

保利（香港）控股有限公司

应付中国保利集团公司股东借款

及利息情况专项审计报告

信会师报字[2017]第 ZG12300 号

保利（香港）控股有限公司
应付中国保利集团公司股东借款及利息情况
专项审计报告

信会师报字[2017]第 12300 号

保利（香港）控股有限公司：

我们审计了后附的保利（香港）控股有限公司（以下简称“贵公司”）截止 2017 年 6 月 30 日应付中国保利集团公司的股东借款及利息发生明细表、合同明细表（以下简称明细表）。该明细表由贵公司管理层按照香港会计师公会颁布的《香港财务报告准则》、《香港会计准则》和诠释、香港公认会计原则和香港《公司条例》（第 622 章）有关编制财务报表的条文规定编制和公允列报。

一、管理层对明细表的责任

贵公司管理层的责任是按照香港会计师公会颁布的《香港财务报告准则》、《香港会计准则》和诠释、香港公认会计原则和香港《公司条例》（第 622 章）有关编制财务报表的条文规定编制和公允列报明细表，并负责设计、执行和维护必要的内部控制，以使明细表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对明细表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对明细表是否存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关明细表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的明细表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与明细表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价明细表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、恰当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司截至 2017 年 6 月 30 日应付中国保利集团公司的股东借款及利息发生明细表、合同明细表中的财务信息在所有重大方面按照香港会计师公会颁布的《香港财务报告准则》、《香港会计准则》和诠释、香港公认会计原则和香港《公司条例》（第 622 章）有关编制财务报表的条文规定编制和公允列报。公允反映了贵公司截至 2017 年 6 月 30 日应付中国保利集团公司的股东借款及利息情况。

四、编制基础和对分发的限制

我们提醒专项报告使用者关注对明细表编制基础的说明。明细表仅为保利房地产（集团）股份有限公司收购中国保利集团公司持有的保利（香港）控股有限公司 50% 股权事项而编制，可能不适于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。



中国注册会计师：



祁津
420003204729

中国注册会计师：



金华
420003204795

二〇一七年十一月三十日

专项报告说明

一、审计目的和审计依据

（一）审计目的

核实香港控股截至2017年6月30日应付中国保利集团公司的股东借款及利息情况。

（二）审计依据

1、《中国注册会计师审计准则第1603号——对单一财务报表和财务报表特定要素审计的特殊考虑》；

2、双方之间的相关资金往来及签订的借款合同；

3、其他相关法规；

（三）审计范围

与资金相关的收款和还款凭证、相关的协议及银行对账单等。

二、审计情况及结果

根据香港控股提供的资金明细表，经我们审计核实，香港控股截至2017年6月30日应付中国保利集团公司的股东借款及利息不存在由于舞弊或错误导致的重大错报，具体明细如下：

明细	金额（元）	备注
应付借款本金	4,926,064,162.76	注 1
应付借款利息	615,638,313.84	注 2
合计	5,541,702,476.60	

注1：债务产生于2007年-2010年间，分别为2007年陆续从集团借入6.5亿元；2008年陆续从集团借入8.2亿元；2008年偿还借款4亿元；2009年陆续从集团借入15.5亿元；2010年陆续从集团借入33.38亿元；2012年偿还借款10亿元；2015年偿还借款0.32亿元。上述仅包含截至2017年6月30日应付债务的历史产生情况。

注2：上述利息为截至2017年6月30日，保利（香港）控股有限公司尚未偿还的利息。

三、其他说明

本报告仅为保利房地产(集团)股份有限公司收购中国保利集团公司持有的保利(香港)控股有限公司50%股权事项而编制，不得用于其他目的，因使用不当造成的后果，与执行本业务的注册会计师及会计师事务所无关。

附件 1：香港控股应付中国保利集团公司股东借款及利息发生明细表

附件 2：香港控股应付中国保利集团公司股东借款合同明细表

附件1:

