或律师资格证号

发证机关北京市司法局

发证日期2025年06月23日

持证人荣秋立

性别男

身份证号130926198708181411

北京市司法局

行政电子服务专用章

2025年06月23日

BEIJING DEHENG LAW OFFICES

北京德恒律师事务所

仅供保利发展2025年小公募律师出具文件盖章用

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	北京市西城区司法局 律师年度考核备案专用章
备案日期	2025年6月 - 2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师事务所——证监会备案截图



中国证券监督管理委员会
CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

请输入关键字

首页 机构概况 新闻发布 政务信息 办事服务 互动交流 统计信息 专题专栏

当前位置: 首页 > 政务信息 > 政府信息公开 > 主动公开目录 > 按主题查看 > 证券服务机构监管 > 律师事务所

索引号	bm5600001/2025-00010748	分类	律师事务所监管对象
发布机构		发文日期	2025年09月12日
名称	从事证券法律业务律师事务所首次备案表 (截至2025年9月12日)		
文号		主题词	

从事证券法律业务律师事务所首次备案表 (截至2025年9月12日)

从事证券法律业务律师事务所首次备案表 (截至2025年9月12日).xlsx

【打印】

【关闭窗口】

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	从事证券法律业务律师事务所首次备案表							
2	截至2025年9月12日							
3	序号	律师事务所名称	完成首次备案时间	备注				
130	127	山东睿扬律师事务所	2020年10月16日					
131	128	山西百沃律师事务所	2020年10月16日	未按规定完成2021年度备案				
132	129	上海汉盛律师事务所	2020年10月16日					
133	130	北京德恒律师事务所	2020年10月16日					
134	131	北京市通商律师事务所	2023年10月27日					
135	132	上海段和段律师事务所	2020年10月16日 2024年2月9日	未按规定完成2021年度备案; 2024年2月9日完成重新首次备案				
136	133	北京谦或律师事务所	2020年10月16日	未按规定完成2022年度备案				
137	134	北京瀛和律师事务所	2020年10月23日					
138	135	北京雅行律师事务所	2020年10月23日					
139	136	江苏汇典律师事务所	2020年10月23日	未按规定完成2024年度备案				
140	137	广东晟典律师事务所	2020年10月23日					
141	138	福建勤贤律师事务所	2020年10月23日					
142	139	江苏中坚汇律师事务所	2020年10月23日					
143	140	北京合弘威宇律师事务所	2020年10月23日	2021年未从事证券法律业务				
144	141	国浩律师(宁波)事务所	2020年10月23日					
145	142	江苏金阶律师事务所	2020年10月23日	未按规定完成2022年度备案;				