香港控股应付中国保利集团公司股东借款及利息发生明细表

编制单位: 保利(香港)控股有限公司

单位: 人民币元

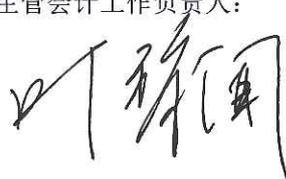
发生时间	业务内容	金额
2007-3-5	保利集团借款	350,000,000.00
2007-11-14	保利集团借款	200,000,000.00
2007-11-19	保利集团借款	100,000,000.00
2008-1-11	保利集团借款	150,000,000.00
2008-1-30	保利集团借款	150,000,000.00
2008-2-26	归还保利集团借款	-100,000,000.00
2008-4-9	保利集团借款	250,000,000.00
2008-8-19	保利集团借款	270,000,000.00
2008-10-27	归还保利集团借款	-300,000,000.00
2009-2-26	保利集团借款	450,000,000.00
2009-9-10	保利集团借款	1,100,000,000.00
2010-2-3	保利集团借款	700,000,000.00
2010-2-2	保利集团借款	300,000,000.00
2010-2-4	保利集团借款	300,000,000.00
2010-2-9	保利集团借款	200,000,000.00
2010-2-11	保利集团借款	200,000,000.00
2010-3-3	保利集团借款	300,000,000.00
2010-3-5	保利集团借款	200,000,000.00
2010-3-11	保利集团借款	200,000,000.00
2010-3-11	保利集团借款	788,405,740.37
2010-4-2	保利集团借款	150,000,000.00
2012-1-5	归还保利集团借款	-500,000,000.00
2012-12-31	归还保利集团借款	-500,000,000.00
2015-7-23	归还保利集团借款	-32,341,577.61
截止2017年6月30日本金余额		4,926,064,162.76
截止2017年6月30日欠付利息		615,638,313.84
截止2017年6月30日欠付债务合计		5,541,702,476.60

注: 上述为截至2017年6月30日应付债务的历史产生情况, 借款产生后存续期间不断续签流动资金合同, 截止2017年6月30日的合同信息情况见附件2。

企业负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



附件2:

香港控股应付中国保利集团公司股东借款合同明细表

编制单位: 保利(香港)控股有限公司

截至2017/6/30

单位: 人民币元

序号	金额	起始日	到期日	利率
1	200,000,000.00	2016-2-1	2017-10-29	1年期基准利率
2	400,000,000.00	2016-9-9	2017-9-8	1年期基准利率上浮10%
3	400,000,000.00	2016-9-9	2017-9-8	1年期基准利率下浮10%
4	100,000,000.00	2016-9-9	2018-3-8	1年期基准利率
5	250,000,000.00	2016-11-6	2017-11-9	1年期基准利率下浮10%
6	250,000,000.00	2016-11-6	2017-11-9	1年期基准利率上浮10%
7	300,000,000.00	2016-11-16	2017-11-16	1年期基准利率下浮10%
8	250,000,000.00	2016-11-16	2017-11-16	1年期基准利率上浮10%
9	50,000,000.00	2016-11-16	2017-11-16	1年期基准利率上浮10%
10	100,000,000.00	2016-12-3	2017-11-30	1年期基准利率上浮10%
11	100,000,000.00	2016-12-3	2017-11-30	1年期基准利率下浮10%
12	200,000,000.00	2016-12-8	2017-12-7	1年期基准利率下浮10%
13	200,000,000.00	2016-12-8	2017-12-7	1年期基准利率上浮10%
14	99,000,000.00	2016-12-9	2017-12-8	1年期基准利率上浮10%
15	99,000,000.00	2016-12-9	2017-12-8	1年期基准利率下浮10%
16	100,000,000.00	2016-12-22	2017-12-8	1年期基准利率上浮10%
17	100,000,000.00	2016-12-22	2017-12-8	1年期基准利率下浮10%
18	150,000,000.00	2017-1-19	2017-12-13	1年期基准利率下浮10%
19	150,000,000.00	2017-1-19	2017-12-13	1年期基准利率上浮10%
20	100,000,000.00	2017-1-21	2018-1-16	1年期基准利率下浮10%
21	100,000,000.00	2017-1-21	2018-1-16	1年期基准利率上浮10%
22	50,000,000.00	2017-1-21	2017-12-13	1年期基准利率上浮10%
23	50,000,000.00	2017-1-21	2017-12-13	1年期基准利率下浮10%
24	312,310,000.00	2017-1-31	2018-3-8	1年期基准利率
25	24,000,000.00	2017-1-31	2018-1-31	1年期基准利率
26	150,000,000.00	2017-2-15	2018-2-14	1年期基准利率下浮10%
27	150,000,000.00	2017-2-15	2018-2-14	1年期基准利率上浮10%
28	67,658,422.76	2017-2-15	2018-2-14	1年期基准利率
29	123,095,740.00	2017-3-10	2018-3-8	3年期基准利率下浮8%
30	301,000,000.00	2017-4-26	2018-3-8	1年期基准利率
合计	4,926,064,162.76			

注: 本表合同信息为截至2017年6月30日, 保利(香港)控股有限公司与债权人中国保利集团公司就上述债务签订的合同状态。

企业负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

此证复印件仅作为报告附件使用，
不能作为他用。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310101568093764U

证照编号 01000000201605190002

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

执行事务合伙人 朱建弟

成立日期 2011年1月24日

合伙期限 2011年1月24日至不约定期限

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】



登记机关



2016年05月19日

证书序号 NO. 017359

此复印件仅作为报告附件使用，
不能作为他用。

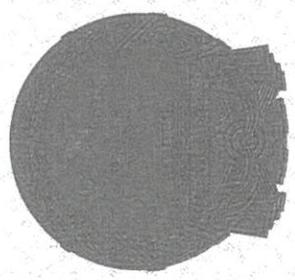
说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



二〇一六年四月八日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称：立信会计师事务所普通合伙

主任会计师：朱建弟

办公场所：上海市黄浦区南京东路61号四楼

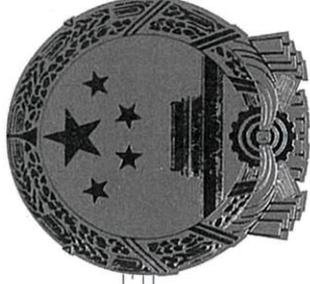
组织形式：特殊普通合伙制

会计师事务所编号：31000006

注册资本(出资额)：人民币 10700 万元整

批准设立文号：沪财会〔2000〕26号（转制批文 沪财会〔2010〕82号）

批准设立日期：2000年6月13日（转制日期 2010年12月31日）



此证复印件仅作为报告附件使用，
不能作为他用。

证书序号：000194

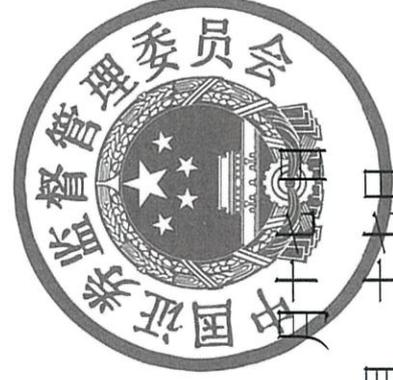
会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部和中国证券监督管理委员会审查，批准

立信会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。



首席合伙人：朱建弟



证书号：34

发证时间：二〇一九年七月十七日

证书有效期至：二〇一九年七月十七日

此证复印件仅作为报告附件使用，
不能作为他用。



姓名: 祁涛
 Full name: 祁涛
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1971/12/18
 Date of birth: 1971/12/18
 工作单位: 湖北大信会计师事务所有限公司
 Working unit: 湖北大信会计师事务所有限公司
 身份证号码: 420123711218371
 Identity card No.: 420123711218371

证书编号: 420003204729
 No. of Certificate: 420003204729
 批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
 Authorizing Institute of CPAs: 湖北省注册会计师协会
 发证日期: 2008年02月27日
 Date of issuance: 2008年02月27日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2008年6月17日

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from



同意调入
 Agree the holder to be transferred to



注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时应向委托方出示本证书。
- 二、本证书仅限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补办手续。

NOTES

1. When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from



同意调入
 Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from



同意调入
 Agree the holder to be transferred to



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2006年5月18日



北京注册会计师协会
 2007年度任职业资格检查合格

2007年3月20日



此证复印件仅作为报告附件使用，
不能作为他用。



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate: 420003204795
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs: 北京注册会计师协会
发证日期:
Date of Issuance: 2005-9-30



姓名: 金华
Full name: 金华
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1972-9-9
Date of birth: 1972-9-9
工作单位: 立信会计师事务所有限公司北京分所
Working unit: 立信会计师事务所有限公司北京分所
身份证号码: 210103720909536
Identity card No.: 210103720909536

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

北京注册会计师协会
2007年度任职资格审查合格

2008年3月20日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

